



CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG
Số 8 Đặng Văn Ngữ, Đống Đa, Hà Nội

**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG 1/500
HAI ĐẦU CẦU CỎ PHÚC
(ĐỊA PHẬN XÃ Y CÁN)
HUYỆN TRẦN YÊN, TỈNH YÊN BÁI
TỶ LỆ: 1/500; QUY MÔ: 32,17HA**

TRẦN YÊN, 2023

**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG 1/500
HAI ĐẦU CẦU CỔ PHÚC
(ĐỊA PHẬN XÃ Y CAN)
HUYỆN TRẦN YÊN, TỈNH YÊN BÁI**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ
THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG**

UBND HUYỆN TRẦN YÊN

MỤC LỤC

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ.....	3
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐIỀU CHỈNH.....	3
2.1. Các cơ sở pháp lý.....	3
2.2. Các cơ sở bản đồ.....	4
III. MỤC TIÊU VÀ NGUYÊN TẮC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	4
IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	5
4.1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu	5
4.2. Quy mô, tính chất	6
4.3. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt	6
4.4. Quy hoạch sử dụng đất	7
4.5. Hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	9
V. KẾT LUẬN	13

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 hai đầu cầu Cổ Phúc huyện Trần Yên, tỉnh Yên Bái đã được phê duyệt theo Quyết định số 5531/QĐ-UBND của UBND huyện Trần Yên ngày 23/12/2021. Sau 1 năm thực hiện quy hoạch; đến nay cần phải được rà soát, điều chỉnh cục bộ với những lý do sau đây:

Để phù hợp với định hướng phát triển của huyện được định hướng tại Quy hoạch tổng thể kinh tế-xã hội của tỉnh, Quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của huyện Trần Yên, Quy hoạch vùng huyện Trần Yên, Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Yên Bái, Nghị quyết đại hội Đảng bộ của tỉnh và của huyện giai đoạn 2021-2025.

Để phục vụ công tác quản lý của Nhà nước về sử dụng đất, góp phần đáp ứng tiêu chí của đô thị loại IV phục vụ việc nâng loại đô thị Cổ Phúc giai đoạn 2021-2025.

Cầu Cổ Phúc và đường dẫn đã thi công đưa vào sử dụng, tuyến đường ĐT166 đang thi công trên toàn huyện. Đồng thời, để đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư cần điều chỉnh chức năng một số lô đất cho phù hợp với tình hình thực tế.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐIỀU CHỈNH

2.1. Các cơ sở pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ban hành ngày 18/6/2014
- Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ban hành ngày 29/11/2013
- 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Qui định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ 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 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;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;
- Quyết định số 2533/QĐ-UBND ngày 26/11/2018 của UBND tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cổ Phúc và vùng phụ cận huyện Trần Yên đến năm 2030.

- Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 22/7/2013 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc ban hành quy định phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 5531/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2021 của UBND huyện Trấn Yên V/v: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên.

- Và các QCVN, TCVN về quy hoạch xây dựng đang áp dụng.

- Căn cứ công văn số 1223/UBND-KTHT ngày 24 tháng 11 năm 2022 của UBND huyện Trấn Yên V/v: giao nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hai đầu cầu Cổ Phúc (địa phận xã Y Can), huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái.

2.2. Các cơ sở bản đồ

Bản đồ hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên đã được phê duyệt tại Quyết định số 5531/QĐ-UBND của UBND huyện Trấn Yên ngày 23/12/2021.

III. MỤC TIÊU VÀ NGUYÊN TẮC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

3.1. Mục tiêu điều chỉnh

- Rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên đã được phê duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất, các khu chức năng cho phù hợp với sự phát triển trong giai đoạn mới và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế-xã hội, định hướng nâng loại đô thị trong giai đoạn 2021-2025.

- Gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ với các tuyến đường hiện hữu và tuyến đường đang thi công thực tế trên cơ sở đảm bảo các tiêu chí về quy hoạch không gian, cảnh quan đô thị và an toàn giao thông.

- Đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư cần điều chỉnh chức năng một số lô đất và mặt cắt một số tuyến đường cho phù hợp với tình hình thực tế.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và cấp phép xây dựng theo quy hoạch, lập các dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tiếp theo.

3.2. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng không ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô ranh giới, định hướng phát triển chung của khu vực quy hoạch và giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chi tiết xây dựng hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ nguyên nhân điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh.

- Cơ bản giữ nguyên mục tiêu, tính chất, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tại Quyết định số 5531/QĐ-UBND của UBND huyện Trấn Yên ngày

23/12/2021 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ này được giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

