

Số: 378/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 25 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000
thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh 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;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 816/NQ-UBTVQH14 ngày 21/11/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 52/2020-NĐ-CP ngày 27/4/2020 về đầu tư và xây dựng sân golf; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Văn bản số 1579/BXD-QHKT ngày 11/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc góp ý kiến Quy hoạch phân khu xây dựng số 03, Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Kết luận số 220-KL/TU ngày 04/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 15/12/2020 của Hội đồng Nhân dân tỉnh về việc thông qua đề án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Số 666/QĐ-UBND ngày 28/12/2020 về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang; số 25/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Thông báo số 06/TB-HĐTD ngày 09/3/2021 của Hội đồng thẩm định quy hoạch về việc thông báo của Hội đồng thẩm định về Quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1045/TTr-SXD ngày 14/6/2021 về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đề án quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang.

2. Địa điểm quy hoạch: Tại phường Mỹ Lâm và xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang; xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang.

4. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt quy hoạch: Sở Xây dựng.

5. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang thuộc địa giới hành chính xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn và xã Kim Phú, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp với đường Quốc lộ 37, khu dân cư phường Mỹ Lâm;

- Phía Nam: Giáp xã Nhữ Hán huyện Yên Sơn và xã Kim Phú thành phố Tuyên Quang;

- Phía Đông: Giáp với phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang;

- Phía Tây: Giáp với xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn.

b) Quy mô diện tích và dân số:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 753,57 ha (*trong đó diện tích thuộc xã Mỹ Bằng khoảng 97,98 ha; xã Kim Phú khoảng 40,55 ha và phường Mỹ Lâm khoảng 615,04 ha*).

- Quy mô dân số quy hoạch dự kiến đến năm 2030 khoảng 18.000 người đến năm 2040 khoảng 25.000 người.

6. Mục tiêu của đồ án:

6.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 28/12/2020.

- Hình thành một quần thể vui chơi giải trí, khu thể dục thể thao, khu ở sinh thái, thương mại dịch vụ tổng hợp với môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đầy đủ, đáp ứng nhu cầu phát triển theo định hướng phát triển chung của thành phố.

- Làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước, quản lý quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo hướng phát triển bền vững.

6.2. Nhiệm vụ:

- Xác định rõ ranh giới, tính chất, quy mô các công trình trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch, làm căn cứ cho việc quản lý quy hoạch xây dựng.

- Rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan..., hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan phù hợp với tiềm năng phát triển của khu dân cư; hài hòa được giữa không gian được xây mới với không gian hiện trạng.

- Đề xuất quy hoạch khu cây xanh thể dục thể thao tạo động lực phát triển cho dự án, phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, văn hóa thể dục thể thao.

- Xác định mạng lưới đường quy hoạch, tổ chức giao thông thuận lợi, an toàn.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch đã phê duyệt. Nghiên cứu khớp nối giữa khu vực quy hoạch xây dựng mới, khu vực hiện có, các dự án đầu tư đã và đang triển khai để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật.

- Đề xuất Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch phân khu, làm cơ sở pháp lý để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch kiến trúc.

7. Tính chất và chức năng của khu quy hoạch:

7.1. Tính chất:

Phân khu xây dựng số 03 được xác định tính chất là: Khu vui chơi giải trí, khu thể dục thể thao, khu ở du lịch nghỉ dưỡng sinh thái chất lượng cao, gắn liền với nước khoáng Mỹ Lâm và các giá trị về cảnh quan tự nhiên, văn hóa lịch sử tại khu vực. Nhằm hình thành một quần thể du lịch, thương mại, giải trí phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đầy đủ, thân thiện với môi trường nhằm phát triển thành phố Tuyên Quang theo hướng đô thị thông minh, đô thị xanh mang bản sắc riêng của đô thị miền núi.

