

Số: /QĐ-UBND

TP. Tuyên Quang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng
mở rộng mặt bằng sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng,
sản xuất gạch không nung tại xã An Khang, thành phố Tuyên Quang**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang đến năm 2020, định hướng phát triển đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 150/QĐ - UBND ngày 29/04/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng mở rộng mặt bằng, sản xuất gạch không nung tại xã An Khang, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ các Văn bản số 741/SCT-QLCNKTAT ngày 30/06/2022 của Sở Công Thương; Văn bản số 1216/SNN-KH ngày 29/06/2022 của Sở Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn bản số 1379/STNMT-QLĐĐ ngày 29/07/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng mở rộng mặt bằng sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng, sản xuất gạch không nung;

Căn cứ Văn bản số 2314/SXD-QHĐT ngày 21/11/2022 của Sở Xây dựng về quy hoạch chi tiết xây dựng mở rộng mặt bằng, sản xuất gạch không nung tại xã An Khang, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các văn bản pháp lý có liên quan;

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố tại Tờ trình số 80/TTr-QLĐT ngày 28/12/2022 về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng mở rộng mặt bằng sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng, sản xuất gạch không nung tại xã An Khang, thành phố Tuyên Quang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng mở rộng mặt bằng sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng, sản xuất gạch không nung tại xã An Khang, thành phố Tuyên Quang, nội dung chính như sau:

1. Tên công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng mở rộng mặt bằng sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng, sản xuất gạch không nung tại xã An Khang, thành phố Tuyên Quang.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hiệp Phú.

3. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch chi tiết: Công ty Kiến trúc và Xây dựng Bim-22.

4. Địa điểm, vị trí, diện tích:

- Địa điểm: xã An Khang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

- Vị trí quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp đường Bình Ca và khu dân cư;

+ Phía Tây giáp đồi chè;

+ Phía Nam giáp đồi sắn;

+ Phía Đông giáp núi đá.

- Khu đất quy hoạch chi tiết xây dựng có diện tích là 89.176 m².

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Đầu tư xây dựng nhằm phục vụ nhu cầu sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng, sản xuất gạch không nung cho các tổ chức và người dân thi công xây dựng

trên địa bàn thành phố, các khu vực lân cận trong và ngoài tỉnh; góp phần xóa bỏ các lò gạch đất sét nung bằng thủ công trên địa bàn tỉnh, tạo việc làm cho lao động địa phương, tăng thu ngân sách nhà nước và góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Là cơ sở pháp lý triển khai thực hiện dự án, quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn.

6. Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng:

6.1. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Trong Quy hoạch chi tiết xây dựng, các hạng mục công trình hiện có và quy hoạch xây dựng mới được bố trí và đánh số cụ thể như sau:

- + Khối nhà làm việc, nhà văn phòng (Ký hiệu số 01).
- + Xưởng sửa chữa xe cơ giới (Ký hiệu số 02).
- + Nhà công vụ, phòng thí nghiệm (Ký hiệu số 03).
- + Thường trực bảo vệ (Ký hiệu số 04).
- + Nhà để xe, máy thi công (Ký hiệu số 05).
- + Cây xanh, hồ cảnh quan (Ký hiệu số 06).
- + Giếng khoan, trạm bơm (Ký hiệu số 07).
- + Bể chứa, đài nước (Ký hiệu số 08).
- + Cầu rửa xe (Ký hiệu số 09).
- + Trạm cân điện tử (Ký hiệu số 10).
- + Nhà xưởng sản xuất gạch Block xây tường (Ký hiệu số 11).
- + Nhà xưởng sản xuất gạch Block vỉa hè (Ký hiệu số 12).
- + Nhà xưởng sản xuất các sản phẩm từ bê tông xi măng (Ký hiệu số 13).
- + Nhà vệ sinh chung (Ký hiệu số 14).
- + Bể lắng, trạm xử lý nước (Ký hiệu số 15).
- + Trạm biến áp, tủ phân phối điện (Ký hiệu số 16).
- + Nhà nghỉ ca (Ký hiệu số 17).
- + Nhà để xe cán bộ công nhân viên (Ký hiệu số 18).
- + Bãi chứa sản phẩm từ bê tông xi măng (Ký hiệu số 19).
- + Đất phơi dưỡng các sản phẩm từ bê tông xi măng (Ký hiệu số 20).
- + Đất khu dây chuyền sản xuất đá và các sản phẩm từ đá (Ký hiệu số 21).
- + Đất khu dây chuyền sản xuất bê tông xi măng, bê tông Asphanlt (Ký hiệu số 22).
- + Đất bãi chứa nguyên liệu, nguyên liệu đầu vào, sản phẩm lỗi (Ký hiệu số 23).
- + Bãi phơi dưỡng sản phẩm và bãi chứa thành phẩm Gạch Block (Ký hiệu số 24).
- + Đường giao thông nội bộ (Ký hiệu số 25).

