

Số: 407 /QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 22 tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị sinh thái Phú Lâm City**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 1211/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về Đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

Căn cứ 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;

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 Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt 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 Văn bản số 1768/UBND-ĐTXD ngày 15/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc chủ trương nghiên cứu, lập hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư Cải tạo nâng cấp đường Phạm Văn Đồng thành phố Tuyên Quang theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (BT);

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 06/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Phú Lâm City;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1, Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 06/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Phú Lâm City;

Căn cứ Thông báo số 19/TB-HĐTĐ ngày 21/10/2019 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng về việc thông báo kết luận cuộc họp của Hội đồng thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Phú Lâm City;

Căn cứ Văn bản số 3249/UBND-ĐTXD ngày 09/11/2019 về việc đổi tên dự án xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Phú Lâm City;

Xét đề nghị của Sở xây dựng Tuyên Quang tại Tờ trình số 1702/TTr-SXD ngày 22 tháng 11 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Phú Lâm City, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Phú Lâm City.

2. Địa điểm và ranh giới lập quy hoạch:

2.1. Địa điểm: Tại xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

2.2. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: 54,17 ha, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp với Trục đường giao thông (hạ tầng giao thông của khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm);

- Phía Nam giáp với Trụ sở Ban quản lý suối khoáng, khu dân cư và đường giao thông Quốc lộ 37;

- Phía Đông giáp với đường giao thông (chạy qua chùa Phú Lâm) và khu tái định cư để giải phóng mặt bằng xây dựng khu vui chơi giải trí nghỉ dưỡng công cộng

- Phía Tây giáp với đồi cây;

3. Hiện trạng khu đất:

- Về hiện trạng:

+ Khu vực địa hình có đồi cao, đồi dốc thoải và thung lũng thấp. Hướng dốc từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây vào phía khu vực thung lũng ở giữa khu đất. Địa hình tương đối thuận lợi, vị trí có nhiều điểm quan sát với khung cảnh và góc nhìn đẹp.

+ Phía Tây khu đất là diện tích đồi cây với tỷ lệ chiếm đất chủ yếu là rừng sản xuất trồng cây lâm nghiệp và một phần diện tích trồng cây chè.

+ Phía Đông khu đất là diện tích đồi thoải, chủ yếu đất được sử dụng để trồng cây chè, khu vực ven suối và thung lũng thấp là các ruộng trồng lúa.

+ Trong ranh giới khu đất lập quy hoạch của dự án có một số hộ dân sinh sống và một số ngôi mộ phía Đông Bắc cần phải di chuyển.

- Về hiện trạng sử dụng đất:

+ Khu đất có ba mặt giáp với các trục giao thông trong khu vực; Khu vực phía Bắc giáp với trục đường 17m đang được thi công xây dựng; Phía Đông giáp với đường hiện trạng đi qua chùa Phú Lâm và khu tái định cư đang được xây dựng; Phía Nam giáp với trục đường hiện trạng của xã. Giao thông trong khu đất chủ yếu là các đường mòn, đường dân sinh nhỏ, có độ dốc cao.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đầu tư xây dựng mới, các điểm đầu nối có khoảng cách gần và thuận lợi.

+ Nước mưa hiện trạng đang thoát theo địa hình tự nhiên từ cao xuống thấp sau đó thoát ra khe suối chạy giữa khu đất. Hướng dòng chảy từ Bắc xuống Nam.

4. Quy mô lập quy hoạch.

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích 541.734,0² m (54,17ha).

- Quy mô dân số khoảng 1.300 người.

5. Tính chất: Hình thành một khu đô thị với quy mô 54,17 ha được đầu tư đồng bộ với mục tiêu hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội của khu vực, với các điều kiện tiêu chuẩn sống tiện nghi phục vụ nhu cầu của người dân với hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị văn minh, hiện đại. Tạo ra một khu dân cư, với các công trình thương mại dịch vụ, công cộng, phúc lợi xã hội là động lực phát triển kinh tế cho khu vực.

6. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết:

6.1. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất đai và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Phân khu chức năng:

Cơ cấu các khu chức năng được bố trí đảm bảo hiệu quả, linh hoạt và bền vững. 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 ở:* Bố trí xây dựng các loại hình nhà ở đa dạng, gồm: Nhà ở liên kè; Nhà biệt thự, nhà vườn; Nhà biệt thự Vip; Nhà phố thương mại; Nhà ở tái định cư.

- *Khu đất công trình công cộng*: Bố trí xây dựng các điểm nhà văn hóa dân phố với quy mô nhà văn hóa liên tổ; đất giáo dục; y tế; đất công cộng khu ở đáp ứng chỉ tiêu về sử dụng đất và nhu cầu cho dân cư toàn khu đô thị cũng như dân cư hiện hữu lân cận. Các công trình được thiết kế có chiều cao và mật độ xây dựng thấp, phù hợp với tính chất sử dụng, đặc điểm của từng hạng mục công trình.

- *Khu đất thương mại – dịch vụ tổng hợp*: Các điểm dịch vụ thương mại, đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu ở trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận;

- *Khu đất công trình nghỉ dưỡng*: Tận dụng cao độ các đỉnh đồi để bố trí khu Resort nghỉ dưỡng; Các đỉnh đồi được thiết kế san nền cục bộ tạo các cao độ khác nhau để bố trí xây dựng các công trình tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa san gạt, cao độ chênh lệch giữa các cốt được xử lý bằng các thảm cỏ và hoa.

- *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, cảnh quan 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 chủ yếu đi chìm đảm bảo mỹ quan và an toàn khi sử dụng.

b) Quy hoạch không gian kiến trúc:

- Đảm bảo kết nối hài hoà không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của đồ án với không gian đô thị, không gian cảnh quan cây xanh, mặt nước trong khu vực.

- Để hài hòa với cảnh quan các khu vực xung quanh, các công trình nhà ở được bố trí theo hướng thấp tầng, duy trì tỷ lệ diện tích cây xanh và tổ chức bố trí theo hình thức phân tán, hình thành các không gian mở, công trình thương mại, dịch vụ có mật độ xây dựng phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

- Cụm các công trình công cộng: (nhà trẻ, nhà văn hóa,...), được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn.

- Các công trình điểm nhấn, dịch vụ có quy mô diện tích hợp lý kết hợp với giải pháp thiết kế kiến trúc linh hoạt, khai thác tốt các không gian mở, không gian xanh ở xung quanh.

- Các lối cây xanh bố trí trong từng nhóm ở vừa có tác dụng định hướng về không gian cảnh quan, đồng thời tạo thành những trục đi bộ kết hợp thương mại dịch vụ hiện đại, văn minh. Trên các lối cây xanh này có thể bố trí một số các công trình dịch vụ quy mô nhỏ dạng lắp ghép nhằm phát triển tính cộng đồng cao.

c) Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Phú Lâm City là 541.734,0m² (54,17 ha).