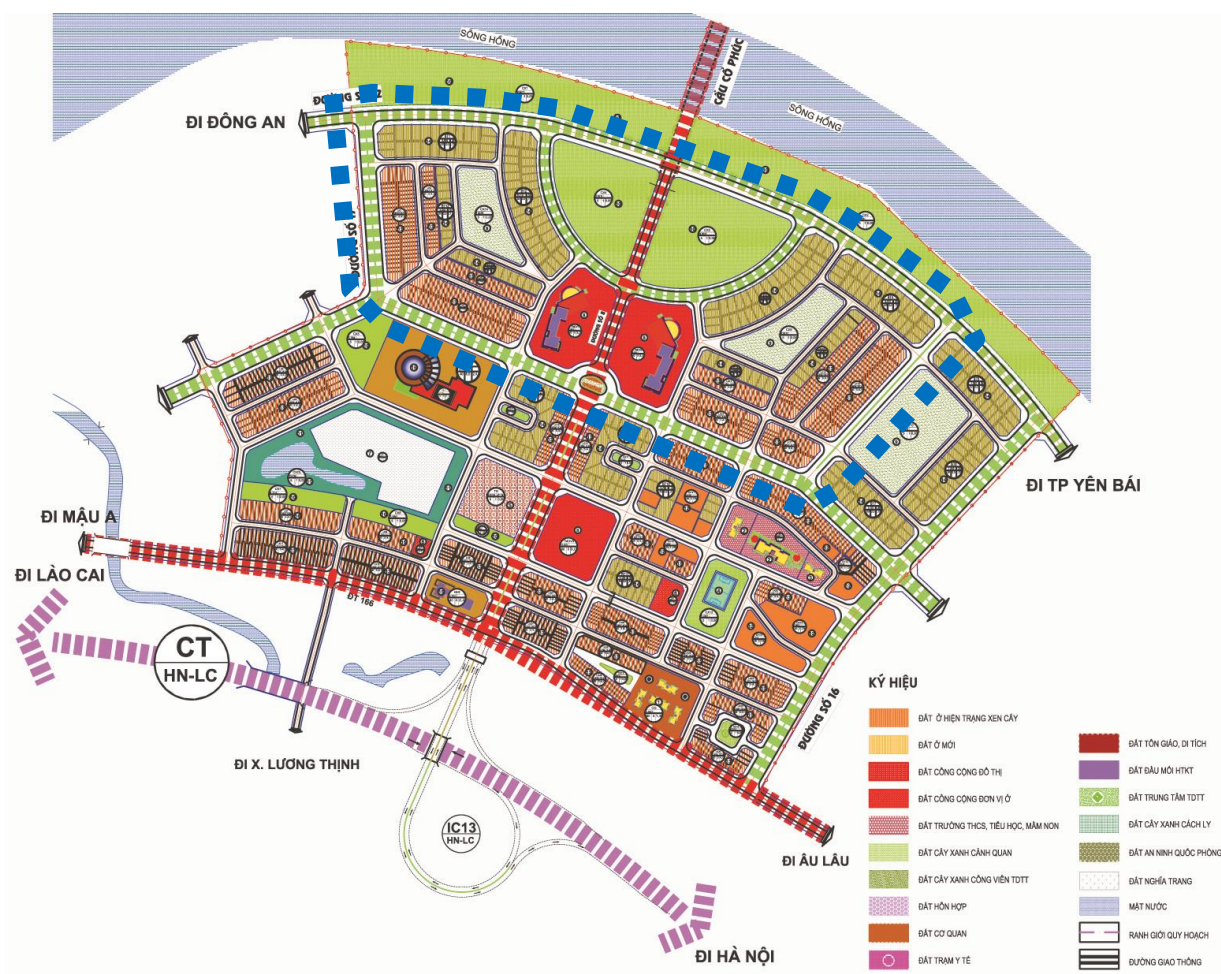
IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

4.1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu

Về ranh giới, vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Vị trí: Khu đất dự kiến quy hoạch dọc 2 bên đường số 8 (cầu Cổ Phúc) thuộc địa phận xã Y Can, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái có giới hạn ranh giới như sau:

- + Phía Bắc: Giáp dải cây xanh ven sông Hồng;
 - + Phía Nam: Giáp đường trục chính Đông-Tây của đồ án QHCT đã phê duyệt;
 - + Phía Tây: Giáp đường số 17 và đất canh tác nông nghiệp;
 - + Phía Đông: Giáp các ô đất CX10; BT5 và BT7 của đồ án QHCT đã phê duyệt.
- Quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 32,17 ha.



4.2. Quy mô, tính chất

Tính chất giữ nguyên theo Quyết định số 5531/QĐ-UBND của UBND huyện Trấn Yên ngày 29/12/2021 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái

a) **Quy mô:** Diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ: 32,17ha

b) **Tính chất:** Là khu vực phát triển đô thị mới, là đầu mối giao thông quan trọng của thị trấn Cổ Phúc và huyện Trấn Yên. Khu vực lập quy hoạch có vị trí đặc biệt quan trọng trong định hướng phát triển đô thị của thị trấn Cổ Phúc, huyện Trấn Yên.

4.3. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt

- Rà soát đồ án quy hoạch Theo Quyết định số 5531/QĐ-UBND của UBND huyện Trấn Yên ngày 29/12/2021 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái.

*** Nội dung điều chỉnh cục bộ cơ bản:**

- Các lô đất ở liền kề: chia lô mặt tiền từ 5m lên trung bình 6m;
- Các lô đất ở biệt thự: Giảm bớt tỉ lệ đất biệt thự;
- Điều chỉnh tỉ lệ đất cây xanh và đất giao thông.
- Bố trí thêm sân thể thao và nhà văn hóa khu phố.

Quy mô điều chỉnh cục bộ khoảng 32,17 ha.

*** Tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt:**

- Phạm vi điều chỉnh cục bộ 32,17ha/87,5ha theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái. Đã được UBND huyện Trấn Yên phê duyệt tại Quyết định số 5531/QĐ-UBND ngày 29/12/2021;

- Phạm vi điều chỉnh cục bộ 32,17ha giữ nguyên mạng lưới giao thông chính theo Quyết định số 5531/QĐ-UBND, chỉ điều chỉnh cục bộ mặt cắt đường đến các lô đất (điều chỉnh vỉa hè tối thiểu 4,5m-8,0m thay vì 3,0m-7,5m như đã phê duyệt);

- Bổ sung 02 lô đất TDTT1 và TDTT2 diện tích 800m²/lô tại 2 lô CX9 và CX14 không làm ảnh hưởng tới chỉ tiêu cây xanh của đồ án;

- Bổ sung 02 lô nhà văn hóa khu phố NVH1 và NVH2 diện tích 610m² và 660m² tại LK14 và LK35 giảm quỹ đất ở không đáng kể;

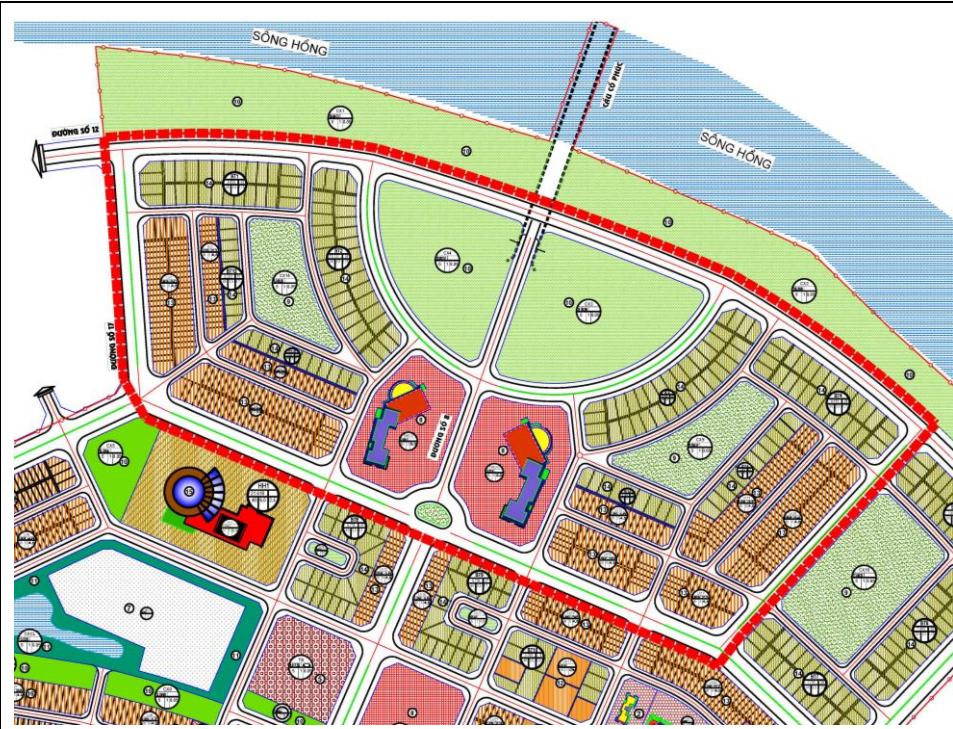
- Chuyển một phần đất biệt thự sang đất nhà ở liền kề.

Theo nội dung điều chỉnh nêu trên không làm ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.

4.4. Quy hoạch sử dụng đất

- Cơ bản giữ nguyên mục tiêu, tính chất, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tại Quyết định số 5531/QĐ-UBND của UBND huyện Trấn Yên ngày 29/12/2021 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái.

- Về mặt chi tiết điều chỉnh chi tiết như sau:

