

Số: /QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đô thị An Phú, thành phố Tuyên Quang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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; Khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Khoản 2 Điều 39 và điểm b khoản 3 Điều 39 Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019; Khoản 6 Điều 75 Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị Định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt, và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về 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; Điều 1 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 325/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tuyên Quang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 01/2021/TT/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; khoản 9 Điều 2 Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01/7/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành;

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt đề án 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 544/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc xác định các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong các đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc giao bổ sung danh mục dự án vào Kế hoạch đầu tư công trung hạn vốn ngân sách địa phương giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách địa phương năm 2022, tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 15/7/2022 về việc điều chỉnh giao Kế hoạch đầu tư công trung hạn vốn ngân sách địa phương giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách địa phương năm 2022, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 460/QĐ-UBND ngày 27/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 266/QĐ-UBND ngày 24/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 (phân khu) phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 18/7/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị An Phú;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1634/TTr- SXD ngày 09/7/2024 về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết Khu đô thị An Phú, thành phố Tuyên Quang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết khu đô thị An Phú, thành phố Tuyên Quang với những nội dung chính như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết khu đô thị An Phú.

2. Địa điểm, vị trí phạm vi ranh giới:

- Địa điểm: Phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.
- Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất:
 - + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu.
 - + Phía Nam giáp ruộng màu (*Giáp quy hoạch khu đô thị Trung Việt*).
 - + Phía Đông giáp Suối Thục;
 - + Phía Tây giáp khu dân cư và chợ An Phú.

3. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô tổng diện tích lập quy hoạch: 216.800 m² (21,68ha).
- Quy mô dân số khoảng: 2.258 người.

4. Tính chất: Là khu đô thị, dịch vụ hỗn hợp, đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và nhà ở xã hội; đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn khu, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

5. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất đồ án quy hoạch:

Tổng diện tích quy hoạch chi tiết được giới hạn bởi các điểm: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37, A38, A39, A40, A41, A42, A43, A44, A45, A46, A47, A48, A49, A50; A51; A52; A53; A54; A55; A56; A57; A58; A59; A60; A1 là: 216.800 m² (21,68 ha).

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
I	Đất ở mới		72.251,3	33,33
1	Đất ở liền kề	LK	31.968,3	
2	Đất ở biệt thự	BT	12.457,0	
3	Đất nhà ở xã hội	NOXH	15.220,0	
4	Đất nhà ở liền kề mặt phố	SH	12.088,0	
5	Đất ở tái định cư	TĐC	518,0	
II	Đất ở hiện hữu		6.162,7	2,84
1	Đất ở hiện trạng	HT	6.162,7	
III	Đất công trình hạ tầng xã hội		23.341,6	10,77
1	Đất văn hoá	VH	1.630,0	
2	Đất giáo dục	GD	1.945,5	
3	Đất Cây xanh	CX	19.766,1	
IV	Đất dịch vụ thương mại	DVTM	11.275,0	5,20
1		DVTM-01	10.045,0	
2		DVTM-02	1.230,0	
V	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		97.495,7	44,97
1	Đất trạm xử lý nước thải	XL	767,0	
2	Đất bãi đỗ xe	P	4.298,2	
3	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1.963,0	
4	Đất giao thông	GT	90.467,5	
VI	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TN	6.273,8	2,89
VII	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT (I+II+III+IV+V+VI)		216.800,0	100,0