**BẢNG THỐNG KÊ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
ĐẾN TỪNG LÔ ĐẤT**

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SD đất
			(m2)	(%)	(Tầng)	(Lần)
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch		541.734,0			
A	KHU ĐÔ THỊ		194.934,4	19,9	2, 5	0,5
1	Đất ở		88.980,7			
1,1	Đất nhà phố thương mại		1.616	75,0	5,00	3,75
-		SH	1.616	75,0	5	3,75
1,2	Đất biệt thự		38.072,4	40,0	2,00	0,80
-		BT1	5.418,0	40,0	2,0	0,8
-		BT2	6.228,0	40,0	2,0	0,8
-		BT3	6.638,0	40,0	2,0	0,8
-		BT4	7.625,4	40,0	2,0	0,8
-		BT5	6.632,4	40,0	2,0	0,8
-		BT6	5.530,6	40,0	2,0	0,8
1,3	Đất biệt thự Vip		21.792,1	30,0	2,00	0,60
-		BTV1	4.685,6	30,0	2,0	0,6
-		BTV2	10.369,0	30,0	2,0	0,6
-		BTV3	2.095,5	30,0	2,0	0,6
-		BTV4	1.676,5	30,0	2,0	0,6
-		BTV5	2.965,5	30,0	2,0	0,6
1,4	Đất nhà vườn		10.336,0	60,0	3,00	1,80
-		NV1	4.808,0	60,0	3,0	1,8
-		NV2	5.528,0	60,0	3,0	1,8
1,5	Nhà chia lô	NL	3.471,0	80,0	3,00	2,4
1,6	Đất nhà ở tái định cư		13.693,7	70,0	3,0	2,10
		TDC1	3.019,9	70,0	3,0	2,10
		TDC2	3.627,3	70,0	3,0	2,10
		TDC3	3.670,3	70,0	3,0	2,10
		TDC4	3.376,2	70,0	3,0	2,10
2	Đất công cộng		7.255,0	50,0	1,68	0,84
	Đất công cộng	CC1	271,4	50,0	1,0	0,5
	Đất công cộng khu ở	CC2	353,4	50,0	1,0	0,5
	Đất công cộng khu ở	CC3	4.967,2	50,0	2,0	1,0
	Đất vui chơi trẻ em	VC1	1.663,0	50,0	1,0	0,5
3	Đất đầu mối HTKT + Trạm xử lí rác thải	(DM)	1.607,0	20,0	1,00	0,20
4	Đất cây xanh, mặt nước		41.732,8	4,0	1,00	0,04
	Cây xanh		33.352,7			
		CX1	8.284,0	5,0	1,0	0,1
		CX2	1.604,6	5,0	1,0	0,1
		CX3	7.298,0	5,0	1,0	0,1
		CX4	7.052,5	5,0	1,0	0,1

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SD đất
			(m2)	(%)	(Tầng)	(Lần)
		CX5	1.837,0	5,0	1,0	0,1
		CX6	7.276,6	5,0	1,0	0,1
	Mặt nước	MN1	8.380,1			
5	Đường giao thông+ khu vực để xe		53.659			
6	Taluy		1.700			
B	KHU DỊCH VỤ		83.583,8	25,6	1,99	0,51
2,1	Dịch vụ ăn uống		14.583,0	40,0	2,00	0,80
		DV1	14.583,0	40,0	2,0	0,8
2,2	Dịch vụ Saunamasage,Osen, tắm khoáng		13.177,9	40,0	3,00	1,20
		DV2	13.177,9	40,0	3,0	1,2
2,3	Dịch vụ TDTT		10.509,7	40,0	2,00	0,80
		DV3	10.509,7	40,0	2,0	0,8
2,4	Dịch vụ đa năng		20.355,0	30,0	5,00	1,50
		DV4	20.355,0	30,0	5,0	1,5
2,5	Dịch vụ công cộng		4.552,9	40,0	1,37	0,55
		DVCC1	1.680,9	40,0	2,0	0,8
		DVCC2	2.872,0	40,0	1,0	0,4
2,6	Đường giao thông - Cây xanh-bãi để xe		20.405,3			
	Bãi để xe P1	P1	4.406,9			
	Bãi để xe P3	P3	3.308,0			
	Bãi để xe P4	P4	587,7			
	Cây xanh - giao thông		12.102,7			
C	KHU KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG		207978	8,4	1,79	0,15
3,1	Khu đồi vọng cảnh	DVC	7.552,5	10,0	1,0	0,1
3,2	Khu nghỉ dưỡng		34.150,0	40,0	2,0	0,8
		ND1	8.182,0	40,0	5,0	2,0
		ND2	20.345,0	20,0	2,0	0,4
		ND3	5.623,0	20,0	2,0	0,4
3,3	Khu dịch vụ	DVN	7.570	31,7	1,00	0,32
		DVN1	4.435	40,0	1,0	0,4
		DVN2	3.135	20,0	1,0	0,2
3,4	Khu vui chơi	VC2	2.858,0	20,0	1,0	0,2
3,5	Khu thung lũng hoa	TLH	23.029,0			
3,6	Đất bãi đỗ xe		11.601			
	Bãi để xe P6	P6	6.094,0			
	Bãi để xe P5	P5	5.507			
3,7	Đất giao thông		16.071			
3,8	Đất trồng rừng		105.147,0			
		DR1	55.110,0			
		DR2	50.037,0			

