

Số: 530/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 23 tháng 12 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết**  
**khu nhà ở phường Ý La, 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 đề 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 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; 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;*

*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 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 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 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 112/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu nhà ở phường Ý La, thành phố Tuyên Quang;*

*Căn cứ Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2.000 (Phân khu) phường Ý La, thành phố Tuyên Quang;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3082/TTr-SXD ngày 26/11/2024 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu nhà ở phường Ý La, thành phố Tuyên Quang.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu nhà ở phường Ý La, thành phố Tuyên Quang với những nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết khu nhà ở phường Ý La, thành phố Tuyên Quang.

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

- Địa điểm: Phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, Tỉnh Tuyên Quang.

- Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất:

+ Phía Đông giáp đất Hợp tác xã 14, phường Ý La.

+ Phía Tây giáp khu đất nông nghiệp.

+ Phía Nam giáp trục đường Lê Lợi.

+ Phía Bắc giáp các khu ruộng lúa và đất canh tác hiện trạng.

### 3. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô tổng diện tích lập quy hoạch: 74.975m<sup>2</sup> (7,4975ha).
- Quy mô dân số khoảng: 728 người.
- + Dân số nhà ở thấp tầng: 420 người.
- + Dân số nhà ở xã hội: 308 người.

### 4. Tính chất:

- Là khu ở mới kết hợp phát triển dịch vụ thương mại được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu đa dạng về nhà ở, dịch vụ tiện ích, vui chơi, giải trí của cư dân trong và ngoài khu vực, nâng cao chất lượng sống của người dân đô thị.

- Hình thành khu ở mới cung cấp đa dạng loại hình nhà ở, kết hợp khai thác tối đa giá trị văn hóa, tài nguyên cảnh quan, sử dụng hiệu quả quỹ đất, bảo vệ môi trường, góp phần thúc đẩy phát triển thành phố Tuyên Quang theo hướng bền vững.

### 5. Các yêu cầu về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết:

#### 5.2. 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 – A1 là: 74.975m<sup>2</sup>.

STT	Chức năng các loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>15.759,5</b>	<b>21,02</b>
1	Đất nhà ở liền kề	7.148,0	
2	Đất nhà ở biệt thự	5.433,0	
3	Đất nhà ở xã hội	3.178,5	
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>4.863,1</b>	<b>6,49</b>
<b>III</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>11.307,4</b>	<b>15,08</b>
1	Đất giáo dục	825,0	
2	Đất văn hóa	450,0	
3	Đất cây xanh cảnh quan	10.032,5	
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>43.044,9</b>	<b>57,41</b>
1	Đất bãi đỗ xe	6.162,8	
2	Đất trạm xử lý nước thải	1.364,3	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2.344,5	
4	Đất giao thông	33.173,3	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.975,0</b>	<b>100,00</b>