7.2. Chức năng:

Khu vực lập quy hoạch được chia làm 07 phân khu chức năng chính:

- Khu du lịch vui chơi giải trí: Là khu vực trọng tâm, là một trong những động lực, hạt nhân phát triển của khu vực, nơi tổ chức các hoạt động, vui chơi, giải trí mang phong cách hiện đại kết hợp với bố cục cảnh quan kiến trúc mang sắc thái địa phương làm tăng giá trị du lịch sinh thái, thu hút đông đảo các du khách trong và ngoài khu vực.

- Khu dịch vụ thể thao: Là khu tổ chức hoạt động thể thao (bao gồm sân golf) và các công trình phụ trợ.

- Khu ở du lịch nghỉ dưỡng: Là khu dân cư kết hợp du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp biệt thự nghỉ dưỡng, nằm trong khu vực cảnh quan thiên nhiên với môi trường trong lành và đậm nét bản sắc, đặc trưng của khu vực.

- Khu dân cư phát triển mở rộng bao gồm: Các khu vực làng xóm hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang và khu vực ở thấp tầng phát triển mới. Đây sẽ là những điểm dừng chân hấp dẫn cung cấp đa dạng các sản phẩm du lịch và dịch vụ giúp du khách tận hưởng cảm giác thoải mái về tinh thần vào những ngày nghỉ. Các hoạt động như sản xuất, dịch vụ nghỉ ngơi, lưu trú, tái hiện lại không gian sinh sống truyền thống mang đậm bản sắc văn hoá dân tộc của tỉnh Tuyên Quang.

- Khu cây xanh: Bao gồm khu vực cảnh quan đồi núi thiên nhiên, khu cây xanh chuyên đề với chức năng phân chia các khu vực.

- Khu thương mại, dịch vụ - công cộng: Giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ,... phục vụ, đáp ứng nhu cầu của khu vực.

- Khu hạ tầng kỹ thuật: Là khu vực bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho toàn khu vực nghiên cứu.

8. Nội dung quy hoạch:

8.1. Dự báo quy mô dân số:

- Theo định hướng trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, dân số du lịch suối khoáng Mỹ Lâm dự kiến đạt 18.000 - 25.000 người.

- Dân số thường trú dự báo cho đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đến 2030 khoảng 18.000 người và đến 2040 đạt 25.000 người.

8.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

8.2.1. Quy hoạch các phân khu chức năng:

- Dựa trên mạng đường cấp đô thị phân chia Phân khu số 03 thành 03 khu chức năng:

+ **Khu Quy hoạch A (diện tích khoảng 160,08 ha):** Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp phía Tây phân khu, được giới hạn bởi tuyến đường Quốc lộ 37, đường chính đô thị đi trung tâm xã Mỹ Bằng đến ranh giới phía Tây của phân khu. Khu vực được định hướng phát triển thành khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp với các loại hình biệt thự ven hồ.

+ **Khu Quy hoạch B (diện tích khoảng 155,61 ha):** Khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái phía Nam phân khu, được giới hạn bởi tuyến đường chính đô thị đi trung tâm xã Mỹ Bằng và tuyến đường chính khu vực đi trung tâm phường Mỹ Lâm, đến ranh giới phía Nam của phân khu. Khu vực được định hướng phát triển thành khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp với các loại hình biệt thự trên núi, ẩn nấp trong rừng.

+ **Khu Quy hoạch C (diện tích khoảng 437,88 ha):** Khu trung tâm của phân khu, được giới hạn bởi tuyến đường chính khu vực đi trung tâm phường Mỹ Lâm đến ranh giới phía Đông Bắc, phía Đông và phía Đông Nam của phân khu. Khu vực được định hướng là cửa ngõ của Khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Mỹ Lâm với các chức năng vui chơi giải trí, khu dịch vụ thể thao cao cấp, khu vực thể thao chuyên đề (sân Golf) và khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. Bên cạnh đó là khu dân cư phát triển mở rộng bao gồm các khu vực làng xóm hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang và khu vực ở thấp tầng phát triển mới nằm gần trục đường Quốc lộ 37. Trung tâm mỗi khu quy hoạch được kết nối với nhau qua các trục đường khu vực.