6.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Tổng diện tích Quy hoạch chi tiết xây dựng Mở rộng mặt bằng sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng, sản xuất gạch không nung là 89.176 m². Được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, ... A20, A21, A22, A23, A24 - A1.

Trong đó:

+ Tổng diện tích xây dựng Mở rộng mặt bằng sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng, sản xuất gạch không nung là 85.000 m². Được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, ... A20, A25, A26, A27- A2.

+ Diện tích hành lang an toàn, đường giao thông và hạ tầng kết nối là 4.176m². Được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A27, A26, A25, A20, A21, A22, A23, A24 - A1.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

S T T	Chức năng loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao tối đa	Chiều cao công trình (m)
1	Đất xây dựng công trình	CT	6.849,0	8,06		
	Nhà làm việc	CT-1A	220	0,26	1	3,9
	Nhà văn phòng	CT-1B	265	0,31	3	14
	Xưởng sửa chữa xe cơ giới.	CT-02	165	0,19	1	12
	Nhà công vụ, phòng thí nghiệm	CT-03	95	0,11	1	3,9
	Thường trực bảo vệ	CT-04	25	0,03	1	3,6
	Nhà để xe, máy thi công	CT-05	420	0,49	1	12
	Giếng khoan	CT-06	12	0,01	-	-
	Trạm bơm	CT-07	12	0,01	1	3,6
	Bể chứa, đài nước	CT-08	20	0,02	1	3,6
	Cầu rửa xe	CT-09	65	0,08	-	-
	Trạm cân	CT-09	65	0,08	-	-
	Nhà xưởng sản xuất gạch Block xây tường.	CT-11	1.050	1,24	1	14
	Nhà xưởng sản xuất gạch Block vỉa hè.	CT-12	815	0,96	1	14
	Nhà xưởng sản xuất các sản phẩm từ bê tông xi măng (02 công trình)	CT-13	2.100	2,47	1	14
	Nhà vệ sinh chung.	CT-14	30	0,04	1	3,6
	Bể lắng trạm xử lý nước (1)	CT-15A	560	0,66	-	-
	Bể lắng trạm xử lý nước (2)	CT-15B	60	0,07	-	-
	Trạm biến áp, tủ phân phối điện.	CT-16	200	0,24	-	-
	Nhà nghỉ ca	CT-17	510	0,60	1	3,6
	Nhà để xe cán bộ công nhân	CT-18	160	0,19	1	3,6