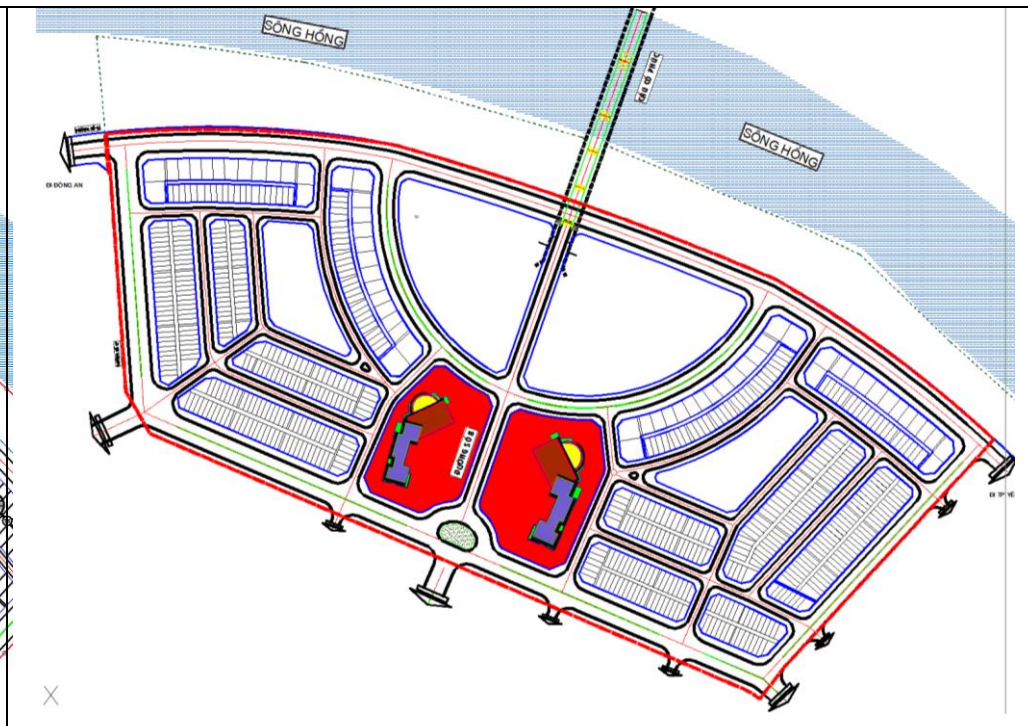
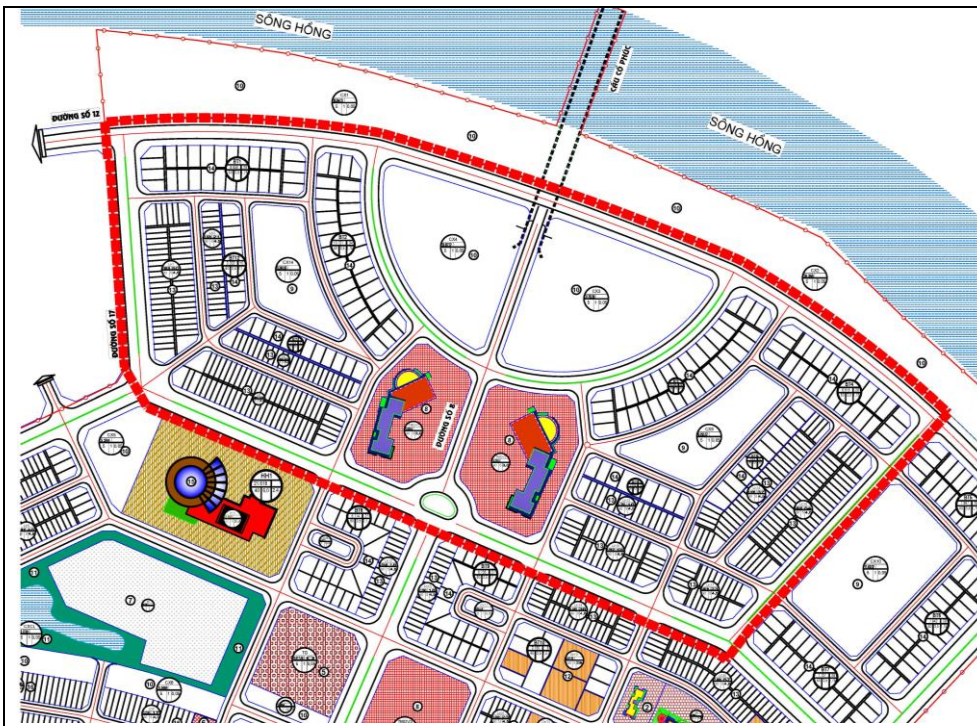


Quy hoạch khu vực dự kiến điều chỉnh đã được phê duyệt năm 2021



Quy hoạch khu vực điều chỉnh cục bộ năm 2023

- Đồ án điều chỉnh cục bộ có những nét chính sau:
 - Các lô đất ở liền kề: chia lô mặt tiền từ 5m lên trung bình 6m;
 - Các lô đất ở biệt thự: Giảm bớt tỉ lệ đất biệt thự;
 - Điều chỉnh tỉ lệ đất cây xanh và đất giao thông.
 - Bố trí thêm sân thể thao và nhà văn hóa khu phố.
- **Cụ thể như sau:**



ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

- Quy hoạch đã phê duyệt:

- **Vị trí:** Nằm tại đầu cầu Cổ Phúc

- **Loại đất:** Công trình công cộng cấp đô thị gồm: **02** lô đất thương mại dịch vụ (TMDV.1 và TMDV.2).

+ TMDV1: 12.820,5m²; mật độ xây dựng: 60%; tầng cao: 5 tầng.

+ TMDV2: 15.222,9m²; mật độ xây dựng: 60%; tầng cao: 5 tầng.

- Quy hoạch điều chỉnh:

