

Số: **184** /QĐ-UBND

Yên Bái, ngày **02** tháng 02 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị mới phường Hợp Minh, thành phố Yên Bái**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI**

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

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

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*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 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;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Yên Bái và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;*

*Căn cứ Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Hợp Minh, thành phố Yên Bái;*

*Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái tại Tờ trình số 559/TTr-UBND ngày 10/11/2020; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 147/TTr-SXD ngày 20/01/2021.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Hợp Minh, thành phố Yên Bái, với nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Hợp Minh, thành phố Yên Bái.

**2. Vị trí, ranh giới quy hoạch:**

**2.1. Vị trí:** Khu đất lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính phường Hợp Minh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

**2.2. Ranh giới:** Phía Bắc giáp sông Hồng; phía Nam và phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu và đường Hoàng Quốc Việt (Quốc lộ 32C); phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu và đường Ngô Minh Loan (Quốc lộ 37).

**3. Quy mô:**

- Quy mô diện tích đất lập quy hoạch: 24,45ha (244.495,7m<sup>2</sup>).
- Quy mô dân số dự kiến: 3.373 người.

**4. Tính chất:**

- Là khu đô thị mới của phường Hợp Minh, thành phố Yên Bái theo định hướng phát triển đô thị kết hợp nghỉ dưỡng.

- Là khu đô thị mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các tiện ích cộng đồng, thương mại dịch vụ đồng bộ, hiện đại; có hệ thống giao thông kết nối thuận tiện với trung tâm thành phố Yên Bái và cao tốc Nội Bài - Lào Cai.

**5. Quy hoạch sử dụng đất:**

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở đô thị</b>	<b>102.189,04</b>	<b>41,80</b>
1.1	Đất ở thấp tầng	66.584,55	27,23
a	Đất ở biệt thự đơn lập	43.958,15	17,98
b	Đất ở biệt thự song lập	17.013,15	6,95
c	Đất ở liền kề (nhà phố thương mại)	5.613,25	2,30
1.2	Đất ở hiện trạng	14.867,39	6,08
1.3	Đất nhà ở xã hội	16.544,60	6,77
	<i>Đất nhà ở xã hội (chung cư cao tầng - 80%)</i>	<i>13.272,95</i>	<i>5,43</i>
	<i>Đất ở liền kề (nhà ở thương mại thấp tầng - 20%)</i>	<i>3.271,65</i>	<i>1,34</i>
1.4	Đất ở tái định cư	4.192,50	1,71



Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2	<b>Đất công cộng, dịch vụ thương mại</b>	<b>16.746,55</b>	<b>6,85</b>
3	<b>Đất giáo dục (Trường mầm non)</b>	<b>2.932,10</b>	<b>1,20</b>
4	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>77.985,51</b>	<b>31,90</b>
5	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>44.642,55</b>	<b>18,26</b>
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	685,37	0,28
5.3	Đất giao thông	43.957,18	17,98
<b>Tổng cộng</b>		<b>244.495,75</b>	<b>100,00</b>

## **6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, phân khu chức năng:**

### **6.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

- Không gian kiến trúc cảnh quan tổ chức theo mô hình “Khu nghỉ dưỡng miền núi” cho các nội dung quy hoạch khu chức năng, thiết kế đường giao thông, cơ sở hạ tầng và không gian cảnh quan đô thị. Hình thức kiến trúc thiết kế mang phong cách đương đại tạo nên sự cân bằng, hài hòa giữa yếu tố hiện đại và bản địa.

- Hướng chính tiếp cận vào khu đô thị từ tuyến đường hiện hữu phía Nam tại vị trí có độ dốc phù hợp, đồng thời mở thêm lối tiếp cận phụ khác vào khu đô thị ở phía Đông từ đường Quốc lộ 32C.

- Hệ thống giao thông được thiết kế phù hợp với tự nhiên theo các không gian cây xanh, đồi núi và các không gian nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí.

- Không gian cây xanh và tiện ích công cộng trong khu đô thị được quy hoạch tập trung chủ yếu ở khu vực lõi trung tâm, tạo điểm nhấn cảnh quan chính của khu đô thị.