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SD đất
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)
D	KHU CÔNG VIÊN		40.346	2,74	1,00	0,03
4,1	Cây công viên		22.098,9			
		CX7	9.200,0	5,0	1,0	0,1
		CX8	7.400,9	5,0	1,0	0,1
		CX9	4.844,0	5,0	1,0	0,1
		CX10	654,0	5,0	1,0	0,1
4,2	Đất mặt nước		15.704,5			
		MN2	2.900,0			
		MN3	4.050,0			
		MN4	6.092,5			
		MN5	1008			
		MN6	1654			
4,3	Đất giao thông		2.542,4			
E	GIAO THÔNG CHUNG		14.892,0			
	Đường giao thông		13.288,1			
	Bãi đỗ xe P2		1603,9			

6.2. Nội dung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông

Các tuyến đường cấp khu vực được cập nhật từ Quy hoạch chung thành phố Tuyên Quang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường khu vực có mặt cắt 1 – 1, chạy qua trung tâm, hướng tuyến từ phía Bắc đầu nối với tuyến đường Suối Khoáng, có chỉ giới đường đỏ rộng 24m bao gồm hai phần xe chạy, lòng đường rộng mỗi bên 5,5m; dải phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m;

+ Tuyến đường khu vực có mặt cắt 2 – 2, chỉ giới đường đỏ rộng 17,5m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 5m;

- Đường nội bộ:

+ Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 3 – 3, chỉ giới đường đỏ rộng 12,0m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 6,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m;

- Các tuyến đường giao thông khác:

+ Ngoài các tuyến đường thuộc phạm vi quy hoạch khu đô thị, nhà ở được quy hoạch theo quy mô đường đô thị với đầy đủ các thành phần mặt đường, dải phân cách giữa (nếu có), hè đường còn có các tuyến đường thuộc khu vực tiếp giáp công viên, khu công cộng, dịch vụ được quy hoạch với quy mô có bề rộng mặt tương ứng và có phân lề đường phù hợp với cảnh quan, địa hình.

- Các tuyến đường có quy mô mặt cắt như sau:

+ Tuyến đường có mặt cắt 4 – 4, chỉ giới đường đỏ rộng 14m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 5,5m; dải phân cách rộng 3m; phần lề cảnh quan hai bên phù hợp với địa hình, khu vực xung quanh; cục bộ đoạn từ nút N22 đến N23 có bề rộng mặt đường 10,5m, không có dải phân cách và 2 bên là lề cảnh quan;

+ Mặt cắt 5-5: Có lòng đường xe chạy rộng 7,5m và 2 bên lề cảnh quan;

- + Mặt cắt 6-6: Có lòng đường xe chạy rộng 6,0m và 2 bên lề cảnh quan;
- + mặt cắt 7-7: Có lòng đường xe chạy rộng 3,0m và 2 bên lề cảnh quan;

b) San nền:

+ Cao độ san nền được xác định trên cơ sở Quy hoạch chung mở rộng thành phố Tuyên Quang đến năm 2020, định hướng phát triển đến năm 2030 đang triển khai.

+ Cao độ tìm đường tại các nút giao thông được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

+ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

+ Cao độ san nền thấp nhất là 47,50 m.

+ Cao độ san nền cao nhất là 99,10 m.

c) Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:

** Thoát nước mưa:*

- Hệ thống: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Dựa vào nguồn tiếp nhận và hướng dốc địa hình chia khu vực thiết kế thành 8 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Khu vực nhà ở xã hội ở phía Bắc khu đất: nước mưa được thu gom bằng tuyến cống dọc đường nội bộ và cống dọc đường Suối Khoáng, thoát theo tuyến cống đường suối Khoáng; ngoài ra một phần nước mặt sẽ thoát theo hướng dốc tự nhiên ra xung quanh.