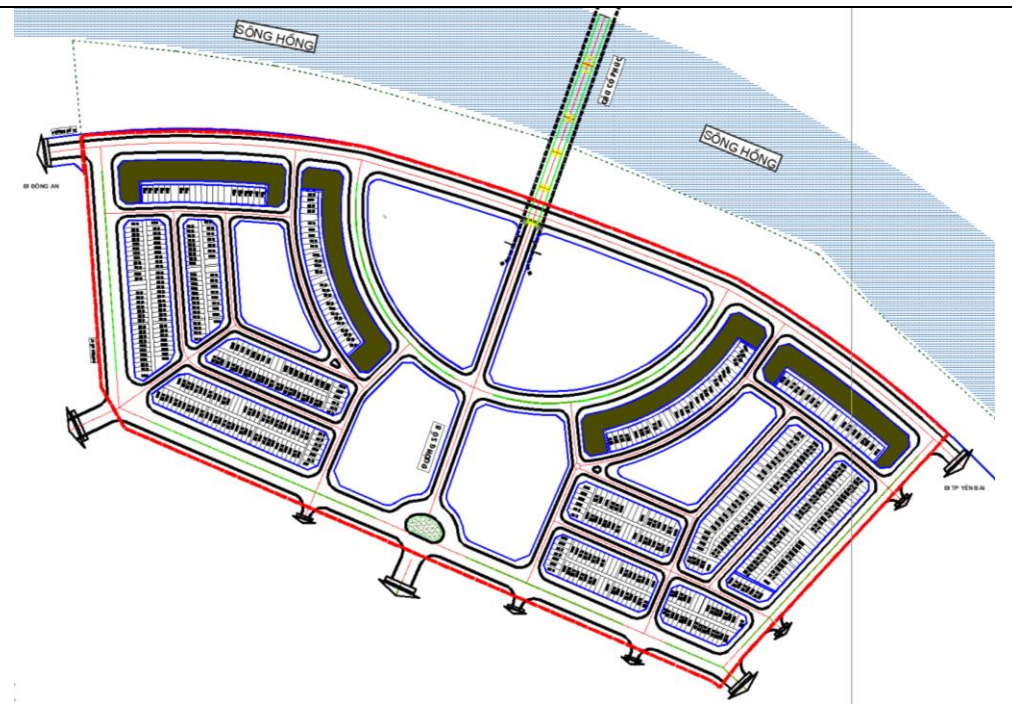
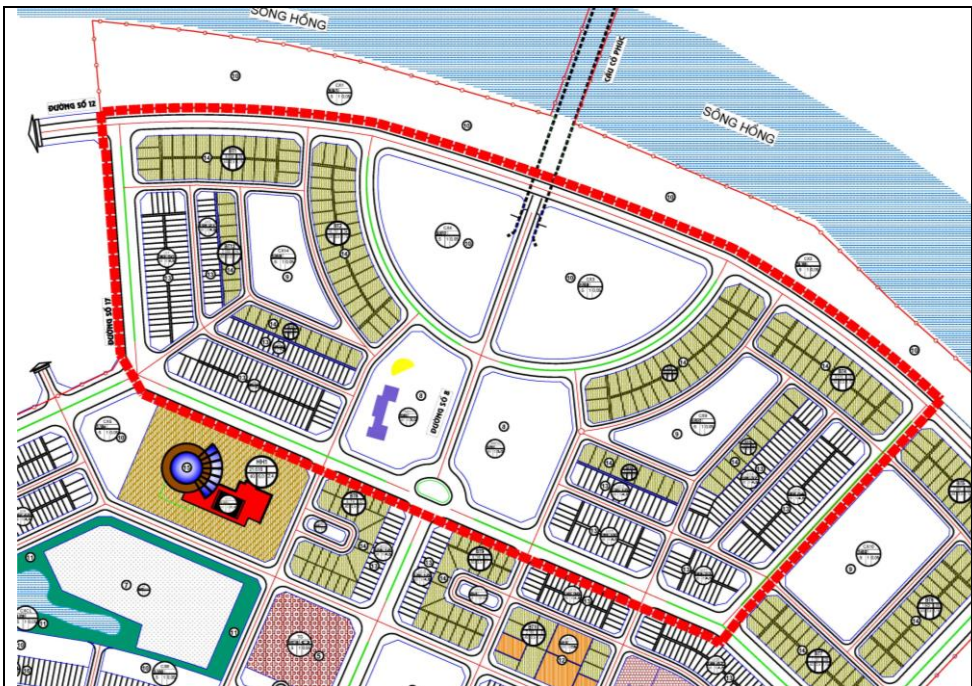
- **Vị trí:** Giữ nguyên vị trí

- Chức năng giữ nguyên chức năng sử dụng đất, cụ thể:

+ TMDV1: 12.820,5m²; mật độ xây dựng: 60%; tầng cao: 9 tầng.

+ TMDV2: 15.222,9m²; mật độ xây dựng: 60%; tầng cao: 9 tầng.

+ **Giao thông:** tổ chức giao thông đến từng lô nhà. Mặt cắt đường tối thiểu 13,5m (3m+7,5m+3m).