**Bảng chi tiết cơ cấu sử dụng đất**

STT	Chức năng các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (Lần)	Tầng cao (Tối đa)	Khoảng lùi (m)	Tỉ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>15.759,5</b>					<b>21,02</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở liền kề</b>	<b>LK</b>	<b>7.148,0</b>		<b>3,9-4,5</b>	<b>5,0</b>	<b>1,5</b>	
		LK1	1.996,0	78-86	3,9-4,3	5,0	1,5	
		LK2	1.498,0	80-86	4,0-4,3	5,0	1,5	
		LK3	1.498,0	80-86	4,0-4,3	5,0	1,5	
		LK4	1.228,0	84-90	4,2-4,5	5,0	1,5	
		LK5	928,0	84-90	4,2-4,5	5,0	1,5	
<b>2</b>	<b>Đất nhà ở biệt thự</b>	<b>BT</b>	<b>5.433,0</b>	<b>80-86</b>	<b>2,4-2,58</b>	<b>3,0</b>	<b>1,5-2,0</b>	
		BT1	1.496,0	80-86	2,4-2,58	3,0	1,5-2,0	
		BT2	1.123,0	81,5-86	2,45-2,58	3,0	1,5-2,0	
		BT3	1.123,0	81,5-86	2,45-2,58	3,0	1,5-2,0	
		BT4	1.691,0	85-86	2,55-2,58	3,0	1,5-2,0	
<b>3</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	<b>NOXH</b>	<b>3.178,5</b>	<b>65,0</b>	<b>4,55</b>	<b>7,0</b>	<b>3,0</b>	
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>TMDV</b>	<b>4.863,1</b>	<b>70,0</b>	<b>4,9</b>	<b>7,0</b>	<b>≥3</b>	<b>6,49</b>
		TMDV-01	1.903,5	70,0	4,9	7	≥3	
		TMDV-02	2.959,6	70,0	4,9	7	≥3	
<b>III</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>		<b>11.307,5</b>					<b>15,08</b>
<b>1</b>	<b>Đất giáo dục (mầm non)</b>	<b>GD</b>	<b>825,0</b>	<b>40,0</b>	<b>0,8</b>	<b>2</b>	<b>3,0</b>	
<b>2</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>VH</b>	<b>450,0</b>	<b>40,0</b>	<b>0,8</b>	<b>2</b>	<b>3,0</b>	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>	<b>CX</b>	<b>10.032,5</b>					
		CX-01	293,6					
		CX-02	276,0					
		CX-03	9.362,9					
		CX-04	100,0					
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>43.044,9</b>					<b>57,41</b>
<b>1</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>P</b>	<b>6.162,8</b>					
		P-01	1.683,2					
		P-02	4.479,6					
<b>3</b>	<b>Đất trạm xử lý nước thải</b>	<b>XLNT</b>	<b>1.364,3</b>	<b>40</b>	<b>0,4</b>	<b>1</b>		
<b>3</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>HTKT</b>	<b>2.344,5</b>					
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>33.173,3</b>					
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>74.975,0</b>					<b>100,00</b>

## 6. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đạt được:

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản của đồ án				
TT	Chức năng sử dụng	Diện tích	Chỉ tiêu quy hoạch	
			QH đạt được	QCVN 01/2021
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>15.759,5 m<sup>2</sup></b>	<b>21,64m<sup>2</sup>/người</b>	<b>15-28m<sup>2</sup>/người</b>
1.1	Đất nhà ở liền kề	7.148m <sup>2</sup>		
1.2	Đất nhà ở biệt thự	5.433m <sup>2</sup>		
1.3	Đất nhà ở xã hội	3.178,5 m <sup>2</sup>	20,16%	20% Đất ở mới
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>			
2.1	Đất giáo dục	825,0 m <sup>2</sup>		
	<i>Trường học</i>		<i>20,62 m<sup>2</sup>/cháu</i>	<i>12 m<sup>2</sup>/cháu</i>
2.2	Đất cây xanh, cảnh quan công cộng	10.032,5 m <sup>2</sup>	13,78m <sup>2</sup> /người	≥1m <sup>2</sup> /người
2.3	Đất thương mại (cấp đơn vị ở)	4.863,1m <sup>2</sup>	1 công trình	1 công trình 2.000 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	<b>Đường giao thông</b>	<b>33.173,3m<sup>2</sup></b>	<b>44,29%</b>	<b>&gt; 23%</b>
<b>4</b>	<b>Đất bãi đỗ xe (tính cho khu thấp tầng)</b>	<b>6.162,8m<sup>2</sup></b>	<b>8,46 m<sup>2</sup>/người</b>	<b>2,5m<sup>2</sup>/người</b>
<b>5</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
5.1	Cấp nước sinh hoạt	109,2 m <sup>3</sup> /ngđ	150 lít/ ng.ngđ	≥80 lít/ ng.ngđ
5.2	Cấp nước phòng cháy	108 m <sup>3</sup> /ngđ	10 lít/s (1 đám cháy)	≥10 lít/s (1 đám cháy)
5.3	Cấp điện đơn vị ở	327,6KVA	450W/người	≥450W/người
5.4	Điện công cộng	163,8KVA	50%	≥40% phụ tải điện sinh hoạt
5.5	Thoát nước thải	109,2 m <sup>2</sup>	100% nước cấp	≥80% nước cấp