+ Lưu vực 2 : Khu vực xung quanh hồ cảnh quan được thu gom bằng tuyến cống dọc đường đổ ra suối qua cửa xả CX-1;

+ Lưu vực 3: Thu gom nước mưa dọc theo tuyến đường QH-11 và lân cận đổ về cống dọc đường QH-09 thoát ra suối qua cửa xả CX-2;

+ Lưu vực 4: Khu vực toàn bộ các lô đất biệt thự thuộc phạm vi khu đô thị được thu gom bằng các tuyến cống dọc đường giao thông từ D600 – D1500, thoát ra suối qua cửa xả CX-3;

+ Lưu vực 5: khu công viên giáp suối, nước thoát theo cống dọc đường nội bộ công viên đổ ra suối qua cửa xả CX-4;

+ Lưu vực 6: bao gồm khu shophouse và dọc đường QH-09 từ nút N21 ra đường QL37 được thu gom thoát ra suối qua cửa xả CX-5;

+ Lưu vực 7: Khu dịch vụ ở phía Nam cùng nước từ sườn đồi đổ xuống giới hạn bởi đường QH-11 đổ ra suối, nước một mặt thoát tự nhiên thẳng ra suối, một phần được thu gom bằng hệ thống cống dọc đường QH-10 đổ ra suối qua cửa xả CX-6;

+ Lưu vực 8: Khu nghỉ dưỡng ở phía Tây khu đất, đây là khu vực trên đồi cao, nước mưa 1 phần sẽ thoát theo các sườn đồi dọc theo các đường tự thủy theo tự nhiên ra xung quanh, 1 phần sẽ được thu gom theo đường cống dọc đường về thoát ra lưu vực tự nhiên.- Kết cấu và mạng lưới:

- Ngoài các lưu vực chính trên, nước mưa sẽ được thoát tràn theo tự nhiên một phần ra hồ, suối và khu vực xung quanh.

- Kết cấu dùng hệ thống cống thoát nước đi trên vỉ hè và dưới lòng đường.

- Sử dụng hệ thống đường ống cống tròn BTCT khẩu độ D600 – D1500, kết hợp hệ thống hố ga thăm, ga thu và ga thăm thu kết hợp với khoảng cách trung bình 30,0m chạy dọc các tuyến cống.

- Mạng lưới phân nhỏ theo từng khu vực và lưu vực. Do yếu tố thuận lợi về thoát nước, mạng lưới thoát nước mưa trong khu vực thiết kế có quy mô nhỏ.

** Thoát nước thải:*

- Trong giai đoạn trước mắt xuất xây dựng 4 trạm xử lý nước thải riêng cho từng phân khu trong đô thị, với tổng công suất 800 m³/ngđ đảm bảo thu gom và xử lý toàn bộ lượng nước thải sinh hoạt phát sinh trong khu đô thị. Về dài hạn khi trạm xử lý nước thải khu vực được xây dựng, khu xử lý nước thải của dự án sẽ được chuyển đổi thành trạm bơm để bơm về trạm xử lý nước thải của khu vực.

- Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý của dự án, đạt tiêu chuẩn môi trường sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sau khi qua xử lý sơ bộ tại bể tự hoại, được đổ vào hệ thống đường ống D200, D300 xây dựng dọc theo các tuyến đường và được dẫn về trạm xử lý nước thải của khu đô thị.

- Độ sâu đặt cống (điểm đầu nhỏ nhất): 0,7m đối với đường cống chạy dưới đường, 0,5m đối với đường cống chạy trên hè;

- Đường cống tự chảy bằng ống HDPE D200, D300;

- Nước thải được thu gom từ các hộ dân vào đường ống thoát chung thông qua các hố ga với khoảng cách tối đa 30m;

** Vệ sinh môi trường:*

- Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: Có hệ thống thu gom chất thải rắn thải từ trên cao xuống bể chất thải rắn cho từng đơn nguyên.

- 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 hoặc thu gom vào các thùng chất thải rắn và công ten nơ kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa chất thải rắn được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 50m – 80m/thùng. Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết chất thải rắn cố định, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của thành phố.