S T T	Chức năng loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao tối đa	Chiều cao công trình (m)
3	Đất bãi chứa sản phẩm	SP	6.605	7,77		
	Đất bãi chứa sản phẩm 1	SP-01	760	0,89	-	
	Đất bãi chứa sản phẩm 2	SP-02	2.490	2,93	-	
	Đất bãi chứa sản phẩm 3	SP-03	3.355	3,95	-	
4	Đất bãi chứa nguyên liệu, nguyên liệu đầu vào, sản phẩm lỗi	NL	14.435	16,98		
	Đất chứa nguyên liệu, nguyên liệu đầu vào, sản phẩm lỗi 1	NL-01	1.345	1,58	-	
	Đất chứa nguyên liệu, nguyên liệu đầu vào, sản phẩm lỗi 2	NL-02	8.000	9,41	-	
	Đất chứa nguyên liệu, nguyên liệu đầu vào, sản phẩm lỗi 3	NL-03	1.795	2,11	-	
	Đất chứa nguyên liệu, nguyên liệu đầu vào, sản phẩm lỗi 4	NL-04	3.295	3,88	-	
5	Đất khu dây chuyền sản xuất	SX	20.465	24,08		
	Khu dây chuyền sản xuất - 1	SX-01	10.600	12,47	-	
	Khu dây chuyền sản xuất- 2	SX-02	2.920	3,44	-	
	Khu dây chuyền sản xuất - 3	SX-03	6.945	8,17	-	
6	Đất cây xanh mặt nước	CX	17.119	20,14		
	Đất cây xanh - 01	CX-1	1.455	1,71	-	
	Đất cây xanh - 02	CX-2	475	0,56	-	
	Đất cây xanh - 03	CX-3	7.914	9,31	-	
	Đất cây xanh mặt nước - 04	CXMN-4	3.830	4,51	-	
	Đất cây xanh - 05	CX-5	3.445	4,05	-	
7	Đất giao thông, hạ tầng, sân đường nội bộ	GT	19.527	22,97		
	Tổng (1+2+3+4+5+6+7)		85.000	100		

6.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

+ Cao độ san nền trung bình cao nhất là khu nhà ăn tập thể và kết hợp với nhà bếp là 159,5 m.

+ Cao độ san nền trung bình thấp nhất là khu nhà văn phòng, nhà để xe, xưởng sửa chữa xe cơ giới là 26,5 m.

+ Cao độ trung bình cao nhất tại bãi chứa sản phẩm, bãi chứa nguyên liệu dành cho sản xuất bê tông, bê tông Asphalt là 30,50 m.

+ Cao độ nền nhà cao hơn cốt sân đường nội bộ 0,25 m – 0,5 m.

b) Giao thông:

- Xác định trục giao thông đối ngoại, trục giao thông nội bộ của khu vực quy hoạch.

* *Giao thông đối ngoại:*

- Khu vực quy hoạch bám đường Bình Ca, hiện tại đường Bình Ca hiện đã được cải tạo và nâng cấp nền đường, giao thông thuận tiện. Theo hiện trạng lòng đường Bình Ca đoạn qua khu vực quy hoạch đang là 7,5m, theo quy hoạch chung thành phố Tuyên Quang mặt cắt đường sẽ là: lòng đường rộng 11m, hành lang mỗi bên 5m (MC 1-1);

* *Giao thông nội bộ:*

- Giao thông nội bộ là khoảng sân đường trong của khuôn viên với cổng chính và cổng phụ là tuyến đường có mặt cắt 2-2 (MC 2-2) như sau: 3m + 7,5m + 3m; Và tuyến đường nội bộ mặt cắt 3-3 (MC 3-3) kết nối qua cổng phụ đi vào mỏ đá 3m + 5,5m + 3m.

c) Cấp nước:

Nguồn nước: Trước mắt để đảm bảo quá trình sản xuất và hoạt động, dự án lấy nguồn nước tại các trạm giếng khoan hiện có và xây dựng mới. Về lâu dài kết hợp đầu nối nguồn cấp nước cho dự án lấy từ nguồn cấp nước của khu công nghiệp và của thành phố.

- Định hướng quy hoạch cấp nước từ đường ống quy hoạch chung của thành phố, của xã với đường kính D150, cấp vào công trình bằng đường ống HDPE với đường kính ống D50 vào bể chứa nước rồi cấp nước đến các điểm tiêu thụ.

