

Số: /QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 28 tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Luxury Park Views

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 tháng 11 năm 2018; Khoản 2 Điều 39 và điểm b khoản 3 Điều 39 Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019; Khoản 6 Điều 75 Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 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 đồ 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 về việc xác định các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong 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 843/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 264/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Thành phố Tuyên Quang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 22/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2025;

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 nhà ở tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 835/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 1/2000 (phân khu) phường Ý La, thành phố 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 191/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Luxury Park Views, thành phố Tuyên Quang;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 722/TTr - SXD ngày 05/4/2024 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Luxury Park Views.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Luxury Park Views, với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Luxury Park Views.

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

- Địa điểm: Tại phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

- Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện trạng và đường Lý Thái Tổ;

+ Phía Nam: giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Tây: giáp đất nông nghiệp;

3. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô tổng diện tích lập quy hoạch: 430.425,0 m² (43,0425ha).

- Quy mô dự báo dân số khoảng: 3.836 người.

4. Tính chất: Là khu đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và nhà ở xã hội; Xây dựng hệ thống trường học gắn liền với đô thị 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. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đạt được:

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đồ án phù hợp nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND tỉnh Tuyên Quang phê duyệt tại Quyết định số 191/QĐ-UBND ngày 24/5/2023, phù hợp với điều kiện thực tế tại khu vực và phù hợp tiêu chuẩn Quy chuẩn xây dựng Việt Nam như QCVN 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật và các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính đạt được của đồ án như sau:

STT	Các chỉ tiêu chính	Tổng chỉ tiêu đồ án	Chỉ tiêu quy hoạch	
			QH đạt được	QCVN 01/2021
1	Đất nhà ở	110.129,71m²	28,71m²/ người	15-28m²/người
1.1	Đất ở liền kề	58.354,03 m ²		
1.2	Đất ở biệt thự	27.424,98 m ²		
1.3	Đất nhà ở xã hội	24.350,70 m ²	22,1%	20% đất ở
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	122.308,22 m²		
2.1	Đất nhà văn hóa	935,20 m ²	1 công trình	1 công trình 500 m ²
2.2	Đất công trình y tế	1.152,10 m ²	1 công trình	1 công trình 500 m ²
2.3	Đất giáo dục	68.949,10 m ²	12,18m ² /học sinh	10-12 m ² /học sinh
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	37.763,32 m ²		
2.4.1	<i>Đất cây xanh vườn hoa, TDTT (cây xanh đơn vị ở)</i>	<i>9.713,80 m²</i>	<i>2,53m²</i>	<i>2m²/người</i>
2.4.2	<i>Đất cây xanh công viên (cây xanh cấp đô thị)</i>	<i>28.049,52 m²</i>	<i>7,31m²</i>	<i>6m²/người</i>
3	Đất giao thông	129.922,07 m²	30,2%	> 18%
4	Bãi đỗ xe	9.726,40 m²	3,58 m²/người	2,5m²/người
5	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
5.1	Cấp nước sinh hoạt	965m ³ /ng/nd	150 lít/ ng.ngđ	≥150 lít/ ng.ngđ
5.2	Cấp điện sinh hoạt	1.828 KVA	0,45KW/người	0,45KW/người
5.3	Điện TMDV	2.045KVA	0,02KW/m ²	0,02KW/m ²
5.4	Thoát nước thải	1.445m ³ /ngđ	100% nước cấp	≤100% nước cấp

6. 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: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 là: 430.425 m² (43,0425 ha).

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	110.129,71	25,6%
1.1	Đất ở liền kề	58.354,03	
1.2	Đất ở biệt thự	27.424,98	
1.3	Đất nhà ở xã hội	24.350,70	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	122.308,22	28,4%
2.1	Đất nhà văn hóa	935,20	
2.2	Đất công trình y tế	1.152,10	
2.3	Đất giáo dục	68.949,10	
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	37.763,32	
2.4.1	Đất cây xanh vườn hoa, TDTT	9.713,80	
2.4.2	Đất cây xanh công viên	28.049,52	
2.5	Đất dịch vụ hỗn hợp, thương mại	13.508,50	
3	Đất hành lang điện cao thế	25.170,40	5,8%
4	Đất giao thông	129.922,07	30,2%
5	Bãi đỗ xe	9.726,40	2,3%
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.271,30	0,5%
7	Đất Khác (mặt nước)	30.896,90	7,2%
Tổng		430.425,00	100%