8.2.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/ng)
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	6,49	0,86	5	40	-	2,60
2	Đất thương mại dịch vụ	8,26	1,10	7	40	-	3,30
3	Đất cây xanh cấp đô thị	18,03	2,39	1	5	-	7,21

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
4	Đất giáo dục cấp đô thị	1,02	0,14	3	40		0,41
5	Đất giao thông cấp đô thị	64,88	8,60	-	-	-	-
5.1	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>0,59</i>	-	-	-	-	-
5.2	<i>Đất đường giao thông cấp đô thị</i>	<i>64,29</i>	-	-	-	-	-
6	Đất đơn vị ở	244,80	32,49	5	5 - 40	-	97,92
6.1	<i>Đất công trình công cộng - dịch vụ cấp đơn vị ở</i>	<i>5,86</i>	<i>0,78</i>	<i>3</i>	<i>40</i>	-	<i>2,34</i>
6.2	<i>Đất giáo dục cấp đơn vị ở</i>	<i>5,12</i>	<i>0,68</i>	<i>3</i>	<i>40</i>	-	<i>2,05</i>
6.3	<i>Đất cây xanh cấp đơn vị ở</i>	<i>6,19</i>	<i>0,82</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	-	<i>2,48</i>
6.4	<i>Đất nhóm ở mới</i>	<i>187,89</i>	<i>24,94</i>	<i>3</i>	<i>40</i>	<i>22.100</i>	<i>85,02</i>
6.5	<i>Đất nhóm ở hiện trạng</i>	<i>39,74</i>	<i>5,27</i>	-	-	<i>2.900</i>	-
7	Đất dịch vụ du lịch	1,75	0,23	5	30	-	0,70
8	Đất di tích, tôn giáo	0,10	0,01	-	-	-	-
9	Đất cây xanh chuyên đề (Công viên vui chơi giải trí)	8,55	1,13	3	25	-	-
10	Đất cây xanh - thể dục thể thao	109,15	14,48	3	5	-	-

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
10.1	Đất cây xanh - thể dục thể thao	33,30	-	3	5	-	-
10.2	Đất cây xanh - sân golf	75,85	-	2	5	-	-
11	Đất cây xanh cách ly, hành lang an toàn tuyến điện cao thế	14,13	1,88	-	-	-	-
12	Đất đầu mối Hạ tầng kỹ thuật	6,63	0,88	2	40	-	-
13	Đất cây xanh cảnh quan tự nhiên	233,72	31,02	-	-	-	-
14	Đất mặt nước	36,06	4,79	-	-	-	-
	TỔNG	753,57	100,00	-	-	25.000	

8.3. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

8.3.1. Bố cục không gian, kiến trúc toàn phân khu:

- Khu trung tâm, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí được quy hoạch tại vị trí cửa ngõ phân khu đô thị nghỉ dưỡng suối khoáng Mỹ Lâm; tiếp giáp đường Quốc lộ 37.

- Các khu trung tâm, dịch vụ công cộng được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối với các khu chức năng khác của khu đô thị, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và thuận lợi trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (*quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị*), cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình và tổ hợp công trình trong các khu trung tâm.

- Hình thành tuyến đường trục chính đô thị chạy xuyên suốt theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây. Tại các tiểu khu bố trí các trục tuyến liên kết để nối các tiểu khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ.

- Cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường bao kết hợp các trục chính mềm mại. Không gian cục bộ ở cấp khu vực tổ chức theo các đường đồng mức của địa hình đồi núi, tạo sự mềm mại, sinh thái cho khu đô thị nghỉ dưỡng.