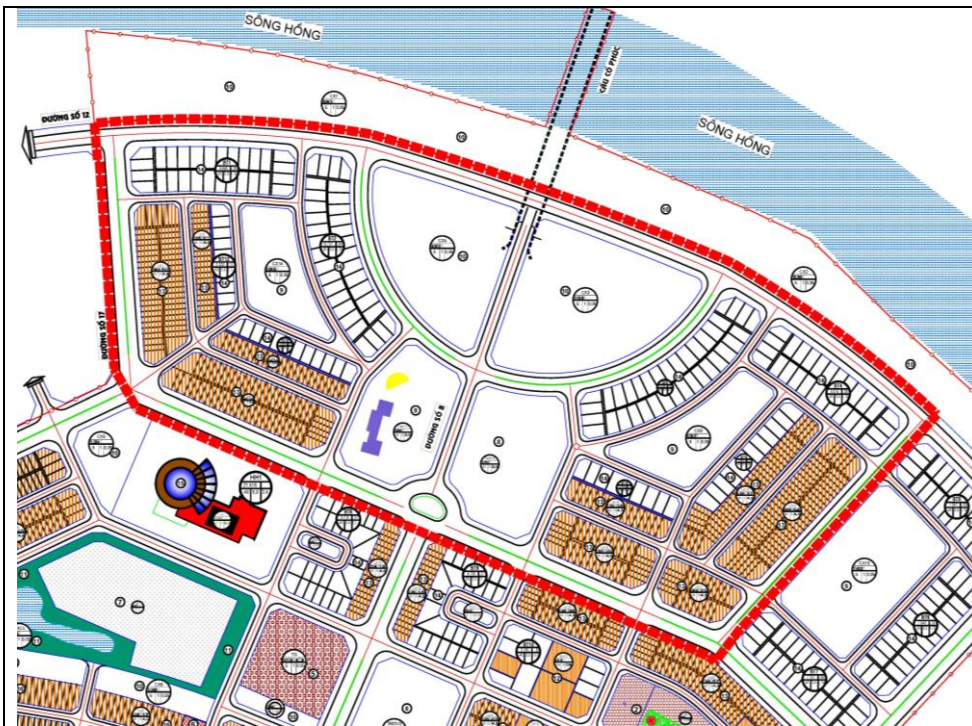
ĐẤT Ở KIỂU BIỆT THỰ

- Quy hoạch đã phê duyệt:

- + **Vị trí:** nằm tại những vị trí view sông Hồng và view lõi cây xanh khu ở;
- + **Loại đất:** đất ở kiểu biệt thự; gồm 08 lô (biệt thự đơn lập: BT1; BT2; BT3; BT4; và biệt thự song lập: BT12; BT13; BT14; BT15)

- Quy hoạch điều chỉnh:

- + **Vị trí:** giữ nguyên vị trí theo quy hoạch đã phê duyệt;
- + **Loại đất:** cơ bản giữ nguyên chức năng sử dụng đất, cụ thể hóa đất ở liên kế và đất biệt thự để khai thác về lợi thế vị trí. Các lô view sông là biệt thự đơn lập (diện tích trung bình: 300m²), còn lại là biệt thự song lập (diện tích trung bình: 200-220m²).
 - (1) Giảm tỉ lệ đất biệt thự từ 08 lô còn 04 lô; Giảm tổng diện tích từ: 50.348,45m² giảm còn 20.211m². Phần diện tích chênh lệch chuyển sang nhà ở kiểu liền kề.
- + **Giao thông:** cân chỉnh lại mạng lưới đường đảm bảo giao thông đến từng lô nhà với lòng đường tối thiểu 7,5m.



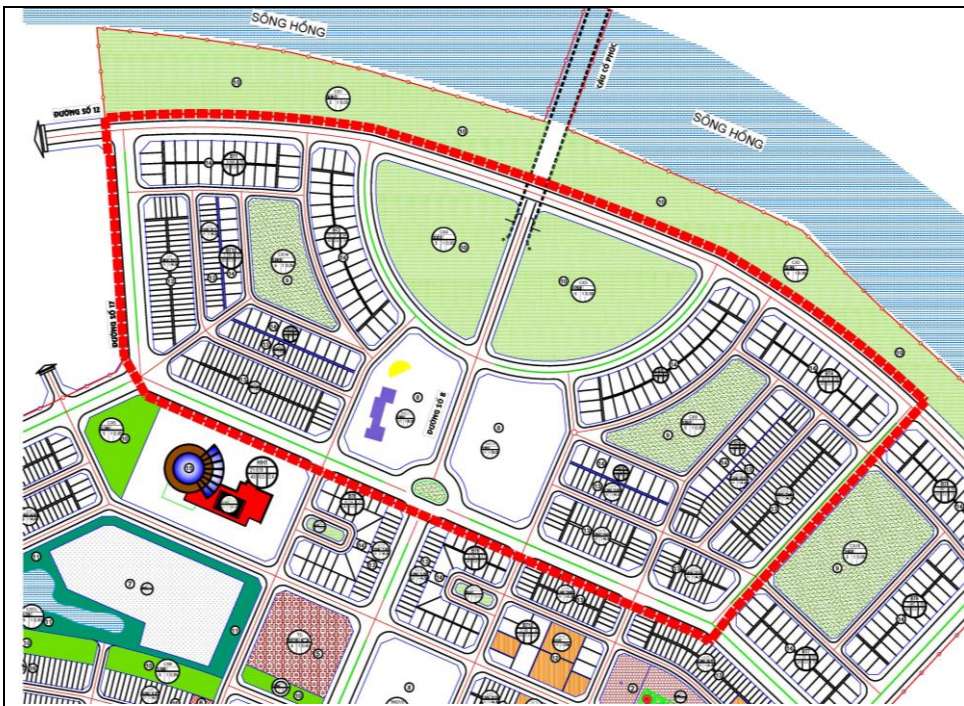
ĐẤT Ở KIỂU CHIA LÔ

- Quy hoạch đã phê duyệt:

- + **Vị trí:** nằm tại những vị trí các trục đường trục chính đô thị và các đường nội bộ;
- + **Loại đất:** đất ở kiểu liền kề (diện tích từ 100-120m²)
09 lô đất liền kề (LK1; LK2; LK3; LK4; LK13; LK14; LK15; LK16; LK17).
- + **Giao thông:**
Mặt cắt đường tối thiểu 13,5m (3m + 7,5m + 3m).

- Quy hoạch điều chỉnh:

- + **Vị trí:** giữ nguyên vị trí theo quy hoạch đã phê duyệt, bổ sung thêm một số lô chuyển đổi từ đất BT thành LK;
- + **Loại đất:** giữ nguyên chức năng sử dụng đất. Điều chỉnh mặt tiền lô đất từ 5m thành 6m; chiều sâu lô đất từ 20m xuống trung bình 18m;
(1) Tăng tỉ lệ đất liền kề từ 09 lô với tổng diện tích: 48.934,01m² lên 13 lô với tổng diện tích 65.652m²
- + **Giao thông:** cân chỉnh lại mạng lưới đường đảm bảo giao thông đến từng lô nhà với lòng đường tối thiểu 7,5m.



ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN VÀ CÂY XANH TDTT, NHÀ VĂN HÓA KHU PHỐ

- Quy hoạch đã phê duyệt:

- + **Vị trí:** nằm tại trục đường trục chính đô thị và trung tâm khu ở;
- + **Loại đất:** đất cây xanh cảnh quan đô thị và cây xanh TDTT khu ở.

02 lô đất cây xanh cảnh quan đô thị (CX3 và CX4);

02 lô đất cây xanh công viên, TDTT khu ở (CX9 và CX14);

+ **Giao thông:**

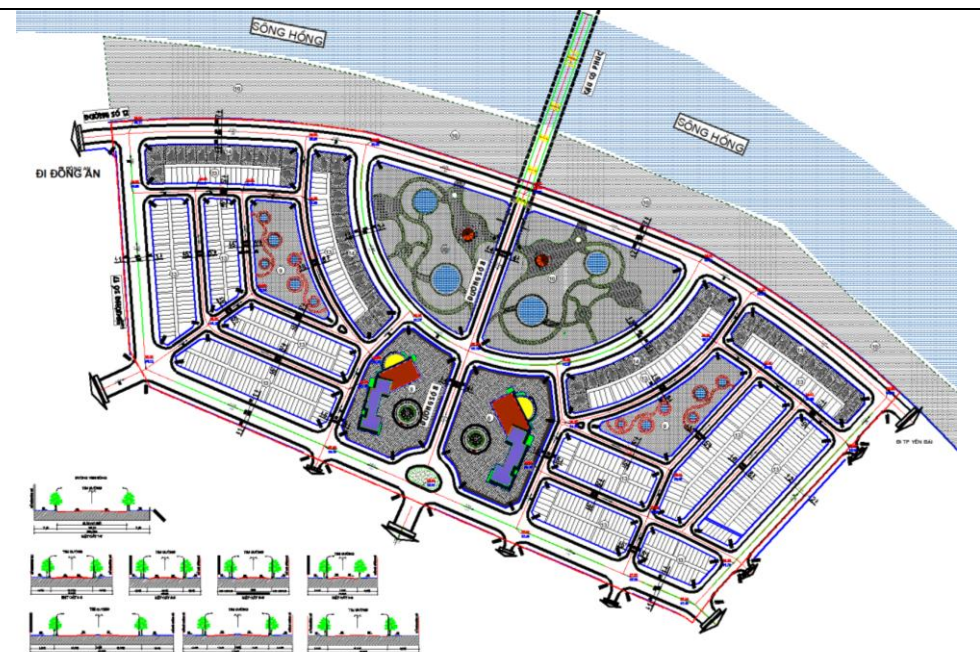
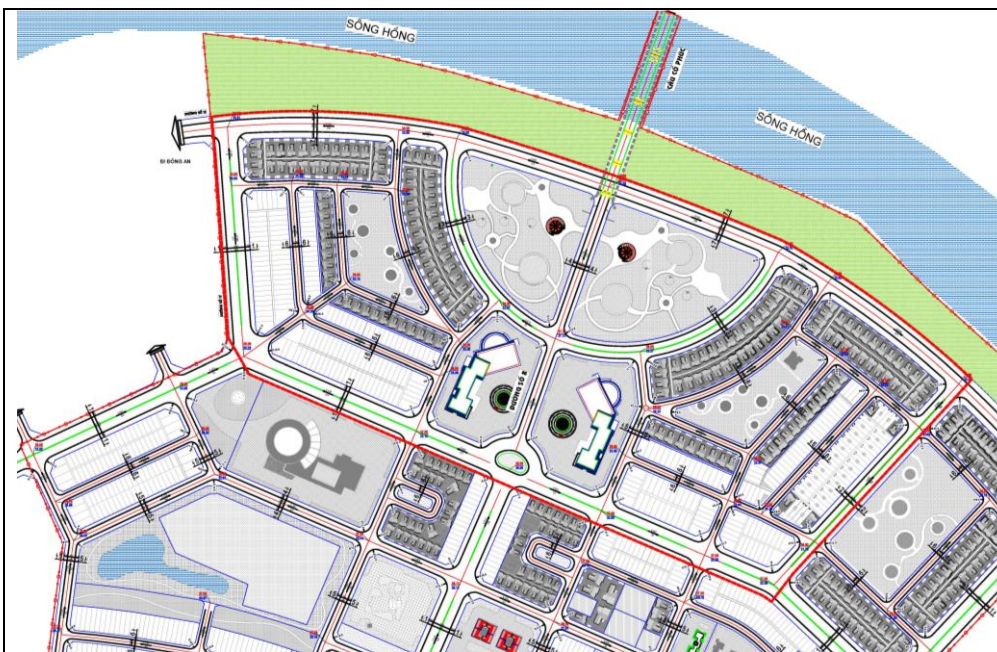
Mặt cắt đường tối thiểu 13,5m (3m + 7,5m + 3m).

