

Số: **1630** /QĐ-UBND

Phổ Yên, ngày **21** tháng 3 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỔ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số năm 2018; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Và các văn bản hướng dẫn Luật;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về việc Hướng dẫn Luật Kiến trúc 2019; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; Số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về thiết kế đô thị; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;



Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật” và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035; số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: 17/2015/QĐ-UBND ngày 22/06/2015 về việc phê duyệt Quy hoạch vùng tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035; số 4109/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2018 – 2020, định hướng đến năm 2035; số 299/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thị xã Phổ Yên giai đoạn 2018-2020, tầm nhìn đến năm 2030; số 1869/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 6783/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng đô thị phía Nam Phổ Yên, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Các Quyết định của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên: số 4362/QĐ-UBND ngày 02/6/2021; số 12.386/QĐ-UBND ngày 20/12/2021; số 201/QĐ-UBND ngày 13/01/2023; số 10.101/QĐ-UBND ngày 21/11/2023; số 10508/QĐ-UBND ngày 11/12/2023;

Căn cứ Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 5/6/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái;

Căn cứ Quyết định số 7186/QĐ-UBND ngày 25/08/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái;

Căn cứ Văn bản số 470/TC-QC ngày 26/12/2023 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Văn bản số 866/PC07-Đ1 ngày 14/3/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 ô đất II*-HH2 thuộc Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 607/SXD-QHKT ngày 13/3/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên;

Căn cứ Biên bản hội nghị lấy ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch về nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên ngày 08/3/2024;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (nhà đầu tư dự án dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái) tại tờ trình số 64/2024/TTr-TASECOLAND ngày 15/01/2024 và tờ trình số 25/TTr-QLĐT ngày 21/03/2024 của Phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên với các nội dung sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

II. Phạm vi, địa điểm lập điều chỉnh quy hoạch:

- Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch: Phần diện tích 2,1258 ha thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- Địa điểm lập điều chỉnh quy hoạch: Phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên.

III. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đảm bảo xây dựng công trình có hình khối kiến trúc hài hòa với cảnh quan kiến trúc đô thị chung của khu vực, đồng thời tạo lập không gian cảnh quan, điểm nhấn kiến trúc trên trục đường Vạn Xuân; đồng thời đảm bảo việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, phòng cháy chữa cháy, độ cao tính không...

IV. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

+ Điều chỉnh chỉ tiêu về tầng cao quy hoạch lô đất trong đồ án quy hoạch tại vị trí lô đất có ký hiệu II*-HH2 được xác định chức năng là đất hỗn hợp (TMDV+Ở). Giữ nguyên diện tích lô đất. ($S=4.027,38m^2$)

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất, chiều cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng công trình:

- Giữ nguyên các chỉ tiêu sử dụng đất (Số tầng cao tối thiểu, số tầng cao tối đa, số tầng hầm tối đa, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất của lô đất).

- Điều chỉnh chiều cao xây dựng công trình tối đa tính từ cos vỉa hè hoàn thiện từ 45,0m lên 58,0m;

- Điều chỉnh chiều cao từ tầng 1 đến tầng 4 (từ 3,6m đến 5,0m) thành (từ 3,6m đến 5,5m);

- Điều chỉnh chiều cao từ tầng 9 đến tầng 12 (từ 3,0m đến 3,3m) thành (từ 3,3m đến 3,6m);

Đảm bảo độ cao xây dựng công trình tại vị trí lô đất có ký hiệu II*-HH2 với chiều cao tối đa là 58m trên cốt đất tự nhiên đáp ứng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Chủ đầu tư dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái (Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền làm các thủ tục cấp phép xây dựng công trình không vượt quá chiều cao tính không cho phép; đồng thời chịu trách nhiệm lắp đặt và duy trì hoạt động của hệ thống cảnh báo hàng không theo quy định tại Phụ lục 4 Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

(Các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 13/01/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên).

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco phối hợp với UBND phường Nam Tiến, UBND phường Ba Hàng và UBND phường Đắc Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố điều chỉnh quy hoạch rộng rãi trong nhân dân; tổ chức, thực hiện các bước tiếp theo theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính kế hoạch, Kinh tế, Quản lý đô thị, Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất, Chủ tịch UBND phường Ba Hàng, Chủ tịch UBND phường Nam Tiến, Chủ tịch UBND phường Đắc Sơn, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. 

Nơi nhận:

- Như điều 3 (Thực hiện);
- Thường trực Thành ủy; (Báo cáo)
- Thường trực HĐND thành phố; (Báo cáo)
- Chủ tịch UBND Thành Phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Các cơ quan chuyên môn;
- Ban quản lý dự án ĐTXD TP;
- Lưu: VT, QLĐT.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Công Thịnh

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Quyết định số **1630** /QĐ-UBND ngày **21** tháng **3** năm 2023
của UBND thành phố Phổ Yên)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1 đến Điều 4 (Đảm bảo các nội dung theo Quy định quản lý kèm theo số 10508/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND thành phố Phổ Yên.)

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5 đến Điều 11 (Đảm bảo các nội dung theo Quy định quản lý kèm theo số 10508/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND thành phố Phổ Yên.)

Điều chỉnh nội dung tại điều 5 Quy định về quy mô diện tích, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình) đối với công trình hỗn hợp:

+ Công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Chiều cao tầng 1 đến tầng 4 là từ 3,6÷5,5m, từ tầng 5 trở lên đến tầng 12 là từ 3,3÷3,6m; tầng cao xây dựng từ 3÷12 tầng, mật độ xây dựng tối đa ứng với tầng cao tối thiểu là 75%, mật độ xây dựng tối đa ứng với tầng cao tối đa là 58,6%; Mật độ xây dựng cụ thể của từng lô đất sẽ được nội suy theo chiều cao xây dựng công trình đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Xây dựng tối đa 02 tầng hầm với chức năng là hầm đỗ xe, công trình kỹ thuật với chiều cao từ 2,2÷5,0m. Chiều cao công tính từ cos vỉa hè hoàn thiện không vượt quá 58m.



Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ Quy hoạch điều chỉnh được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Điều 13. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Quy định quản lý theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên;
- Ủy ban nhân dân thành phố Phổ Yên;
- Phòng Quản lý đô thị thành phố;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Phòng Tài chính và kế hoạch;
- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố;
- Ủy ban nhân dân phường Ba Hàng;
- Ủy ban nhân dân phường Nam Tiến;
- Ủy ban nhân dân phường Đắc Sơn;
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Phổ Yên./.