### **6.2. Phân khu chức năng đô thị:**

- Khu câu lạc bộ, các tiện ích công cộng được bố trí ở vị trí lõi trung tâm của các cụm nhà ở để đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu đô thị tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan. Trường mầm non được bố trí ở phía Đông, đảm bảo thuận tiện về giao thông để người dân có thể dễ dàng tiếp cận. Các không gian công cộng đều được kết nối với nhau bằng các tuyến đường dạo đi bộ.

- Khu nhà ở biệt thự được bố trí ở lớp phía trong bám theo tuyến đường nội bộ khu để tận dụng tầm nhìn đẹp tại các vị trí cao về phía sông Hồng và trung tâm thành phố, đồng thời kiến tạo không gian yên tĩnh và riêng tư cho khu ở. Khu nhà ở liền kề (nhà phố thương mại) được bố trí bám trục đường chính tạo thành một tuyến phố thương mại mới. Khu nhà ở tái định cư, khu nhà ở xã hội bố trí tại vị trí cửa ngõ khu đô thị, dọc theo tuyến đường 32C (Hoàng Quốc Việt). Các khu dân cư hiện hữu giữ lại chỉ cải tạo chỉnh trang lại không gian, kiến trúc cảnh quan cho phù hợp tổng thể quy hoạch chung.



- Khu cây xanh và quảng trường bố trí ở khu vực trung tâm, lõi vào khu đô thị, đây là khu vực tập trung các tiện ích công cộng chính như quảng trường, sân chơi, hồ nước cảnh quan, tiểu cảnh điêu khắc... góp phần hình thành một không gian nghỉ ngơi, giải trí, đồng thời là nơi diễn ra các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, các sự kiện, đảm bảo đời sống tinh thần cho người dân.

## **7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

### **7.1. Quy hoạch san nền:**

- Không chế cao độ san nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý, lập dự án trong từng lô đất và các giai đoạn thực hiện quy hoạch. San nền trên nguyên tắc tận dụng địa hình tự nhiên kết hợp với các giải pháp công trình nhằm hạn chế tối đa các công tác san lấp mặt bằng.

- Cao độ san nền trong lô đất thấp nhất là  $H_{\min} = +34,0\text{m}$ ; Cao độ san nền trong lô đất cao nhất là  $H_{\max} = +79,0\text{m}$ ; Cao độ tìm đường thấp nhất là  $H_{\min} = +34,1\text{m}$  tại vị trí đầu nối với đường Quốc lộ 32C ở phía Đông; Cao độ tìm đường cao nhất là  $H_{\max} = +80,0\text{m}$  tại trung tâm khu quy hoạch.

- Cốt nền xây dựng không chế  $\geq +34,00\text{m}$  tại khu vực đường Hoàng Quốc Việt (Quốc lộ 32C) ở phía Đông.

- Đối với các khu đất xây dựng mới trong khu đô thị cao độ không chế  $\geq +34,1\text{m}$  và bám sát địa hình tự nhiên, giải pháp san nền xây dựng theo địa hình, không san gạt lớn mà chỉ tạo mặt bằng công trình. Giữa các thềm bậc phải gia cố taluy hoặc xây dựng tường chắn.

### **7.2. Quy hoạch giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Quốc lộ 32C là trục giao thông đối ngoại chính ở phía Đông và phía Nam của khu vực quy hoạch kết nối với trung tâm thành phố Yên Bái và khu vực lân cận. Bề rộng mặt cắt đường theo định hướng quy hoạch chung được duyệt, trong đó: đoạn từ ranh giới phía Đông đến nút giao trục 1 của dự án đường nối Quốc lộ 32C với đường cao tốc Nội Bài – Lào Cai có chỉ giới rộng 36,0m; đoạn từ nút giao trục 1 đến cuối tuyến Quốc lộ 32C có lộ giới rộng 20,5m.

- Giao thông nội bộ được thiết kế với 1 cấp đường (đường nhóm nhà ở) đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại và kết nối với các khu vực chức năng trong khu vực quy hoạch. Chỉ giới đường từ 13,0 - 25,0m.

- Bãi đỗ xe tập trung bố trí dọc các tuyến đường giao thông. Ngoài ra, tận dụng hệ thống sân, công viên cây xanh để làm các điểm đỗ xe quy mô nhỏ phục vụ cho các diêm dịch vụ công cộng và khu vui chơi thể thao.