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD (Lần)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
I	Đất ở mới		72.251,3				33,33
1	Đất ở liền kề	LK	31.968,3				
		LK-01	2.835,0	75-84	5	3,75-4,2	
		LK-02	632,0	82-85	5	4,1-4,25	
		LK-03	765,0	80-85	5	4,0-4,25	
		LK-04	1.386,0	81-88	5	4,05-4,4	
		LK-05	1.236,0	82-86	5	4,1-4,3	
		LK-06	1.446,0	82-89	5	4,1-4,45	
		LK-07	1.206,0	85-86	5	4,25-4,3	
		LK-08	1.446,0	85-86	5	4,25-4,3	
		LK-09	1.370,5	84-85	5	4,2-4,25	
		LK-10	1.164,0	74-85	5	3,7-4,25	
		LK-11	1.236,0	81-84	5	4,05-4,2	
		LK-12	1.386,5	77-86	5	3,85-4,3	
		LK-13	1.530,0	80-85	5	4,0-4,25	
		LK-14	1.246,0	84-85	5	4,2-4,25	
		LK-15	1.206,0	85-86	5	4,25-4,3	
		LK-16	1.206,0	85-86	5	4,25-4,3	
		LK-17	1.831,0	74-86	5	3,7-4,3	
		LK-18	573,5	84-87	5	4,2-4,35	
		LK-19	2.349,7	78-84	5	3,9-4,2	
		LK-20	1.842,3	68-83	5	3,4-4,15	
		LK-21	1.731,5	68-90	5	3,4-4,5	
		LK-22	1.193,5	85-87	5	4,25-4,35	
		LK-23	1.149,8	65-86	5	3,25-4,3	
2	Đất ở biệt thự	BT	12.457,0				
		BT-01	3.148,0	53-59	3	1,59-1,77	
		BT-02	4.380,0	49-55	3	1,47-1,65	
		BT-03	4.164,0	57-61	3	1,71-1,83	
		BT-04	765,0	54-57	3	1,62-1,71	
3	Đất nhà ở xã hội	NOXH	15.220,0				
		NOXH-01	8.828,0	35	7	2,45	
		NOXH-02	6.392,0	35	7	2,45	
4	Đất nhà ở liền kề mặt phố	SH	12.088,0				
		SH-01	871,0	65-70	5	3,25-3,5	
		SH-02	1.611,0	76-78	5	3,8-3,9	
		SH-03	871,0	65-70	5	3,25-3,5	
		SH-04	1.611,0	76-78	5	3,8-3,9	
		SH-05	1.791,0	72-78	5	3,6-3,9	
		SH-06	1.791,0	72-78	5	3,6-3,9	
		SH-07	1.771,0	76-78	5	3,8-3,9	
		SH-08	1.771,0	76-78	5	3,8-3,9	
5	Đất ở tái định cư	TĐC	518,0	80-85	5	4,0-4,25	

II	Đất ở hiện hữu		6.162,7				2,84
1	Đất ở hiện trạng	HT	6.162,7	85	5	4,25	
III	Đất công trình hạ tầng xã hội		23.341,6				10,77
1	Đất văn hoá	VH	1.630,0				
		VH-01	910,0	40	2	0,80	
		VH-02	720,0	40	2	0,80	
2	Đất giáo dục	GD	1.945,5	40	3	1,20	
3	Đất Cây xanh	CX	19.766,1				
		CX-01	7.466,7				
		CX-02	485,5				
		CX-03	110,0				
		CX-04	457,0				
		CX-05	195,25				
		CX-06	165,0				
		CX-07	165,0				
		CX-08	195,00				
		CX-09	678,0				
		CX-10	51,0				
		CX-11	192,0				
		CX-12	409,6				
		CX-13	588,0				
		CX-14	262,0				
		CX-15	408,0				
		CX-16	238,0				
		CX-17	201,0				
		CX-18	165,0				
		CX-19	439,0				
		CX-20	2.185,0				
		CX-21	4.710,0				
IV	Đất dịch vụ thương mại	DVTM	11.275,0				5,20
		DVTM-01	10.045,0	50	15	7,50	
		DVTM-02	1.230,0	50	7	3,50	
V	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		97.495,7				44,97
1	Đất trạm xử lý nước thải	XL	767,0	40	1	0,40	
2	Đất bãi đỗ xe	P	4.298,2				
		P-01	663,8				
		P-02	408,5				
		P-03	752,5				
		P-04	520,0				
		P-05	1.067,0				
		P-06	886,4				
3	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1.963,0				
4	Đất giao thông	GT	90.467,5				
VI	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TN	6.273,8				2,89
VII	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT (I+II+III+IV+V+VI)		216.800,0				100,00

6. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án đạt được:

STT	Các chỉ tiêu chính	Tổng chỉ tiêu đồ án	Chỉ tiêu quy hoạch	
			QH đạt được	QCVN 01/2021
1	Đất ở mới	72.251,3 m²	32,0m²/ người	15-28m²/người
1.1	Đất ở liền kề	31.968,3 m ²		
1.2	Đất ở biệt thự	12.457,0 m ²		
1.3	Đất nhà ở liền kề mặt phố	12.088,0 m ²		
1.4	Đất ở tái định cư	518,0 m ²		
1.5	Đất nhà ở xã hội	15.220,0 m ²	21,06%	20% đất ở thương mại
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	23.341,6 m²		
2.1	Đất nhà văn hóa	1.630,0 m ²	1 công trình	1 công trình 500 m ²
2.2	Đất giáo dục (trường mầm non)	1.945,5 m ²	17,2m ² /cháu	12 m ² /cháu
2.3	Đất cây xanh	19.766.1m ²	8,75m ² /người	2m ² /người
3	Đất giao thông	90.467,5 m²	41.73%	> 25%
4	Bãi đỗ xe (Tính cho khu nhà ở thấp tầng)	4.298,2 m²	3.07 m²/người	2,5m²/người
5	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
5.1	Cấp nước sinh hoạt	843m ³ /ng/nd	150 lít/ ng.ngđ	≥150 lít/ ng.ngđ
5.2	Cấp nước PCCC	432 m ³ /3h	20 lít/giây/2 đám cháy	10 lít/giây/1 đám cháy
5.3	Cấp điện sinh hoạt	1.076 KVA	0,45KW/người	0,45KW/người
5.4	Điện TMDV	2.530 KVA	30W/m ²	30W/m ²
5.5	Thoát nước thải	590m ³ /ngđ	100% nước cấp	≤100% nước cấp

7. Giải pháp tổ chức không gian:

7.1. Phân khu chức năng:

Cơ cấu các khu chức năng được bố trí hợp lý đảm bảo hiệu quả, linh hoạt và bền vững tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố và quy hoạch phân khu phường An Tường đã được phê duyệt. Dựa trên những tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan được đưa ra cụ thể như sau:

- Khu đất công trình công cộng: Bố trí xây dựng các điểm nhà văn hóa tổ dân phố; đất giáo dục; khu thể dục thể thao đáp ứng chỉ tiêu về sử dụng đất và nhu cầu cho dân cư trong khu ở cũng như dân cư hiện hữu, lân cận.

- Khu đất ở: Bố trí xây dựng nhà liền kề; nhà ở biệt thự; nhà liền kề mặt phố (dạng nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ); nhà ở tái định cư; nhà ở xã hội.

- Khu đất thương mại – dịch vụ hỗn hợp: Là khu vực tạo điểm nhấn trong quy hoạch, công trình dịch vụ và công trình hỗn hợp,... với kiến trúc hiện đại đảm bảo bán kính phục vụ trong khu vực quy hoạch và khu dân cư lân cận; tổ chức không gian các công trình công cộng được thiết kế với khoảng lùi và vỉa hè rộng tạo không gian thông thoáng quanh các công trình.

- Khu cây xanh: Bố trí hệ thống cây xanh, đường dạo tạo điểm nhấn cho đô thị, đồng thời bố trí các điểm cây xanh quy mô nhỏ kết hợp với hệ thống cây xanh trên các trục đường góp phần cải thiện môi trường.

- Khu đất hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống đi ngầm đảm bảo mỹ quan và an toàn khi sử dụng.

7.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu công viên cây xanh bố trí tại trung tâm khu đất kết hợp với các quỹ đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, các công trình hỗn hợp dịch vụ thương mại làm điểm nhấn cho dự án và khu vực. Cây xanh được bố trí dọc các trục đường tạo không gian xanh cho các khu ở và tạo hình thái kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực.