Bảng chi tiết thống kê sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
1	Đất nhà ở		110.129,71	25,6%			
1.1	Đất ở liền kề	LK	58.354,0		57,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.01	1.778,00		94,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.02	1.760,11		94,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.03	1.787,20		94,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.04	1.168,00		87,0 - 94,0	6	5,34
	Đất ở liền kề	LK.05	1.536,00		94,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.06	1.344,00		94,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.07	1.287,80		91,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.08	1.403,52		85,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.09	1.428,00		90,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.10	1.327,00		87,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.11	1.182,50		87,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.12	1.717,00		90,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.13	1.687,80		87,0 - 90,0	6	5,34
	Đất ở liền kề	LK.14	1.258,00		89,0 - 90,0	6	5,34

	Đất ở liền kề	LK.15	1.650,78		89,0 - 90,0	6	5,34
	Đất ở liền kề	LK.16	1.819,30		74,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.17	2.299,80		70,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.18	587,30		69,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.19	1.728,00		94,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.20	1.376,00		86,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.21	1.085,30		90,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.22	1.506,00		75,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.23	1.393,10		85,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.24	1.088,50		90,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.25	1.057,03		78,0 - 90,0	6	5,28
	Đất ở liền kề	LK.26	1.057,00		78,0 - 90,0	6	5,28
	Đất ở liền kề	LK.27	1.067,50		88,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.28	1.067,50		88,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.28A	742,50		87,0 - 100,0	6	6,00
	Đất ở liền kề	LK.28B	563,10		87,0 - 100,0	6	6,00
	Đất ở liền kề	LK.28C	471,90		87,0 - 100,0	6	6,00
	Đất ở liền kề	LK.29	1.303,23		59,0 - 80,0	6	4,74
	Đất ở liền kề	LK.30	1.738,60		57,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.31	976,18		85,0 - 90,0	6	5,28
	Đất ở liền kề	LK.32	569,32		70,0 - 90,0	6	5,28
	Đất ở liền kề	LK.33	1.003,80		94,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.34	913,20		79,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.35	1.812,46		82,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.36	1.469,98		90,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.37	625,72		86,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.38	1.234,27		80,0 - 86,0	6	5,16
	Đất ở liền kề	LK.39	960,08		86,0 - 86,0	6	5,16
	Đất ở liền kề	LK.40	839,50		86,0 - 86,0	6	5,16
	Đất ở liền kề	LK.41	598,57		86,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.42	864,00		90,0 - 90,0	6	5,40
	Đất ở liền kề	LK.43	760,98		90,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.44	666,10		94,0 - 94,0	6	5,64
	Đất ở liền kề	LK.45	792,50		86,0 - 94,0	6	5,64
1.2	Đất ở biệt thự	BT	27.425,0		50,0 - 70,0	4	2,8
	Đất ở biệt thự	BT.01	5.206,50		50,0 - 70,00	4	2,8
	Đất ở biệt thự	BT.02	5.189,10		50,0 - 70,00	4	2,8
	Đất ở biệt thự	BT.03	2.918,00		50,0 - 70,00	4	2,8
	Đất ở biệt thự	BT.04	2.918,00		50,0 - 70,00	4	2,8
	Đất ở biệt thự	BT.05	1.092,50		50,0 - 52,00	4	2,1
	Đất ở biệt thự	BT.06	3.435,00		50,0 - 50,00	4	2,0
	Đất ở biệt thự	BT.07	3.407,20		50,0 - 50,00	4	2,0
	Đất ở biệt thự	BT.08	1.325,20		50,0 - 54,00	4	2,2
	Đất ở biệt thự	BT.09	1.031,88		54,0 - 54,00	4	2,2
	Đất ở biệt thự	BT.10	901,60		50,0 - 50,00	4	2,0
1.3	Đất nhà ở xã hội	OXH	24.350,70		40,00	7	2,8

