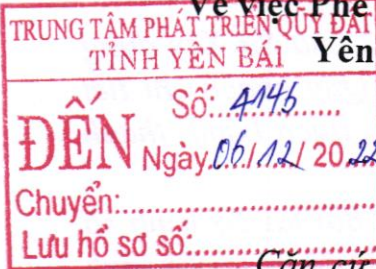


Số: 4690 /QĐ-UBND

TP. Yên Bái, ngày 02 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc **Phê duyệt** đề án Quy hoạch chi tiết **Chính trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm), thành phố Yên Bái.**



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ YÊN BÁI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 Sửa đổi một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của bộ xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều của thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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 đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3274/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái;

Căn cứ Quyết định số 807/QĐ-UBND ngày 10/5/2021 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án phát triển quỹ đất khối Tỉnh sử dụng nguồn vốn ứng từ Quỹ phát triển đất năm 2021 tỉnh Yên Bái;

Căn cứ Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái về việc Phê duyệt nhiệm vụ, dự toán kinh phí lập Quy hoạch chi tiết chỉnh trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm) thành phố Yên Bái;

Căn cứ Văn bản số 2761/SXD-QHKT ngày 23/11/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Yên Bái về việc tham gia ý kiến vào nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết Chỉnh trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm), thành phố Yên Bái;

Xét đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái tại Tờ trình số 169/TTr-TTPTQĐ ngày 03/11/2022, đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 248/TTr-QLĐT ngày 18/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Chỉnh trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm), thành phố Yên Bái thuộc dự án xây dựng khu đô thị mới (Quỹ đất trên trục đường cầu Bách Lãm đi cầu Tuần Quán), phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái) với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Chỉnh trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm), thành phố Yên Bái.

2. Vị trí, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Khu vực lập Quy hoạch chi tiết Chỉnh trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm) thuộc địa giới hành chính tổ 01 và tổ 11, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Ranh giới: Phạm vi ranh giới theo Quy hoạch chi tiết Chỉnh trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm) thuộc địa giới hành chính tổ 01 và tổ 11, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái được xác định như sau: Phía Bắc giáp dân cư đường Bảo Lương; Phía Đông giáp đường các dự án đô thị động lực; Phía Tây giáp đường nối Cầu Bách Lãm đến đường Yên Ninh; Phía Nam giáp đường nối QL37 với đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai.

3. Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 9,3ha (93.751,46m²).

- Quy mô dân số khoảng 1200 người.

4. Tính chất

Chỉnh trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm), phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái bao gồm các khu ở và các khu công viên, cây xanh đô thị, thể thao ... cùng với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, văn minh và hiện đại; môi trường sinh thái hoàn thiện nhằm khai thác hiệu quả các quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, góp phần tích cực vào chương trình phát triển đô thị, phát triển nhà ở của thành phố Yên Bái, mang lại hiệu quả đầu tư cao.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất ở đô thị	31.242,68	33,33
1.1	Đất ở hiện trạng	5.291,48	5,64
1.2	Đất ở mới	21.553,20	23,00
-	<i>Đất ở tái định cư</i>	<i>3.890,00</i>	<i>4,15</i>
-	<i>Đất ở liền kề quy hoạch mới</i>	<i>13.566,00</i>	<i>14,48</i>
-	<i>Đất ở biệt thự quy hoạch mới</i>	<i>4.097,20</i>	<i>4,37</i>
1.3	Đất xây dựng nhà ở xã hội	4.398,00	4,69
2	Đất thương mại dịch vụ	25.541,77	27,24
3	Đất công cộng (nhà văn hóa)	627,85	0,67
4	Đất cây xanh	3.028,65	3,23
5	Đất thể thao	855,25	0,91
6	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	32.445,26	34,62
6.1	Bãi đỗ xe	1.912,80	2,04
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.240,71	6,66
6.3	Đường giao thông	24.301,75	25,92
	Tổng diện tích	93.751,46	100,00

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức thành các nhóm nhà ở, phù hợp với tập quán sinh hoạt của người dân, liên kết với nhau bởi hệ thống giao thông liên hoàn và các công trình công cộng, dịch vụ thương mại.

- Công trình công cộng, dịch vụ thương mại được tổ chức liên kết trực tiếp với các tuyến đường chính để tạo cảnh quan kiến trúc cho các trục đường này và có hướng tiếp cận, hướng nhìn từ cầu Bách Lãm, đường nối Quốc lộ 37 với đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai.

- Tại các góc giao của các tuyến đường chính trong khu tổ chức có tính chất công cộng hỗn hợp, thương mại dịch vụ kết hợp với không gian mở đón các hướng nhìn từ các trục đường này, tạo thành công trình điểm nhấn cho toàn khu.

- Khu công viên cây xanh, sân thể thao, vườn hoa được tổ chức liên kết trực tiếp với các tuyến đường chính, nằm trong khu trung tâm để tạo điểm nhấn cảnh quan theo định hướng xanh, hài hòa, bản sắc, hạnh phúc cho đô thị. Các khu cây xanh vườn hoa được bố trí xen kẽ các nhóm ở, là không gian mở, xanh và đảm bảo an toàn cũng như bán kính phục vụ cho các hộ dân trong các nhóm ở.