## 7. Giải pháp tổ chức không gian:

### 7.1. Phân khu chức năng:

Khu nhà ở phường Ý La được bố trí các khu chức năng: Đất ở, đất công trình văn hóa, Giáo dục, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể như sau:

a) Đất ở: Xây dựng các công trình nhà chia lô, liền kề, biệt thự song lập với tổng diện tích 15.759,5 m<sup>2</sup>, chiếm 21,02% tổng diện tích đất, trong đó:

- Đất nhà ở Biệt thự (BT-01, BT-03, BT-02, BT-04): Diện tích đất 5.433m<sup>2</sup>, chiếm 7,25% tổng diện tích đất.

- Đất nhà ở liền kề (LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05): Diện tích đất 7.148m<sup>2</sup>, chiếm 9,53% tổng diện tích đất.

- Đất nhà ở xã hội (NOXH): Diện tích đất 3.178,5m<sup>2</sup> chiếm 4,24% tổng diện tích đất (chiếm 20,16% đất ở mới).

**b) Đất thương mại dịch vụ (TMDV):** Có diện tích 4.863,1m<sup>2</sup>, chiếm 6,49% tổng diện tích đất.

**c) Đất hạ tầng xã hội:**

- Đất giáo dục (GD): Có diện tích 825m<sup>2</sup>, chiếm 1,10% tổng diện tích đất;

- Đất nhà văn hóa: (VH) có diện tích khoảng 450m<sup>2</sup>, chiếm 0,6%.

- Đất cây xanh (Ký hiệu CX-01, CX-02, CX-03, CX-04: Diện tích đất khoảng 10.032,5m<sup>2</sup>, chiếm 13,38% tổng diện tích đất.

**d) Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác:** Diện tích khoảng 43.044,9m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 57,41% tổng diện tích đất.

## **7.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:**

Cơ cấu các khu chức năng được bố trí hợp lý đảm bảo hiệu quả, linh hoạt và bền vững tuân thủ theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tuyên Quang, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết các khu lân cận 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 công trình văn hóa; đất giáo dục (trường mầm non) và các khu thể dục thể thao xen kẽ cây xanh khu ở (sân chơi, sân luyện tập) 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 ở biệt thự, nhà ở chia lô liền kề với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã, hài hòa.

- Khu đất thương mại – dịch vụ: Là khu vực xây dựng công trình tạo điểm nhấn trong khu ở, bao gồm khối công trình dịch vụ và công trình hỗn hợp cao tầng, các khối công trình thương mại 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 một khu công viên cây xanh tại khu vực trung tâm khu ở và các điểm cây xanh quy mô nhỏ, kết hợp với hệ thống cây xanh trên các trục đường giao thông tạo nên một không gian thoáng đãng, mang lại cảnh quan hài hòa và môi trường sống trong lành cho cư dân.

- 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. Khu đô thị được bố trí đầy đủ các bãi đỗ xe đảm bảo tiện nghi sử dụng cho người dân và đảm bảo các quy định theo QCVN01:2021/BXD.

### **7.3. Giải pháp về kiến trúc, thiết kế đô thị:**

#### **a) Phân vùng cảnh quan:**

- Khu ở, dịch vụ thương mại quy hoạch mới được quy hoạch với kiến trúc hiện đại kết hợp màu sắc nhẹ nhàng, bao quanh lõi cây xanh trung tâm của khu.
- Khu cây xanh cảnh quan chung nằm giữa trung tâm khu đất tạo không gian xanh và là nơi vui chơi, giải trí, thể dục thể thao với các hoạt động sinh hoạt cộng đồng.