- Phát triển đô thị mật độ hợp lý, tạo không gian cây xanh sân chơi công cộng, giảm chi phí xây dựng hạ tầng, tiếp cận các loại hình dịch vụ tốt hơn, chất lượng sống của người dân tốt hơn do khả năng tiếp cận dịch vụ, môi trường đô thị chất lượng cao. Ngoài ra, đô thị có mật độ hợp lý giúp tiết kiệm đất và thuận lợi để tổ chức giao thông công cộng.

- Các không gian, điểm nhấn chính của khu: Chức năng chính trong các khu vực trung tâm gồm: Cây xanh công viên, khu vực vui chơi giải trí gắn với công trình dịch vụ thương mại và công trình hỗn hợp, hiện đại vừa tạo không gian mở và điểm nhấn cho khu vực. Bố trí các cấu trúc đô thị (những khối nhà cao tầng) với các cấu trúc đô thị nhỏ (các dãy phố và cụm công trình đơn lẻ trung và thấp tầng), đáp ứng được quy mô và nhu cầu phát triển thông qua việc sử dụng các cấu trúc không gian có tỷ lệ hợp lý thân thiện với con người, để tạo sức hấp dẫn và phục vụ nhu cầu ở và giao lưu của người dân và du khách.

8. Giải pháp về kiến trúc, thiết kế đô thị:

8.1. Phân vùng cảnh quan:

Các khu vực cảnh quan chính:

a) Cảnh quan khu vực các trục giao thông chính.

- Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan: Kiến trúc hiện đại, tầng cao tối đa 15 tầng, tỉ lệ cây xanh lớn góp phần tạo dựng hình ảnh đô thị xanh.

- Quy hoạch tạo trục cảnh quan chính chạy dọc dự án, hai bên bố trí công trình nhà ở liền kề mặt phố có mặt tiền rộng tối thiểu 8,0m, chiều cao tối đa 5 tầng, kiến trúc hiện đại, kết hợp với ô đất xây dựng trung tâm thương mại quy mô lớn, tầng cao từ tối đa là 15 tầng, tạo điểm nhấn cho toàn khu; khu vực công viên trung tâm sẽ là điểm nhấn không gian mở, là trục không gian kết nối dự án với khu vực hiện hữu của thành phố.

+ Các trục đường khu vực: Trục kết nối của khu đô thị với các khu chức năng như dịch vụ thương mại, khu nhà phố liền kề,... nằm ở vị trí thuận lợi của dự án và gần các khu vực lân cận. Dọc theo trục này bố trí các nhà ở liền kề và biệt thự với mặt tiền rộng và không gian sáng, tạo nên một không gian sống hiện đại và tiện nghi.

+ Trục kết nối của khu vực với khu tôn giáo, tín ngưỡng (Đền Cẩm Sơn) cũng là một điểm nhấn cảnh quan mang sắc thái riêng của khu vực, thu hút khách tham quan, du lịch tâm linh mang bản sắc riêng cho khu đô thị nói riêng và tạo động lực thúc đẩy sự phát triển của các ngành, lĩnh vực khác trên địa bàn.

b) Cảnh quan trong nhóm ở.

- Khu ở mới được thiết kế bao quanh lõi xanh đơn vị ở, tiện dụng cho sử dụng và tạo cảnh quan.

c) Cảnh quan cây xanh.

- Khu công viên cây xanh trung tâm: Quảng trường đa năng kết hợp khu công viên cây xanh phục vụ chung cho cả dự án.

- Khu vườn hoa cây xanh: Khu vực lõi xanh, công trình công cộng trong các nhóm ở, cây xanh vườn hoa ven suối.

8.2. Các công trình điểm nhấn:

- Công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ hỗn hợp:

+ Công trình định hướng cao tầng (tầng cao tối đa là 15 tầng), kiến trúc hiện đại kết hợp với mảng cây xanh lớn tạo điểm nhấn và bộ mặt cho khu vực.