- Tổ chức cảnh quan đảm bảo mô hình dân cư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với văn hóa của địa phương.

7. Thiết kế đô thị

- Chiều cao công trình đảm bảo hài hòa với địa hình tự nhiên và thống nhất với công trình lân cận theo từng khu chức năng.

- Khoảng lùi công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố. Trong khu vực quy hoạch khoảng lùi trước tối thiểu cho các công trình nhà ở

liền kề từ 0m ÷ 1,5m, khoảng lùi sau 1,0m, khoảng lùi biên từ 0m ÷ 1,0m; đối với công trình thương mại dịch vụ quy định chung khoảng lùi là 5,0m.

- Cây xanh đường phố: Sử dụng cây xanh có tán cao để che mát và phù hợp với đặc điểm thổ nhưỡng của vùng. Khu vực cây xanh công viên sử dụng cây khóm bụi kết hợp với cây bóng mát có tán rộng và cao đảm bảo diện che phủ lớn và có tính thẩm mỹ.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch san nền

- Cao độ nền xây dựng của khu vực nghiên cứu được xác định dự trên cơ sở đồ án quy hoạch 1/2000 đã được phê duyệt và không chế bởi cao độ của tuyến đường nối Quốc lộ 37 với đường cao tốc Nội Bài – Lào Cai, đường Yên Ninh – Bách Lãm và dự án đường đô thị động lực;

- Cao độ san nền trung bình từ cos +40,0 khu vực đường dự án đô thị động lực đến cos +45,6m khu vực đường Yên Ninh – Bách Lãm, đảm bảo thoát nước tự nhiên cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

- Cao độ nền các ô đất thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất, bám sát hiện trạng, sử dụng các giải pháp kè, tường chắn, ta luy đất tùy vào điều kiện cụ thể để ổn định mái dốc đào đắp, hạn chế vuron chân ta luy, giảm thiểu khối lượng đào đắp.

8.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Đường nối Quốc lộ 37 với đường cao tốc Nội Bài – Lào Cai giữ nguyên quy mô theo hiện trạng $B_n = 15m + 5m \times 2 = 25m$.

- Đường nối Quốc lộ 32 với đường Quốc lộ 37 và đường Yên Ninh giữ nguyên quy mô hiện trạng $B_n = 15m + 5m \times 2 = 25m$.

- Đường các dự án đô thị động lực giữ nguyên quy mô theo dự án đã phê duyệt, $B_n = 10,5m + 5m \times 2 = 20,5m$.

b) Giao thông đối nội

- Quy hoạch đường trục chính là đường QH01 (đoạn nối từ đường Bách Lãm - Yên Ninh với đường DAPT Đô thị động lực) có chiều rộng nền đường $B_n = 10,5m + 5m \times 2 = 20,5m$;

- Mạng lưới đường giao thông nội bộ được thiết kế theo dạng ô cờ, đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, tạo điều kiện sử dụng hiệu quả nhất cho các khu chức năng. Quy mô đường nội bộ: Đường QH 04 có chiều rộng nền đường là $B_n = 7,5m + 5m \times 2 = 17,5m$; đường QH02, QH03, QH05, QH06 có chiều rộng nền đường là $B_n = 7m + 4m \times 2 = 15m$; đường QH07 có chiều rộng nền đường là $B_n = 7m + 2m \times 2 = 11m$.

- Bãi đỗ xe bố trí trên trục đường chính, đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong khu vực.

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực quy hoạch 01 lưu vực thoát nước chính, nước được thoát ra Sông Hồng. Khu vực lập quy hoạch phần lớn toàn bộ diện tích 9,3ha nước mưa được thoát theo địa hình theo rãnh dọc của các trục đường đổ xuống tuyến công D1.500 đã có chảy ra sông Hồng.

- Hệ thống công thoát nước mưa được xây dựng bằng công BTCT có đường kính từ B800mm bằng bê tông cốt thép chịu lực. Các rãnh dọc tuyến giao thông phải bố trí đảm bảo hố ga theo quy phạm 30m/1hố. Các hố ga cần thường xuyên kiểm tra nạo vét để đảm bảo khả năng thoát nước. Trên hệ thống thoát nước mưa có bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu nước mưa, giếng thăm, giếng thu thăm kết hợp...

8.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước hiện hữu (D200) nằm trên đường cầu Bách Lãm. Ống phân phối chính cho khu dân cư có đường kính từ D110 đến D63.

- Nhu cầu dùng nước cho khu vực là 327,67 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở. Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D110 đến D63. Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE.

- Đường ống thiết kế đặt trong hào cáp kỹ thuật trên vỉa hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nội D100, khoảng cách từ 100m/trụ đến 150m/trụ.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng nhu cầu nước thải khu vực: 300m³/ngđ.

- 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 riêng.