Tổng lượng nước xây dựng mở rộng mặt bằng sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng, sản xuất gạch không nung:

$$Q = (Q_{sh} + Q_{sx} + Q_{tr} + Q_{cc})$$

$$Q = (5,87 + 170 + 58,07 + 27) = 260,94 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$$

- Nước phòng cháy chữa cháy ngoài nhà: Ngoài nguồn từ các xe phòng cháy chữa cháy của tỉnh đến ứng cứu, ngoài ra còn bố trí thêm 05 họng cứu hỏa D110 dưới sân vườn để hỗ trợ thêm cho công tác phòng cháy chữa cháy.

d) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải là hệ thống riêng rẽ

Thoát nước mưa: San nền dốc thoải về phía trục đường quy hoạch. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga và rãnh quanh các công trình xây dựng sau đó được xử lý qua bể lắng tách các hạt bụi bẩn trong quá trình sản xuất phát sinh ra rồi tiếp thoát ra rãnh đường quy hoạch và thoát ra ngoài theo hệ thống thoát nước trên trục đường Bình Ca. Một phần của khu vực để thoát vào hồ chứa nước điều hòa sau đó theo các mương rãnh thoát ra sông suối gần khu vực.

Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ qua bể tự hoại, bể lắng lọc sau đó thoát ra ngoài theo hệ thống rãnh thoát nước thải và dẫn ra hệ thống cống thoát nước chung của trục đường Bình Ca.

e) Cấp điện:

- Hệ thống điện được thiết kế đồng bộ, đảm bảo an toàn, hoạt động 24h/ngày, đủ công suất vận hành thiết bị và chiếu sáng nhân tạo theo các quy định hiện hành.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm biến áp hiện có và xây mới sau đó cấp vào từng hạng mục công trình.

* Tổng công suất phụ tải điện:

- Cơ sở pháp lý: Theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng, và theo bảng công suất tiêu thụ của từng thiết bị.

* Tổng nhu cầu điện tính toán cho Đầu tư xây dựng mở rộng mặt bằng sản xuất bê tông nhựa, bê tông xi măng, sản xuất gạch không nung $P=643,15(KVA)$ + dự phòng (10%) $64,32 (KVA) = 707,47 KVA$. Xây dựng 2 trạm biến áp với công suất 400KVA phân phối theo các lộ cấp điện cho toàn hệ thống đảm bảo nguồn điện tiêu thụ.

- Thông tin liên lạc: Được nối với hệ thống thông tin liên lạc chung của khu vực.

g) Cây xanh và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch cây xanh: Bố trí trồng các loại cây bóng mát, cây lưu niên, cây bản địa trên trục đường chính qua khu quy hoạch và các khoảng sân vườn trong khuôn viên đảm bảo cảnh quan, cách ly tiếng ồn và tạo môi trường trong sạch.

- Chất thải rắn sẽ được phân loại ngay tại nguồn thải và sẽ được công nhân vệ sinh môi trường thành phố đi thu gom chuyển về khu vực xử lý rác.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được phê duyệt kèm theo Quyết định này.

8. Thời gian thực hiện quy hoạch: Năm 2022 -2023.

9. Hạng mục ưu tiên đầu tư: Khối nhà làm việc, nhà văn phòng; đường giao thông nội bộ; trạm biến áp, tủ phân phối điện; khu dây chuyển sản xuất bê tông xi măng, bê tông Asphalt; khu sản xuất các sản phẩm từ bê tông xi măng; cây xanh, hồ cảnh quan; bể lắng, trạm xử lý nước....

10. Nguồn vốn đầu tư: Sử dụng vốn tự có và vốn vay hợp pháp khác của doanh nghiệp.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Phòng Quản lý đô thị thành phố căn cứ nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã An Khang, chủ đầu tư dự án, các phòng, ban, cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai theo đúng quy định. Thời gian công bố quy hoạch trong vòng 15 ngày từ kể ngày quyết định này có hiệu lực thi hành.

2. Công ty TNHH Hiệp Phú phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, UBND xã An Khang tổ chức triển khai xác định mốc giới quy hoạch ngoài thực địa, thực hiện dự án đảm bảo an toàn tuân thủ theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Khang, Giám đốc Công ty TNHH Hiệp Phú và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (Thực hiện);
- Thường trực Thành ủy; | (Báo cáo)
- Thường trực HĐND thành phố; |
- Các Sở: Xây dựng, Công Thương; Tài nguyên & Môi trường;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- Chuyên viên: TCXD;
- Lưu: VT, QLĐT.

Tô Hoàng Linh