2	Đất công trình hạ tầng xã hội		122.307,52	28,4%			
2.1	Đất nhà văn hóa		935,20		40	3	1,20
2.2	Đất công trình y tế		1.152,10		40	3	1,20
2.3	Đất giáo dục		68.949,10		40	12	4,80
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng		37.762,62		5	1	0,05
2.4.1	Đất cây xanh vườn hoa, TDTT		9.713,10		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-01</i>	<i>441,3</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-02</i>	<i>908,4</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-03</i>	<i>1.751,4</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-04</i>	<i>551,0</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-04A</i>	<i>402,5</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-04B</i>	<i>1.372,3</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-04C</i>	<i>1.273,1</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-05</i>	<i>1.553,7</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-06</i>	<i>381,7</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao</i>	<i>CX-07</i>	<i>1.077,7</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
2.4.2	Đất cây xanh công viên		28.049,52		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>CXCV-01</i>	<i>17.085,92</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>CXCV-02</i>	<i>10.963,60</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
2.5	Đất dịch vụ hỗn hợp, thương mại		13.508,50				
	<i>Đất hỗn hợp – Thương mại dịch vụ</i>	<i>TMDV-01</i>	<i>3.028,9</i>		<i>65</i>	<i>12</i>	<i>7,80</i>

	Đất hỗn hợp – Thương mại dịch vụ	TMDV-02	3.416,7		65	12	7,80
	Đất hỗn hợp – Thương mại dịch vụ	TMDV-03	3.661,3		65	3	1,95
	Đất hỗn hợp – Thương mại dịch vụ	TMDV-04	3.401,6		65	12	7,80
3	Đất hành lang điện cao thế		25.170,40	5,8%			
4	Đất giao thông		129.922,77	30,2%			
5	Bãi đỗ xe		9.726,40	2,3%			
	Bãi đỗ xe	BDX-01	3.041,40		10	1	0,10
	Bãi đỗ xe	BDX-02	1.485,90		10	1	0,10
	Bãi đỗ xe	BDX-03	5.199,10		40	3	1,20
6	Đất hạ tầng kỹ thuật		2.271,30	0,5%			
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	1.844,70				
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-02	426,60				
7	Đất Khác		30.896,9	7,2%			
	Mặt nước	MN-01	29.029,20				
	Mặt nước	MN-02	1.867,70				
Tổng			430.425,0	100%			

7. Giải pháp tổ chức không gian:

7.1 Phân khu chức năng:

- Đô thị được chia thành 03 khu vực:

+ Khu vực 1: Khu ở cao tầng (nhà ở xã hội) và công trình giáo dục quy hoạch xây dựng trường liên cấp theo hướng xã hội hóa, với mục tiêu nâng cao chất lượng giáo dục của thành phố.

+ Khu vực 2: Khu ở cao cấp kết hợp dịch vụ thương mại, công viên cây xanh, nhà phố thương mại, biệt thự nằm ở trung tâm đô thị, được bao quanh bởi các trục đường chính của dự án và các trục đường đối ngoại (MC 1-1, MC 2-2; MC B-B; MC C-C).

+ Khu vực 3: Khu ở đô thị xanh - khu vực phía nam dự án có chức năng khu ở thấp tầng, dịch vụ hỗn hợp, điểm nhấn là khu công viên cây xanh, mặt nước đô thị.

Tổng thể không gian đô thị kết hợp cao và thấp tầng, tầng cao tối đa cho khối dịch vụ hỗn hợp, nhà ở xã hội, công trình giáo dục là 12 tầng.

7.2 Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Các không gian, điểm nhấn chính của khu:

+ Công viên cây xanh mặt nước đô thị: Tổ chức không gian cây xanh mặt nước, vui chơi giải trí, dịch vụ hỗn hợp phục vụ đô thị và dự án.

+ Trường liên cấp: diện tích khoảng 6,9 ha, tầng cao tối đa 12 tầng, bao gồm đầy đủ các khối chức năng như khối học tập, rèn luyện thể chất, trải nghiệm thực

tế, ký túc xá; việc hình thành trường liên cấp theo mô hình quốc tế tại khu vực dự án sẽ giúp nâng cao chất lượng giáo dục chung của toàn thành phố.

+ Các công trình dịch vụ thương mại tại các khu vực nút giao.

- Khu vực nhóm ở tổ chức không gian cây xanh, vườn hoa trong lõi mỗi nhóm ở.

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

Phát triển đô thị với mật độ hợp lý, tạo không gian cây xanh sân chơi công cộng, giảm chi phí xây dựng hạ tầng, trong môi trường đô thị chất lượng cao.