#### **b) Các công trình điểm nhấn:**

- Công trình Khu dịch vụ thương mại hỗn hợp cao tối đa 7 tầng là công trình điểm nhấn tầng cao, nhận diện từ xa cho khu ở, thiết kế với hướng mở từ 3 phía, tiếp cận không gian.
- Tổ hợp không gian cây xanh, thể thao là điểm nhấn không gian cảnh quan mở của toàn khu. Không bố trí hàng rào bao che (hàng rào nếu có phải sử dụng các hình thức cây trồng cắt tỉa - hàng rào mềm, chiều cao hàng rào tối đa không quá 1,2m) tạo mỹ quan đô thị, gần gũi và thân thiện.

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

#### **8.1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

- Giải pháp san nền hợp lý, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp, đảm bảo độ dốc thoát nước khu đất và độ dốc mặt bằng xây dựng các công trình, tuân thủ theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tuyên Quang, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết bến xe khách Tuyên Quang (*giáp ranh*),...

- Lựa chọn cao độ khống chế san nền cho khu quy hoạch là +26.30m đến +26.50m. Hướng san nền tập trung dốc về phía đường Lê Lợi, từ các trục đường quy hoạch thoát về phía Nam của khu đất các cống thoát nước qua đường theo trục chính và tuyến cống thoát ra hướng Nam của khu vực.

- 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 để đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi.

- Cao độ tại các nút giao thông xác định phù hợp với mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

#### **8.2. Thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước bao gồm mạng lưới thoát nước mưa và mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt riêng độc lập.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Được thiết kế phân tán theo từng khu vực nhỏ để giảm kích thước cống.

- Dựa theo quy hoạch san nền và giao thông, bố trí mạng lưới cống thoát nước mưa theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, các tuyến cống B x H = 400 x 600 đến 600 x 800. Sau đó được thu gom tập trung về các tuyến cống thoát chính rồi định hướng kết nối thoát về hướng Nam đường Lê Lợi, sau đó chảy ra theo hệ thống thoát nước chung thành phố.

### 8.3. Hệ thống giao thông:

a) Đường giao thông được đầu tư xây dựng mới kết nối định hướng phát triển với các dự án lân cận và kết nối với trục đường Lê Lợi, cụ thể:

+ Mặt cắt 1-1 có chỉ giới xây dựng là 17,5m, trong đó lòng đường rộng 7,5m, hành lang hai bên đường mỗi bên rộng 5,0m.

+ Mặt cắt 2-2 có chỉ giới xây dựng là 20,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, hành lang hai bên đường mỗi bên rộng 5,0m.

+ Mặt cắt 3-3 có chỉ giới xây dựng là 25,5m, trong đó lòng đường rộng 15,0m, hành lang hai bên đường mỗi bên rộng 5,0m.

+ Mặt cắt 4-4 có chỉ giới xây dựng là 27,0m, trong đó lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách rộng 2,0m, hành lang hai bên đường mỗi bên rộng 5,0m.

+ Mặt cắt 5-5 (đường Lê Lợi) có chỉ giới xây dựng là 23,0m, trong đó lòng đường rộng 13,0m, hành lang hai bên đường mỗi bên rộng 5,0m.

+ Nút giao thông: Bán kính bó vỉa tại các nút giao thông trong khu đất quy hoạch thiết kế đảm bảo tối thiểu 8m (đối với các đường nội bộ cùng mức). Bán kính bó vỉa tại nút giao thông kết nối với đường Lê Lợi đảm bảo tối thiểu từ 12m trở lên.

- Chỉ giới đường đỏ:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở chia lô liền kề: 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 (văn hoá, giáo dục): Chỉ giới xây dựng lùi vào 1,5 m - 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 3m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Bãi đỗ xe:

- Bố trí 02 bãi đỗ xe công cộng trong khu ở, diện tích 6.162,8 m<sup>2</sup>. Các bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu phục vụ đỗ và gửi xe trong khu vực, thiết kế hiện đại. Các ô đỗ xe được kẻ sơn phân biệt.

- 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.