- Nước thải được thu gom theo hình thức tự chảy theo địa hình thiết kế chảy về khu xử lý nước thải đặt tại phía Đông với công suất 300m³/ngđ. Toàn bộ nước thải từ nguồn thải được tách riêng thoát theo hệ thống ống nhánh PVC D200 sau đó thu về hệ thống ống chính BTCT D300 dẫn về trạm xử lý nước thải, nước thải sau khi được xử lý được xả ra môi trường đảm bảo theo cột A, QCVN14:2008-BTNMT.

- Trên hệ thống, tại vị trí các đường công giao nhau và trên các đoạn công có đặt các giếng thăm thuận tiện cho việc đầu nối từ hệ thống thoát nước trong nhà ra hệ thống thoát nước ngoài nhà, cũng như việc quản lý và vận hành hệ thống thoát nước, khoảng cách giữa các giếng thăm đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Quy hoạch xây dựng hệ thống đường ống thoát nước cho phù hợp, đảm bảo vệ sinh môi trường.

b) Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải.

- Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn: Dọc tuyến phố chính bố trí các thùng thu gom chất thải rắn di động, sử dụng thùng composit 250L có nắp kín.

- Khu vực không gian công cộng và dọc các trục phố chính bố trí các thùng chứa chất thải rắn, khoảng cách 100m/thùng.

- Đối với khu vực nhà ở: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay, xe cơ giới theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng chứa kín. Số lượng, vị trí các thùng được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 150m/thùng.

- Bố trí 2 điểm gom rác tập trung (điểm cạnh khu xử lý nước thải và điểm gần ngã ba đầu nối vào đường hiện trạng). Cuối ngày, các thùng composit được thu gom tập trung về đây và chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố tại xã Văn Phú.

8.6. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu nằm trong hệ thống cấp điện của tỉnh Yên Bái. Cấp điện cho khu vực phường Yên Ninh do trạm 110/35/22KV Yên Bái, vị trí trạm tại km9 (công suất 2 x 63MVA).

- Nguồn điện cấp trực tiếp cho khu vực quy hoạch được đấu nối vào lưới điện Quốc gia từ tuyến trung thế 22KV trên trục đường nối Quốc lộ 37 với đường Cao tốc Nội Bài – Lào Cai (phía Tây khu vực lập quy hoạch). Thông qua các trạm biến áp của khu vực lập quy hoạch và mạng lưới điện 0.4 KV xây dựng theo các tuyến giao thông đến từng công trình.

- Tổng Phụ tải điện khu vực lập quy hoạch: ~3.280 KVA.

- Bố trí hệ thống điện chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công viên, vườn hoa theo hệ thống đường giao thông và khu chức năng quy hoạch.

- Toàn bộ hệ thống lưới điện dùng cáp ngầm chôn đất và đi trong hệ thống hào cáp trên hành lang đường giao thông.

8.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Xây dựng hệ thống thông tin phù hợp với quy mô và nhu cầu của khu quy hoạch, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng thông tin của khu dân cư dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng và nâng cấp dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của nhà cung cấp dịch vụ thông tin.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: Đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng, dễ dàng thêm các chức năng và khai thác công nghệ mới.

9. Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên, phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường.

- Đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp cụ thể nhằm giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Tổng hợp, đề xuất, sắp xếp thứ tự ưu tiên biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu các vấn đề môi trường còn tồn tại, đề xuất các khu vực cách ly bảo vệ môi trường (không gian xanh, hành lang bảo vệ mặt nước, các khu vực hạn chế phát triển, ...).

- Lập kế hoạch giám sát môi trường, quản lý và quan trắc môi trường theo quy định hiện hành.

10. Thành phần hồ sơ

- Thành phần hồ sơ quy hoạch như hồ sơ kèm theo được Phòng Quản lý đô thị thành phố thẩm định, trình duyệt theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, bao gồm (*thuyết minh quy hoạch; hồ sơ bản vẽ quy hoạch; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị*).

- Hồ sơ quy hoạch gồm 07 bộ, được lưu trữ tại Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái và các cơ quan chức năng liên quan để quản lý, sử dụng theo quy định hiện hành.

Điều 2. Giao phòng Quản lý đô thị thành phố phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Yên Bái (*chủ đầu tư*) và các đơn vị liên quan có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết Chính trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm), thành phố Yên Bái để các tổ chức và cá nhân được biết, tham gia kiểm tra và thực hiện quy hoạch; bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị có liên quan.

- Triển khai thực hiện Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; các cơ chế chính sách, kế hoạch thực hiện đầu tư; cắm mốc ranh giới theo quy hoạch trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở quản lý đất đai, thực hiện thu hồi đất, cấp phép xây dựng và thực hiện đầu tư dự án theo quy định hiện hành.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện đầu tư các dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt của nhà đầu tư đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Yên Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *PA*

Nơi nhận: *PA*

- Như điều 3;
- TT Thành ủy;
- Sở Xây dựng tỉnh Yên Bái;
- Chủ tịch, các PCT. UBND thành phố;
- Lưu: VT, QLĐT *my*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Ngọc Trúc