+ Hệ thống sân đường ngoài nhà lát đá, gạch màu sáng.

+ Hệ thống đèn điện trang trí hiện đại, tiết kiệm.

+ Cây xanh: Kết hợp cây xanh cảnh quan, cây xanh trang trí và cây xanh bóng mát tạo nét đặc trưng cho trục đường, ưu tiên cho các loại cây như dừa, cọ, cây bản địa,...

- Khu quảng trường, công viên cây xanh: Không gian mở, tạo điểm nhấn cảnh quan cho dự án.

- Khu tôn giáo tín ngưỡng: Đèn Cầm Sơn đã được trùng tu xây dựng với kiến trúc, bản sắc riêng.

9. Giải pháp về tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, nguồn cung cấp:

9.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Tuân thủ cao độ nền không chế quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, khu dân cư hiện hữu và quy hoạch khu vực xung quang dự án.

Cao độ nền xây dựng trung bình: 26.60m-27.30m. Cụ thể:

+ Cao độ nền xây dựng khu vực trung tâm dự án: 27,00m-26,50m.

+ Cao độ nền xây dựng khu vực giáp ruộng: 27,0m-25,50m.

+ Cao độ tìm đường cao nhất: 28.60m.

+ Cao độ tìm đường thấp nhất: 25,00m.

- San nền các lô đất được giới hạn bởi các đường giao thông xung quanh, tạo hướng dốc từ trong lô đất ra xung quanh, độ dốc san nền $i = 0,5\%$ để đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi.

- Cao độ nền các lô đất được khống chế bởi cao độ tại nút giao của các tuyến đường xung quanh.

9.2. Thoát nước mặt:

- Toàn bộ khu vực nghiên cứu được chia thành 1 lưu vực thoát xuống phía Đông theo tuyến cống có kích thước từ B300 đến B1000 dọc các tuyến đường trục của dự án rồi thoát ra tuyến cống chính từ B1500 đến B2000 khu vực rồi thoát ra Suối Thục.

- Để đảm bảo cảnh quan môi trường, độ bền công trình và thuận lợi cho xây dựng, sử dụng hệ thống cống BTCT đối với các tuyến đường chính.

Trên các tuyến cống bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố ga lấy theo quy phạm 20-30m/hố ga. Khoảng cách này trong thực tế được điều chỉnh để tiết kiệm chi phí và đảm bảo 2-3 hộ gia đình có thể sử dụng chung một hố ga.

9.3. Hệ thống giao thông:

a) Giao thông kết nối: Tuyến đường đi Viên Châu (Tiếp giáp phía Bắc dự án): Mặt đường 8 m; Hè đường mỗi bên rộng 5m).

b) Giao thông nội bộ:

- Tuyến đường trục chính khu đô thị có lộ giới từ 30m - 40m, cụ thể:

+ Tuyến đường chạy dọc khu đô thị có mặt đường mỗi bên rộng 10,5m; hè đường mỗi bên rộng 7m; dải phân cách giữa rộng 5m; ký hiệu đường: MC 1-1.

+ Tuyến đường chạy dọc khu trung tâm thương mại và khu công viên cây xanh có mặt đường mỗi bên rộng 7,5m; hè đường mỗi bên rộng 5m; dải phân cách giữa rộng 5m; ký hiệu đường: MC 2-2.

- Tuyến đường đầu nối vào trục đi nhà máy gạch Viên Châu có lộ giới từ 20.5m-24m, cụ thể:

+ Tuyến đường có lộ giới 24m, mặt đường rộng 14m; hè đường mỗi bên rộng 5m; ký hiệu đường: MC 3-3.

+ Tuyến đường có lộ giới 20,5m, mặt đường rộng 10.5m; hè đường mỗi bên rộng 5m; Ký hiệu đường: MC 4-4.