- Hướng nhìn tốt từ đường Quốc lộ 37 về phía các dãy núi và đồi thấp phía Nam. Tổ chức cảnh quan theo các góc nhìn thuận lợi và không bị che khuất, mang tính phát hiện các khối tích kiến trúc để làm điểm nhấn nhận diện khu vực; tận dụng các điểm cao cục bộ làm tuyến dẫn hướng.

- Hình thành khu tắm khoáng kết hợp dịch vụ phục hồi sức khỏe giáp đường Quốc lộ 37 với các khu lưu trú mang tính chuyên biệt, khu vực hồ cảnh quan, khu chức năng điều dưỡng, khám chữa bệnh sử dụng các tính năng hữu ích của suối khoáng.

- Phát triển các chức năng du lịch nghỉ dưỡng tập trung, công cộng được bố trí theo tuyến đường chính đô thị. Khu vực biệt thự bố trí phân tán thành các cụm, gần với các không gian mở, không gian mặt nước để sử dụng tốt nhất cảnh quan. Các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở phân bố theo từng khu. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

- Thiết lập các vị trí mang tính “cửa ngõ” tại khu vực dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí. Định hướng tăng cường các khu mặt nước vào sâu các lô đất nhằm thiết lập tiện ích và cảnh quan sinh thái.

- Hình thành không gian và các nhóm công trình điểm nhấn, trong đó trọng tâm về điểm nhấn không gian là mặt nước tự nhiên của suối, hồ trên núi và không gian xanh của đồi núi tự nhiên.

- Các khu vực công viên công cộng đô thị, công viên chuyên đề được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh mặt nước vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh có sự gắn kết với nhau.

- Các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

- Tuyến điện 110KV đi qua khu vực được giữ lại và tạo các dải cây xanh cách ly vận hành cũng như làm các giới hạn sử dụng đất cho tiểu khu.

- Hình ảnh chung toàn khu hướng tới là không gian sống xanh, không gian sinh thái gần gũi với thiên nhiên.

8.3.2. Tổ chức không gian Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:

a) Khu vực trọng tâm:

Khu du lịch vui chơi giải trí: Là nơi tổ chức các hoạt động, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng mang phong cách hiện đại kết hợp với bố cục cảnh quan kiến trúc mang sắc thái địa phương làm tăng giá trị du lịch sinh thái, thu hút đông đảo các du khách với nhiều loại hình dịch vụ vui chơi đa dạng, hấp dẫn. Trọng tâm của

khu chức năng là nhóm công trình dịch vụ suối khoáng, trị liệu, có khả năng khai thác dịch vụ tắm khoáng nghỉ dưỡng cao cấp.

b) Các tuyến quan trọng:

- Trục tiếp giáp tuyến đường Quốc lộ 37: Là “mặt tiền” phía Bắc của khu du lịch nghỉ dưỡng, tập trung nhiều các công trình thương mại, dịch vụ công cộng, vui chơi giải trí,...

- Trục cảnh quan dọc hai tuyến đường chính đô thị đi trung tâm xã Mỹ Bằng và trung tâm xã Phú Lâm: Là trục giao thông đô thị xương sống theo hướng Bắc - Nam của khu đô thị suối khoáng Mỹ Lâm, là trục tiếp cận các công trình thương mại, dịch vụ công cộng, trường học,...

c) Các điểm nhấn:

Các điểm nhấn quan trọng được quy hoạch tại các khu vực cửa ngõ, ngã giao nhau: Cửa ngõ phía Bắc, tại vị trí công chào vào khu trung tâm vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng công cộng và tại nút giao thông giữa tuyến đường Quốc lộ 37 với tuyến đường chính đô thị đi trung tâm xã Mỹ Bằng.

d) Điểm nhìn quan trọng:

Các điểm nhìn quan trọng là các hướng:

- Hướng nhìn tốt từ đường Quốc lộ 37 về phía các dãy núi và đồi thấp phía Nam.

- Khu vực không gian mở, cây xanh công viên hồ nước lớn tại các vị trí trung tâm đơn vị ở.