### 8.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Nguồn cấp nước cho dự án kết nối với hệ thống cấp nước sạch của thành phố cho phường Ý La. Tổng nhu cầu dùng nước cho toàn khu ở dự kiến khoảng: 285,1 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt là mạng lưới vòng với kích thước D110 quanh khu vực quy hoạch.

- Các tuyến ống phân phối D63mm là mạng cụt cấp nước vào đến các công trình.

- Cấp nước cứu hoả: (tính toán 1 đám cháy với lưu lượng 10 l/s có  $Q_{cc} = 108 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ).

+ Cấp nước cứu hoả được lấy từ đường ống cấp nước phân phối chạy dọc theo trục đường có đường kính từ D110 mm.

+ Trên các tuyến ống có đường kính từ 110mm trở lên, bố trí đặt các họng cứu hỏa. Họng cứu hỏa đặt nổi, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa  $\leq 150 \text{ m}$ .

### **8.5. Cấp điện và chiếu sáng:**

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ đường dây 35kV do Điện lực thành phố Tuyên Quang quản lý vận hành.

- Hệ thống điện 110kV và 220 kV đi qua dự án được thiết kế giữ nguyên hiện trạng đường điện (trục đường điện cao thế quốc gia). Quy hoạch đảm bảo khoảng hành lang an toàn tối thiểu mỗi bên 6m và các quy định quản lý kèm theo đồ án theo quy định về hành lang an toàn điện.

- Đầu nối đường điện 35kV từ lưới điện trung thế thành phố Tuyên Quang đi qua khu vực quy hoạch, xây dựng trạm biến áp 35/0,4kV để cấp điện cho khu vực quy hoạch; xây dựng đường dây 0,4 kV để cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng. Toàn bộ hệ thống cấp điện, chiếu sáng đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Tổng công suất tính toán nhu cầu cấp điện của khu ở khoảng: 1.418 KVA.

- Tổng công suất đặt trạm biến áp mới của toàn khu ở khoảng: 1.670 KVA.

Cụ thể:

+ Đối với khu nhà ở căn 02 trạm biến áp mỗi trạm có công suất 320KVA.

+ Đối với khu dịch vụ thương mại 01(TMDV-01) đặt 01 trạm biến áp có công suất: 400KVA.

+ Đối với khu dịch vụ thương mại 02(TMDV-02) đặt 01 trạm biến áp có công suất: 630KVA.

- Điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu dân cư sử dụng cáp ngầm. Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng được cấp từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của TBA 35/0,4kV đã có. Lắp đặt các tủ điện điều khiển chiếu sáng ngoài trời gần khu vực đặt trạm biến áp 22/0,4kV. 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.

### **8.6. Thoát nước thải, 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 hợp quy cách. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung về trạm xử lý.

- Nước thải: Chủ yếu là nước thải sinh hoạt, được thiết kế bằng đường cống thu nước riêng biệt, tập trung chảy về phía Trạm xử lý nước thải bố trí tại khu vực Phía Đông Nam khu ở (công suất 109,2 m<sup>3</sup>/ngđ). Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn mới chảy ra hệ thống thoát nước chung dẫn về phía đường thoát nước thải chung khu vực nằm trên trục đường Lê Lợi.

- Giải pháp xử lý nước thải:

+ Công suất nước thải được tính toán theo quy chuẩn bằng 100% công suất

cấp nước 109,2 m<sup>3</sup>/ngđ (*không kể cấp nước chữa cháy và tưới cây rửa đường*). Công nghệ xử lý nước thải được thiết kế theo các tiêu chuẩn đảm bảo chất lượng nước xả thải đạt theo quy định hiện hành.

+ 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.

- 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 chứa chất thải rắn nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100 lít và không lớn hơn 1m<sup>3</sup>, khoảng cách 100m/thùng.

**8.7. 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.

**9. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

- Các khu vực cây xanh 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.

**10. Hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- 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 Ý La 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. (ĐT XD - H)

**Nguyễn Mạnh Tuấn**