- Các tuyến đường nội bộ có lộ giới đường từ 12,5m-17,5m. cụ thể: Tuyến đường có lộ giới 17,5m, mặt đường rộng 7.5m; hè đường mỗi bên rộng 5m; ký hiệu đường: MC 5-5. Tuyến đường có lộ giới 13.5m, mặt đường rộng 7.5m; hè đường mỗi bên rộng 3m; ký hiệu đường: MC 6-6. Tuyến đường có lộ giới 12.5m, mặt đường rộng 7.5m; hè đường phía giáp khu dân cư rộng 5m; phía giáp đất cây xanh không có vỉa hè; ký hiệu đường: MC 7-7.

- Tuyến đường hiện hữu qua khu dân cư có lộ giới từ 5,5 đến 9,5m; Mặt đường rộng 5,5m; hè đường mỗi bên rộng từ 0m-2m; Ký hiệu đường: MC 8-8.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở liền kề mặt phố: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 1,5m.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở biệt thự, công trình công cộng: Chỉ giới

xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với khu vực xây dựng trung tâm thương mại, nhà ở xã hội chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với các khu thương mại dịch vụ lùi vào tối thiểu 3 m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Bãi đỗ xe:

+ Bố trí 06 bãi đỗ xe với tổng diện tích bãi đỗ xe quy hoạch là 4.298,2m², phục vụ cho dân cư nhà ở thấp tầng.

+ Khu đất dịch vụ thương mại, dịch vụ hỗn hợp, đất nhà ở xã hội bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên từng lô đất.

9.4. Cấp nước:

Nguồn cấp: Nước cấp sinh hoạt cho khu vực quy hoạch được lấy từ nhà máy nước thành phố. Điểm đầu nối cấp nước dự án tại tuyến ống cấp nước $\Phi 110$ dọc đường đi Viên Châu.

+ Tổng nhu cầu dùng nước là 843(m³/ngđ). Trong đó tổng lượng nước sinh hoạt cấp cho toàn khu: 589 (m³/ngđ).

- Mạng lưới cấp nước: Đường ống phân phối được thiết kế dạng mạng vòng gồm các tuyến ống $\Phi 110$ mm, (đảm bảo an toàn cấp nước) kết hợp mạng đường ống nhánh $\Phi 50$ mm \rightarrow $\Phi 75$ mm (dạng vòng).

- Cấp nước cứu hỏa: Nước chữa cháy: 432m³/2 đám cháy đồng thời. Cấp nước cứu hỏa được lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt chạy dọc theo trục đường có đường kính từ $\Phi 110$ mm, khoảng cách không quá 100m đặt 1 họng cứu hỏa tùy theo từng vị trí phù hợp.

9.5. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ trạm biến áp 110kV của khu vực theo đường dây 22kV dọc phía Đông Bắc của dự án. Vị trí đầu nối cụ thể được thể hiện trên hồ sơ bản vẽ Quy hoạch cấp điện.

- Di chuyển, hạ ngầm đường điện 35KV đã có nằm trong ranh giới của dự án.

- Tổng công suất tiêu thụ điện: 3.802 kVA.

+ Bố trí 08 trạm biến áp bao gồm: 05 trạm biến áp phục vụ sinh hoạt, 01 trạm biến áp phục vụ khu vực trung tâm thương mại, 02 trạm biến áp phục vụ nhà ở xã hội.

+ Công suất trạm biến áp từ 320KVA đến 2500KVA.

- Cấp điện áp của trạm hạ thế theo tiêu chuẩn là 22kV/0,4kV. Vị trí các trạm hạ thế xây mới được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m và gần đường giao thông.

- Điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu dân cư sử dụng cáp ngầm. Với các tuyến đường rộng trên 28m đèn chiếu sáng được bố trí 2 bên trên vỉa hè. Đối với đường có mặt cắt nhỏ hơn 28m đèn chiếu sáng được bố trí 1 bên trên vỉa

hè. Khoảng cách tính toán giữa các cột trung bình là 30-35m. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn sử dụng loại bóng công nghệ mới, tiết kiệm điện để chiếu sáng chung cho đường phố, vườn hoa khuôn viên.