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 từ 6-12 tầng, tỉ lệ cây xanh lớn góp phần tạo dựng hình ảnh đô thị sinh thái.

- Trong khu vực có các trục cảnh quan chính như:

+ Trục đường Đông Tây và Bắc Nam (lộ giới 25,0m và lộ giới 25,5m): bố trí công trình nhà ở liền kề, shophouse (nhà phố thương mại) mặt tiền rộng 6m, biệt thự đơn lập,... kiến trúc hiện đại, kết hợp các ô đất xây dựng trung tâm thương mại quy mô lớn, tầng cao tối đa 12 tầng, tạo điểm nhấn kiến trúc; Khu vực công viên vườn hoa là điểm nhấn không gian mở cho các dự án và khu vực trong thành phố và cũng là trục không gian kết nối dự án.

+ Trục đường giáp ô đất giáo dục (Mặt cắt 1-1, lộ giới 25,5m): lòng đường 15,0 m kết hợp vỉa hè rộng đáp ứng giao thông khu vực trường học.

+ Các trục đường khu vực: Trục kết nối các khu chức năng dự án với khu vực. Dọc trục bố trí nhà ở liền kề, shophouse (nhà phố thương mại), biệt thự với mặt tiền rộng, tạo nên một khu phố thương mại sầm uất.

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 mặt nước đô thị với diện tích khoảng 6,86 ha, khu công viên cây xanh, mặt nước được kết hợp dịch vụ thương mại phục vụ chung cho đô thị và cả dự án.

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 lớn nhất 12 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 cách ly, 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 công viên cây xanh mặt nước: Không gian mở, tạo điểm nhấn cảnh quan cho dự án.

- Trường liên cấp định hướng xây dựng theo mô hình trường liên cấp quốc tế. Tầng cao tối đa 12 tầng, với kiến trúc hiện đại, phù hợp với môi trường giáo dục quốc tế.

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 khống chế quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch các khu vực xung quang dự án $H \geq 25.30m$.

- Cao độ nền xây dựng trung bình $H_{xd} \geq 25.30m - 27.00m$. Cụ thể:

+ Khu vực giáp với khu dân cư hiện hữu nằm ở phía Bắc dự án được có cao độ nền xây dựng 25.50m-26.80m.

+ Cao độ nền xây dựng khu vực trung tâm dự án: 25.50m-26.90m.

+ Cao độ tim đường dự án: 25.30m-26.30m.

9.2. Thoát nước mưa:

- Lưu vực phía Bắc dự án: giáp với khu dân cư tổ dân phố số 1 Ý La đến tuyến đường trục Đông Tây của dự án. Khu vực này sẽ thoát nước về tuyến Kênh thoát nước số 01 theo quy hoạch.

- Lưu vực phía Nam dự án: từ đường trục Đông Tây trung tâm dự án đến tuyến đường khu vực phía Nam lộ giới 40m. Khu vực này sẽ thoát về hồ cảnh quan của dự án qua hai cửa xả kết hợp của cống điều tiết nước.

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

9.3 Hệ thống giao thông:

a) Giao thông kết nối:

- Tuyến đường Lý Thái Tổ nằm phía Đông dự án có lộ giới 36,5m; Mặt mỗi bên rộng 10,5m; Giải phân cách giữa rộng 3,5m; Hè đường mỗi bên rộng 6,0m.

- Tuyến đường quy hoạch phía Nam dự án lộ giới 40m. Mặt đường mỗi bên rộng 10,5mx2; Giải phân cách giữa rộng 7m; Hè đường mỗi bên rộng 6m. Kí hiệu đường: Mặt cắt (A-A).

- Tuyến đường tiếp giáp phía Đông dự án (*chạy song song với đường điện 220kV*). Mặt đường mỗi bên rộng 7,5m; Giải phân cách giữa rộng 13,5 m (*tuyến đường 220kV chạy nổi*); Hè đường mỗi bên rộng 5m. Kí hiệu đường: Mặt cắt (C-C).