8.4. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

8.4.1. Quy hoạch giao thông:

- Mạng đường trong đô thị được thiết kế bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp, phá vỡ địa hình tự nhiên của khu vực. Tuân thủ theo quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm.

- Cụ thể mạng lưới giao thông được tổ chức như sau:

+ **Đường đối ngoại:** Quốc lộ 37 (*mặt cắt 1-1*) là tuyến đối ngoại chính của khu vực, đường có lộ giới 30m, trong đó: Lòng đường mỗi bên rộng 9m; dải phân cách giữa rộng 2m; hè đường mỗi bên rộng 5m.

+ **Đường liên khu vực (*mặt cắt 3-3*):** Là tuyến đối ngoại phía Đông của khu vực, đường có lộ giới 27,5m, trong đó: Lòng đường rộng 15m; hè đường mỗi bên rộng 6,25m.

+ **Đường chính khu vực:** Gồm các tuyến có mặt cắt 2-2, 4-4.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 37m, trong đó: Lòng đường mỗi bên rộng 11m; dải phân cách giữa rộng 5m; hè đường mỗi bên 5m.

- Mặt cắt 4-4 (*đường vành đai du lịch*): Lộ giới 21m, trong đó: Lòng đường rộng 11m; hè đường mỗi bên rộng 5m.

+ **Đường khu vực:** Đường khu vực gồm các tuyến có mặt cắt 5-5, 6-6.

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 17,5m, trong đó: Lòng đường rộng 11,5m; hè đường mỗi bên rộng 3m.

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13-15m, trong đó: Lòng đường rộng 9m; hè đường mỗi bên rộng 2÷3m.

+ **Bến, bãi đỗ xe:**

- Khu vực xây dựng 1 bến xe tập trung diện tích 2,22ha để phục vụ cho nhu cầu phát triển du lịch của toàn khu.

- Tại các công trình công cộng, khu vui chơi giải trí đều bố trí bãi đỗ xe bên trong ranh giới đất của mỗi công trình.

- Bố trí bãi đỗ xe công cộng nhỏ kết hợp với khu cây xanh vườn hoa trong các khu ở và khu vực sân của các khu chung cư, công trình hành chính.

8.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền toàn khu đô thị : Cao độ nền khống chế $H_{xd} \geq 36,0$ m.

- Các khu vực đã có quy hoạch chi tiết và dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt thực hiện theo dự án riêng. Khi lập dự án đầu tư xây dựng phải có giải pháp san nền đảm bảo tương quan phù hợp với cao độ nền khu vực dân cư hiện có cũng như các quy hoạch chi tiết, các dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo yêu cầu thoát nước chung.

- Do địa hình là đồi núi, do đó giải pháp san nền chỉ san gạt cục bộ để tạo mặt bằng xây dựng, bám sát địa hình tự nhiên để tránh đào đắp lớn ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực.

- Tại những nơi nền ruộng trũng tiến hành đắp nền tạo mặt phẳng xây dựng công trình. Khối lượng đất đắp được tận dụng từ khối lượng các khu vực đào.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nước mưa được thu gom vào các hồ cảnh quan, các con suối, kênh rạch, khe tự thủy của khu vực. Sau đó chảy ra sông Lô tại thành phố Tuyên Quang.

- Hệ thống thoát nước ở đây là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải chảy trên những hệ thống riêng rẽ.

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm:

+ Các tuyến mương có nắp đan bố trí dọc theo các tuyến đường của khu vực, dưới các vỉa hè.

+ Các tuyến mương thoát nước mưa có đường kính từ B400 đến B1000.

8.4.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nhu cầu dùng điện khoảng: 35,63MVA.

- Nguồn điện: Khu vực quy hoạch có tuyến điện 110KV hiện có từ Nhà máy thủy điện Thác Bà đến và tuyến điện 110kV từ Yên Bái đến. Theo Quy hoạch chung Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm sẽ xây dựng TBA 110KV-1x40MVA giáp đường QL37 phía Đông Bắc khu vực quy hoạch lấy điện từ đường dây 110Kv từ Nhà máy thủy điện Thác Bà và cấp điện cho khu vực quy hoạch.