### **7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt được bố trí dọc theo hệ thống giao thông đảm bảo thu gom và thoát nước triệt để dựa trên nguyên tắc tự chảy.



- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thành 4 tiểu lưu vực thoát nước chính được đầu nối, thu gom nước thoát ra sông Hồng ở phía Bắc khu đô thị.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng công tròn bê tông và hệ thống rãnh xây trên đường giao thông. Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn hiện hành đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng, triệt để.

#### **7.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 1.006 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ trạm cấp nước chung của thành phố Yên Bái thông qua đường ống phân phối D200 trên đường Ngô Minh Loan (Quốc lộ 37) ở phía Tây khu quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh bố trí theo hệ thống đường giao thông trên cơ sở đảm bảo cung cấp đến tất cả các khu chức năng trong toàn khu vực quy hoạch. Trên các trục đường có ống cấp nước chính đường kính D110 trở lên đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy.

#### **7.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

##### **a) Quy hoạch thoát nước thải:**

- Tổng lượng nước thải của khu quy hoạch là 600 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng biệt giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Nước thải sinh hoạt của từng công trình sau khi được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại, được thu gom vào các tuyến cống nhánh thoát ra cống chính dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ công suất khoảng 600 m<sup>3</sup>/ngày đêm ở phía Đông Bắc của khu quy hoạch.

##### **b) Quy hoạch quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

- Tổng lượng chất thải rắn của khu quy hoạch là 4.084 kg/ngày đêm.

- Toàn bộ rác thải được thu gom và chuyển về xử lý tại Nhà máy xử lý rác thải chung của thành phố tại xã Văn Phú, thành phố Yên Bái.

#### **7.6. Quy hoạch cấp điện:**

- Tổng phụ tải điện khu vực quy hoạch 5.706KVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ lưới điện chung của thành phố Yên Bái thông qua các tuyến cáp trung thế trên đường Hoàng Quốc Việt được hạ ngầm và hoàn trả qua khu vực quy hoạch. Toàn bộ khu vực quy hoạch thiết kế 5 trạm biến áp 35(22)/0,4kV, công suất từ 560KVA - 3x1250KVA.



- 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.

### **7.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Tổng nhu cầu sử dụng thuê bao thông tin liên lạc là 1.137 thuê bao.

- Nguồn cấp thông tin liên lạc, viễn thông cho khu vực quy hoạch lấy từ mạng lưới mạng lưới chung của thành phố Yên Bái.

- Bố trí hệ thống tủ cáp chính, tủ cáp dịch vụ và ống chờ cáp theo từng khu vực và dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch để đảm bảo cung cấp thông tin đến từng công trình chức năng.

### **8. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Thực hiện đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện tự nhiên, các vấn đề về văn hóa, xã hội, hạ tầng kỹ thuật; 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 và khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện dự án theo 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; lập kế hoạch giám sát môi trường, quản lý và quan trắc môi trường theo quy định hiện hành.

### **9. Thành phần hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ quy hoạch như hồ sơ kèm theo được Sở Xây dựng thẩm định, trình duyệt theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 /6/2016 của Bộ Xây dựng;

- Hồ sơ quy hoạch gồm 07 bộ, được lưu trữ tại Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, 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.** Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Hợp Minh, thành phố Yên Bái để các tổ chức và nhân dân biết, tham gia kiểm tra và thực hiện quy hoạch.


- Xây dựng quy định quản lý đô thị và 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 để 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 dự án đầu tư theo quy hoạch đã phê duyệt đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định hiện hành.

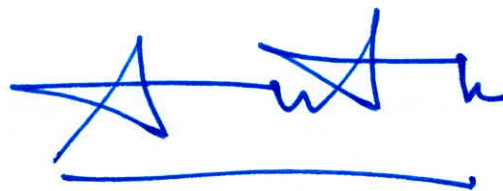
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:* 

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT Nguyễn Thế Phước;
- Cổng thông tin điện tử;
- Chánh, PVP.UBND tỉnh (TH);
- Lưu: VT, TNMT, XD. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Huy Tuấn**