9.6. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước:

+ Quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải và nước mưa được thu gom theo 2 hệ thống riêng biệt.

+ Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống công thoát nước thải chung về trạm xử lý.

- Giải pháp xử lý nước thải:

+ Nước thải được thu gom theo từng khu vực sau đó đưa về trạm xử lý nước thải tập trung tại phía Đông dự án công suất 590 m³/ngđ.

+ Công nghệ xử lý nước thải được thiết kế theo các tiêu chuẩn đảm bảo chất lượng nước xả thải đạt mức A theo QCVN14:2015/BTNMT

- Quản lý chất thải rắn:

+ Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác đặt tại các vị trí thích hợp trong từng khu đất, từng tòa nhà, sau khi được thu gom về điểm tập trung chất thải rắn. Điểm tập trung chất thải rắn được bố trí gần khu vực xử lý nước thải nằm ở phía Đông của dự án, đảm bảo khoảng cách cũng như các biện pháp kỹ thuật về môi trường.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Chất thải rắn thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định. Thu gom và vận chuyển về các điểm tập kết chất thải rắn, sau đó xe chuyên dụng sẽ chở đến nơi xử lý chất thải rắn tập trung theo quy định của Thành phố.

+ Với các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính,... đặt các thùng chất thải rắn nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100 lít và không lớn hơn 1m³, khoảng cách 100m/thùng.

9.7. Hệ thống viễn thông thụ động:

- Thông tin cấp cho khu quy hoạch bằng đường trục cáp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ trạm chuyển tiếp cho khu quy hoạch. Toàn bộ các trạm MDF trong khu quy hoạch được cấp tín hiệu từ trạm chuyển tiếp này, từ đó phân chia tín hiệu đến trạm phân phối khu vực IDF và đến từng thuê bao.

- Hệ thống cung cấp tín hiệu này gồm các đường cáp ngầm UTP (cáp quang làm trục chính, cáp phân phối là mạng cáp đồng) và các tủ phân phối khu vực chờ sẵn lắp đặt cho từng công trình, từng cụm hộ dân. Các tuyến cáp ngầm đi chung hào kỹ thuật với hạ tầng kỹ thuật khác; các trạm, tủ phân phối được đặt trên vỉa hè các tuyến đường.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Các khu vực cây xanh, mặt nước được tận dụng triệt để, hình thành các khu vực khuôn viên cây xanh đô thị.

- Có biện pháp xử lý ô nhiễm đặc biệt là ô nhiễm bụi và ô nhiễm môi trường nước: Như trồng cây xanh dọc các tuyến giao thông chính, quản lý chặt chẽ vệ sinh môi trường về rác thải và các hệ thống thoát nước trước khi thải ra môi trường.

- Khai thác nước sạch theo quy hoạch, hạn chế việc khoan giếng khai thác nước ngầm tự do. Bên cạnh đó, phải kiểm soát chặt chẽ các nguồn thải từ các khu vực dân cư hiện trạng, tránh ô nhiễm cho môi trường đô thị.

- Tuyên truyền sâu rộng về hiệu quả của các hoạt động giảm thiểu ô nhiễm của môi trường và kết quả đạt được để khích lệ các hộ dân nâng cao ý thức bảo vệ, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

11. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

- Danh mục và thứ tự ưu tiên các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch: Đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở; trường học; khu thương mại dịch vụ; cây xanh vườn hoa; nhà ở xã hội.

- Nguồn lực để thực hiện: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này tổ chức thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Tường và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này theo đúng các quy định của Pháp luật hiện hành./.

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

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy; (b/c)
- Thường trực HĐND tỉnh; (b/c)
- Chủ tịch UBND; (b/c)
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (Thực hiện);
- Các phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu VT. (ĐTXD - H)

Nguyễn Mạnh Tuấn