- Tuyến đường phía Tây dự án lộ giới quy hoạch đường rộng 20,5m. Mặt đường rộng 10,5m; Hè đường mỗi bên rộng 5,0m; Kí hiệu đường: Mặt cắt (B-B).

b) Giao thông nội bộ:

- Tuyến đường trục Đông Tây dự án có lộ giới 25,5m; Mặt đường rộng 15m; hè đường phía giáp trường học rộng 5,5m, hè đường phía giáp khu dân cư rộng 5m. Kí hiệu đường: MC 1-1; Trục đường có lộ giới quy hoạch rộng 20,5m; Mặt đường rộng 10,5m; Hè đường mỗi bên rộng 5m. Kí hiệu đường: MC 3-3.

- Tuyến đường trục Bắc Nam của dự án lộ giới quy hoạch rộng 25m; Mặt đường rộng 15m; Hè đường mỗi bên rộng 5m. Kí hiệu đường: MC 2-2.

- Tuyến đường nội bộ lộ giới quy hoạch rộng 17,5m; Mặt đường rộng 7,5m; Hè đường mỗi bên rộng 5m; Kí hiệu đường: MC 4-4.

- Tuyến đường nội bộ lộ giới quy hoạch rộng 15,5m; Mặt đường rộng 7,5m; Hè đường mỗi bên rộng 4m. Kí hiệu đường: MC 4*-4*.

- Tuyến đường nội bộ lộ giới quy hoạch rộng 14m; Mặt đường rộng 7,5m; Hè đường phía giáp khu dân cư rộng 5m, hè đường phía giáp trục cây xanh rộng 1.5m. Kí hiệu đường: MC 5-5,5*-5*.

- Tuyến đường nội bộ lộ giới quy hoạch rộng 15,5m; Mặt đường rộng 7,5m; Hè đường phía giáp khu dân cư rộng 5m. Hè phía giáp trục đường điện cao thế rộng 3m. Kí hiệu đường: MC 6-6.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng xác định trên cơ sở chiều rộng của đường và chiều cao công trình xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Đối với khu vực xây dựng nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

Đối với khu vực xây dựng nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Đối với khu vực xây dựng công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công trình nhà ở xã hội, trường học: Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Bãi đỗ xe:

- Bố trí 03 bãi đỗ xe với tổng diện tích bãi đỗ xe quy hoạch là 9.726m², 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 D110 dọc đường Lý Thái Tổ.

+ Tổng nhu cầu dùng nước của dự án là: 1.587 (m³/ngđ).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Đường ống phân phối được thiết kế dạng mạng vòng gồm các tuyến ống D110mm (đảm bảo an toàn cấp nước) kết hợp mạng đường ống nhánh D50mm→ D75mm (dạng vòng).

- Cấp nước cứu hỏa:

+ Nước chữa cháy: 432m³/2 đám cháy

+ Cấp nước cứu hỏa được lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt chạy dọc theo trục đường có đường kính từ D110 mm, khoảng cách không quá 100m đặt 1 họng tùy theo từng vị trí phù hợp.

9.5. Cấp điện:

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

- Tổng phụ tải yêu cầu khu vực dự án là 5.830kVA

Bố trí 06 trạm biến áp bao gồm: 04 trạm biến áp phục vụ khu vực nhà ở thấp tầng công trình công cộng, dịch vụ, 02 Trạm biến áp phục vụ công trình nhà ở xã hội, trường học.

+ Công suất trạm biến áp từ 630KVA đến 1.800KVA

- Cấp điện áp của trạm hạ thế theo tiêu chuẩn là 22/0,4kV. 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, tiết diện 4x10mm². Với các tuyến đường rộng trên 28m đèn chiếu sáng được bố trí 2 bên vỉa hè. Đối với đường có mặt cắt nhỏ hơn 28m đèn chiếu sáng được bố trí 1 bên 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:

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp về mạng lưới thoát nước thải:

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.

Vị trí các tuyến công trên mặt cắt đường sẽ được xác định chính xác trong

giai đoạn nghiên cứu dự án.

- 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 sao cho từ 2-3 hộ gia đình có thể sử dụng chung một hố ga.

- Giải pháp xử lý nước thải:

- + Nước thải được thu gom theo từng khu vực sau đó đưa về 01 trạm XLNT tập trung tại phía Nam dự án. Công suất 1.445m³/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

b) 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 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 liên cấp; Khu Thương mại dịch vụ; Đất hỗn hợp; Cây xanh vườn hoa; Nhà ở xã hội.

- Nguồn lực để thực hiện: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang 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./.

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. (ĐT XD - H)

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

Nguyễn Mạnh Tuấn