

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Số: *4018* /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu Tổ hợp thương mại dịch vụ, trường học và nhà ở Gia Sàng
(Thái Hưng Eco City)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định về tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu Tổ hợp thương mại dịch vụ, trường học và nhà ở Gia Sàng (Thái Hưng Eco City) tại Phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên của Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng;

Xét đề nghị của của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3088/TTr-SXD ngày 18/12/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Tổ hợp thương mại dịch vụ, trường học và nhà ở Gia Sàng (Thái Hưng Eco City) với những nội dung chính như sau:

I. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Tổ hợp thương mại dịch vụ, trường học và nhà ở Gia Sàng (Thái Hưng Eco City).

II. Địa điểm quy hoạch: Tổ 14, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

III. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng, chợ Gia Sàng;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và Lũ đoàn 243;
- Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng 8;
- Phía Tây: Giáp tuyến đường quy hoạch, khu dân cư hiện trạng.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích khoảng 34,58ha.
- Quy mô dân số khoảng 3.676 người, trong đó:
 - + Dân số quy hoạch mới: 3.452 người;
 - + Dân số hiện hữu: 224 người.

2. Tính chất:

Là khu dân cư hiện đại bao gồm các chức năng chính: Nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại, nhà ở có vườn, nhà ở biệt thự, công trình hỗn hợp, các công trình công cộng cấp đơn vị ở, trường học và các khu cây xanh thể dục thể thao,... đảm bảo các yêu cầu hiện đại, bản sắc, thân thiện và có hiệu quả kinh tế cao.

3. Các yêu cầu quy hoạch:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, các công trình dự kiến và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

- Xác định các trọng tâm kiến trúc, không gian đóng, mở, các trục cảnh quan quan trọng.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Xác định mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm, tuy nêl kỹ thuật.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.
- Xác định mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.
- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.
- Thiết kế đô thị: Nội dung của thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được thực hiện theo quy định hiện hành.
- Đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.
- Lập dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:

Các chỉ tiêu quy hoạch được lựa chọn sơ bộ như sau:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| - Chỉ tiêu đất ở quy hoạch mới: | 25-50m ² /người. |
| - Chỉ tiêu đất công cộng: | 4-5m ² /người. |
| - Chỉ tiêu đất cây xanh nhóm nhà ở: | ≥2m ² /người. |
| - Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): | |
| + Đất công cộng dịch vụ: | 40 - 60%. |
| + Đất cây xanh | 0 - 5%. |
| + Đất ở: | 60 - 90%. |
| + Đất trường học: | 30-50% |
| - Tầng cao trung bình: | |
| + Đất công cộng dịch vụ: | 3 - 5 tầng. |
| + Đất ở: | 3 - 4 tầng. |
| + Đất trường học: | 3 - 5 tầng. |
| - Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: | |
| + Bãi đỗ xe: | 2000 người/bãi đỗ xe. |
| + Lộ giới đường tối thiểu | 15m. |
| + Nước sinh hoạt (Qsh): | 200 lít/người/ng.đ. |
| + Nước công cộng, dịch vụ: | 10% Qsh. |
| + Nước dự phòng, rò rỉ: | 25% tổng lượng nước. |
| + Nước phòng cháy chữa cháy: | 10 lít/giây. |

- + Thoát nước thải: 100% Qsh.
- + Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 100%.
- + Cấp điện sinh hoạt nhà ở: 3-6kW/nhà.
- + Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ thương mại: 20-50W/m² sàn.

5. Thành phần hồ sơ:

a) Phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bẩn, thu gom chất thải rắn.	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản vẽ thiết kế đô thị	theo tỷ lệ thích hợp

b) Phần văn bản:

1	Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch
2	Bản vẽ thiết kế quy hoạch thu nhỏ và các phụ lục đi kèm theo thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch
3	Dự thảo tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch

6. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thái Nguyên.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Thái Nguyên.
- Cơ quan thỏa thuận: UBND thành phố Thái Nguyên.
- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng.
- Thời gian lập quy hoạch: 30 ngày kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng kiểm tra, hướng dẫn Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng tổ chức lập quy hoạch (gồm phần diện tích đã được UBND tỉnh cho Công ty thuê tại Quyết định số 2448/QĐ-UBND ngày 23/9/2016 và phần diện tích quy hoạch mở rộng) đảm bảo chặt chẽ về thủ tục và tuân thủ theo đúng các quy định pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh.

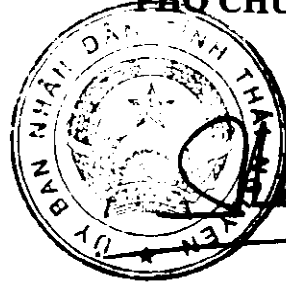
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng căn cứ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt tổ chức lập quy hoạch, trình thẩm định và phê duyệt theo hướng dẫn của Sở Xây dựng và các quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kho bạc Nhà nước Thái Nguyên, Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
 - PCT UBND tỉnh Đoàn Văn Tuấn;
 - Lãnh đạo VP UBND tỉnh: Đ/c Trưởng;
 - Lưu: VT, QHXD(02b), TH.
- tuantt.QĐ09.12/20b

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Tuấn