- Trên các trục đường cần đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Hiện tại qua Khu vực nghiên cứu có tuyến điện nổi trung thế 35kV chạy qua. Dự kiến các tuyến điện trung thế này sẽ được di dời hoặc hạ ngầm, nắn chỉnh theo đường quy hoạch. Giải pháp kỹ thuật sẽ được cụ thể ở giai đoạn thực hiện dự án sau khi thỏa thuận với cơ quan quản lý điện lực có thẩm quyền.

- Thiết kế mới 5 TBA cấp điện cho toàn bộ dự án với nhu cầu 5022KVA.

- Các trạm biến áp trong khu đô thị được đặt kết hợp trong các ô đất cây xanh vườn hoa hoặc trong khuôn viên của các công trình. Hình thức xây dựng

trạm biến áp áp dụng theo kiểu kín (trạm xây hoặc kios hợp bộ) cửa trạm quay ra ngoài.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 0,4kV đi ngầm, cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình. Tủ điện tổng này có thể đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình (cấp cho khu nhà thấp tầng, quy mô từ 4-16 hộ /1 tủ phân phối).

- Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

- Tại các vị trí đặc biệt như ngã ba, ngã tư thiết kế chiếu sáng tăng cường.

- Toàn bộ tuyến chiếu sáng được dùng cáp cách điện, bọc thép đi trong rãnh.

e) Quy hoạch cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt:

- + Đối với nguồn cấp nước sạch sinh hoạt: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch được cấp nước từ hệ thống cấp nước chung của khu vực, đấu nối theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- + Đường ống phân phối được thiết kế thành các nhánh chính lan tỏa đến toàn bộ phạm vi dự án, tuyến ống phân phối chia theo nhánh cho từng phân khu độc lập nhằm đảm bảo khả năng cấp nước an toàn và liên tục.

- + Tuyến ống phân phối sử dụng vật liệu là ống nhựa HDPE có đường kính D110 bố trí trên các tuyến đường chính và tuyến đường bao quanh các khu dịch vụ, đảm bảo cung cấp nước đến từng ô quy hoạch.

- + Do khu vực lập quy hoạch có chênh cao giữa các khu vực là lớn, nên để đảm bảo khả năng cấp nước cần bố trí các trạm bơm tăng áp tại vị trí thích hợp, kết hợp với các đài nước - bể chứa để đảm bảo khả năng về lưu lượng và áp lực nước cần thiết cung cấp cho toàn khu vực quy hoạch;

- Cấp nước cứu hỏa:

- + Tuyến ống dịch vụ sử dụng vật liệu là ống nhựa HDPE có đường kính D50mm, bố trí trên các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực dự án, đảm bảo cung cấp nước đến từng công trình sử dụng.

- Cấp nước khoáng nóng:

- + Mạng đường ống cấp nước khoáng nóng riêng hoàn toàn.

- + Đường ống phân phối được thiết kế thành các nhánh chính lan tỏa đến toàn bộ phạm vi dự án, tuyến ống phân phối chia theo nhánh cho từng phân khu độc lập nhằm đảm bảo khả năng cấp nước an toàn và liên tục.

- + Tuyến ống phân phối sử dụng vật liệu là ống nhựa chịu nhiệt PPR có đường kính D500 bố trí trên các tuyến đường chính và tuyến đường bao quanh các khu dịch vụ, đảm bảo cung cấp nước đến từng ô quy hoạch.

- + Bố trí các van xả cạn tại vị trí thấp nhất của mạng lưới cấp nước để thau rửa đường ống trước khi đưa vào sử dụng và trong quá trình vận hành quản lý.

- + Bố trí van thu khí và van xả khí tại các vị trí gãy góc và cao nhất của mạng lưới cấp nước để loại trừ khả năng tạo thành chân không trong ống cũng như để xả khí ra khỏi đường ống khi bị tích tụ.

f) Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực được đấu nối với hệ thống thông tin liên lạc chung của khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sở Xây dựng, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thành Hưng và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

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, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Tuyên Quang; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thành Hưng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND; (Báo cáo)
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (Thực hiện);
- Các phó CVP UBND tỉnh;
- CV: ĐTXD;
- Lưu VT. (VH 20)

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



Trần Ngọc Thực