- Giải pháp thiết kế:

+ Điện cao thế 110KV hiện trạng được cải tạo nâng cấp hoặc nắn tuyến, hạ ngầm theo dự án riêng khi cần thiết. Giải pháp cụ thể sẽ thể hiện trong giai đoạn Quy hoạch chi tiết, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

+ Cấp trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp 35(22)KV đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch đầu nối từ trạm biến áp 110/35(22)KV, thiết kế dạng mạch vòng vận hành hở, để đảm bảo cấp điện an toàn cho khu vực.

+ Trạm biến áp hạ thế: Xây dựng mới các trạm biến áp 35(22)/0,4KV theo kiểu trạm xây hoặc Kios. Vị trí, quy mô công suất trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, đảm bảo bán kính phục vụ cho phép và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.

+ Cấp hạ thế, chiếu sáng : Cấp hạ thế và chiếu sáng được đi ngầm dọc theo đường giao thông quy hoạch.

+ Đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn Led tiết kiệm điện năng, đảm bảo mỹ quan và mức độ chiếu sáng theo quy định. Đường có bề rộng mặt đường lớn hơn 12m sẽ bố trí trụ đèn 2 bên đường.

8.4.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước khoảng: 13.470 m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước của khu vực được lấy từ mạng lưới cấp nước của thành phố Tuyên Quang, thông qua tuyến ống cấp nước truyền dẫn D250mm dọc Quốc lộ 37 theo quy hoạch chung.

- Giải pháp thiết kế cấp nước:

+ Mạng đường ống là mạng vòng kết hợp cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

+ Mạng lưới đường ống là các tuyến ống cấp nước chính bố trí trên các hè đường, dùng ống nhựa HPDE có đường kính từ D110-200mm.

+ Trên mạng chính bố trí các van công để quản lý hệ thống. Xả khí cho mạng lưới bằng cách bố trí 01 van xả khí tại điểm cao nhất của mạng và kết hợp xả khí thông qua các điểm lấy nước. Bố trí van xả cạn tại điểm thấp nhất của mạng lưới, xả cạn trong mạng lưới đường ống ra công thoát nước mưa.

+ Bố trí các tuyến ống cấp nước dưới hè đường, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác, chiều sâu bảo vệ ống tối thiểu là 0.5 m tính đến đỉnh ống.

+ Hệ thống cấp nước cứu hoả cho khu đô thị là hệ thống cứu hoả áp lực thấp. Khi có cháy xảy ra, xe cứu hoả sẽ lấy nước từ các trụ cứu hoả để dập tắt đám cháy. Các trụ cứu hoả sẽ bố trí dọc trên các tuyến đường, cách nhau từ 120m-150m.

8.4.5. Quy hoạch xử lý nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Xử lý nước thải:

- Lượng thải nước của khu vực được xử lý theo quy định.
- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Khu vực quy hoạch có địa hình đồi núi phức tạp, các công trình được bố trí phân tán, khó xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung. Do đó, đề xuất xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải theo dạng phân tán, theo từng công trình và cụm công trình, thuận lợi trong quá trình phân kỳ đầu tư.

- Nước thải được thu gom về các trạm xử lý nước thải cục bộ công suất từ 20-350m³/ngày theo từng cụm công trình và các trạm xử lý nước thải tập trung công suất 3.000-7.000m³/ngày để xử lý nước thải cho một phần khu vực quy hoạch và khu vực xung quanh theo quy hoạch chung.

- Nước thải được xử lý sơ bộ từ các công trình sau đó thoát theo mạng lưới đường cống thoát của toàn dự án rồi về các trạm xử lý nước thải cục bộ theo từng khu vực. Các trạm được xây dựng sử dụng công nghệ thích hợp, ngầm hoàn toàn, đảm bảo mỹ quan. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải có thể được quay vòng cho mục đích tưới cây, rửa đường...

b) Thu gom và xử lý chất thải rắn:

Chất thải rắn sinh hoạt trong khu quy hoạch sẽ được thu gom 100% đưa về các khu xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh thông qua các hình thức:

- Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường với khoảng cách thuận tiện cho người dân đổ rác.

- Xe thu gom rác theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Đối với khu vực cơ quan, công trình công cộng, rác thải được thu gom trực tiếp thông qua hợp đồng với các công ty môi trường đô thị.

- Tại các khu vực công viên cây xanh, bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/thùng.

8.4.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nhu cầu thông tin liên lạc của khu vực khoảng: 17.076line.

- Nguồn cấp: Nguồn thông tin liên lạc của khu vực được lắp từ trung tâm viễn thông thành phố Tuyên Quang thông qua các tuyến cáp quang thông tin dọc Quốc lộ 37.

- *Chuyển mạch:* Mạng chuyển mạch trong toàn đô thị được nâng cấp và mở rộng dung lượng nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển số lượng thuê bao như dự báo.

Từng bước thay thế dần các thiết bị truy nhập hiện tại bằng các thiết bị NGN, đến thời điểm thích hợp loại bỏ hoàn toàn mạng chuyển mạch kênh.

- *Truyền dẫn*: Nâng cao chất lượng truyền dẫn cáp quang, tiếp tục đầu tư các tuyến cáp quang mới và hoàn thiện những mạch vòng để nâng cao độ tin cậy của mạng, tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, Internet băng thông rộng, Videophone,....

- *Mạng ngoại vi*:

+ Tiếp tục xây dựng và mở rộng cáp gốc, cáp nhánh trong giai đoạn tới để đáp ứng được tốc độ phát triển thuê bao cũng như phù hợp với tốc độ tăng trưởng kinh tế.

+ Từng bước hạ ngầm các loại cáp trong khu vực dân cư để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan cho đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác để tiết kiệm chi phí khi thi công.

+ Các bể cáp sử dụng bể đỡ bê tông loại 2-3 nắp đan bê tông dưới hè, 1-2 hoặc 3 lớp ống. Vị trí và khoảng cách bể cáp cách nhau 60 - 80m.

+ Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiên ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư tạo thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

+ Các công bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng - theo quy chuẩn của ngành.

- *Mạng di động*: Khu vực thiết kế đang sử dụng các mạng sau: Vinaphone, Mobilephone, Viettel, Vietnammobile... Các nhà mạng tăng cường xây dựng mới, sử dụng chung trạm thu phát sóng để giảm bán kính phục vụ, tăng chất lượng dịch vụ. Đồng thời các nhà mạng thay thế dần cột ăng ten công kênh để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- *Mạng Internet*: Triển khai lắp đặt mạng truy nhập có tốc độ cao đảm bảo cung cấp dịch vụ internet băng rộng đến tận thuê bao. Truy nhập mạng internet băng rộng sẽ được phát triển theo hai phương thức qua mạng cáp nội hạt và không dây.

8.4.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ quy hoạch chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 các tuyến đường hoặc theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt. Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch và đặc thù công trình theo quy định của quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

9. Đánh giá môi trường chiến lược

- Việc phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và địa phương về bảo vệ môi trường. Quá trình thi công xây dựng phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Kết hợp các kế hoạch, biện pháp quản lý, giám sát môi trường với việc giáo dục, nâng cao nhận thức người dân và các cơ quan tổ chức trong việc xây dựng; khai thác, sử dụng công trình và các hoạt động đô thị khác theo hướng văn minh hiện đại.

(Có hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng số 03 tỷ lệ 1/2.000 thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang, Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn 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 quy định.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các 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, Công thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Tuyên Quang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND (báo cáo);
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (thi hành);
- Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, ĐTXD. (D)

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

Nguyễn Mạnh Tuấn