- Quy hoạch điều chỉnh:

- + **Vị trí:** giữ nguyên vị trí đất cây xanh cảnh quan đô thị theo quy hoạch đã phê duyệt;

+ **Loại đất:** giữ nguyên chức năng sử dụng đất bao gồm cây xanh cảnh quan đô thị và 02 Ô đất cây xanh thể dục thể thao TDTT1 và TDTT2 khu ở 800m²/lô;

+ Bổ sung 02 nhà văn hóa khu phố NVH1: 610m² và NVH2: 660m²



ĐẤT GIAO THÔNG

- Quy hoạch đã phê duyệt:

- + Mặt cắt đường tối thiểu 13,5m (3m + 7,5m + 3m).
- + Tổng đất giao thông 131.844,06 m² / 321.700 m².

- Quy hoạch điều chỉnh:

- + Mặt cắt đường tối thiểu 16,5m (4,5m + 7,5m + 4,5m).
- + Tổng đất giao thông 145.317,15 m² / 321.700 m².

Bảng cân bằng đất khu vực điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt (32,17ha)								Bảng cân bằng đất khu vực điều chỉnh cục bộ (32,17ha)							
STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô	Dân số (người)	STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô	Dân số (người)
TỔNG		321,700					1,932	TỔNG		321,700					2,464
I	ĐẤT Ở							I	ĐẤT Ở						
1.2	Đất ở mới	99,282.46						1.2	Đất ở mới	85,863					
	Ở liên kế	48,934.01				314	1,256		Ở liên kế	65,652				562	2,248
	LK1	7,990.28	90	5	4.5	50	200		LK1	7,043	90	3	2.7	61	244
	LK2	2,626.00	90	5	4.5	21	84		LK2(nhập BT12)	4,313	90	3	2.7	42	168
	LK3	2,626.00	90	5	4.5	25	100		LK3(nhập BT 13)	5,196	90	3	2.7	50	200
	LK4	8,902.62	90	5	4.5	56	224		LK4	7,944	90	3	2.7	70	280
	LK13	2,765.00	90	5	4.5	16	64		LK13 (nhập BT14)	4,964	90	3	2.7	41	164
	LK14	5,506.00	90	5	4.5	37	148		LK14 (nhập BT15)	7,475	90	3	2.7	59	236
	LK15	5,726.57	90	5	4.5	32	128		LK15	5,117	90	3	2.7	45	180
	LK16	8,893.86	90	5	4.5	54	216		LK16	8,241	90	3	2.7	68	272
	LK17	3,897.68	90	5	4.5	23	92		LK17	3,495	90	3	2.7	31	124
	Ở biệt thự	50,348.45				169	676		LK32 (chuyển 1 phần từ BT4)	2,622	90	3	2.7	21	84
	BT1	8,658.56	50	3.5	1.75	28	112		LK33 (chuyển 1 phần từ BT3)	3,728	90	3	2.7	27	108
	BT2	10,737.41	50	3.5	1.75	34	136		LK34 (chuyển 1 phần từ BT2)	3,497	90	3	2.7	26	104
	BT3	10,949.28	50	3.5	1.75	36	144		LK35 (chuyển 1 phần từ BT1)	2,017	90	3	2.7	16	64
	BT4	8,515.20	50	3.5	1.75	28	112		Ở biệt thự	20,211				59	236
	BT12	2,333.00	60	3.5	2.1	10	40								
	BT13	2,828.00	45	3.5	1.575	12	48								
	BT14	2,764.00	45	3.5	1.575	9	36								
	BT15	3,563.00	45	3.5	1.575	12	48								

2	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐV Ở	28,043.46							<i>BT1 (chuyển 1 phần sang LK35)</i>	4,882	60	2.5	1.5	14	56
2.2	Đất thương mại dịch vụ	28,043.46							<i>BT2 (chuyển 1 phần sang LK34)</i>	5,432	60	2.5	1.5	15	60
	<i>TMDV1</i>	<i>12,820.55</i>	60	5	3				<i>BT3 (chuyển 1 phần sang LK33)</i>	5,351	60	2.5	1.5	16	64
	<i>TMDV2</i>	<i>15,222.91</i>	60	5	3				<i>BT4 (chuyển 1 phần sang LK32)</i>	4,546	60	2.5	1.5	14	56
4	ĐẤT CÂY XANH	62,530.02							2 ĐẤT CÔNG CỘNG ĐV Ở	29,313.4					
	Đất cây xanh cảnh quan	45,030.45	5	1	0.05				2.1 Đất thương mại dịch vụ	28,043.4					
	<i>CX3</i>	<i>24,762.88</i>							<i>TMDV1</i>	<i>12,820.5</i>	60	9	5.4		
	<i>CX4</i>	<i>20,267.57</i>							<i>TMDV2</i>	<i>15,222.9</i>	60	9	5.4		
	Đất cây xanh công viên, TDTT	17,499.57	5	1	0.05				2.2 Nhà văn hóa khu phố	1,270					
	<i>CX9</i>	<i>9,250.57</i>							<i>NVH1</i>	<i>610</i>	60	2	1.2		
	<i>CX14</i>	<i>8,249.00</i>							<i>NVH2</i>	<i>660</i>	60	2	1.2		
9	ĐẤT GIAO THÔNG	131,844.06							4 ĐẤT CÂY XANH	61,206.45					
									Đất cây xanh cảnh quan	45,030.45	5	1	0.05		
									<i>CX3 (không thay đổi)</i>	<i>24,762.88</i>					
									<i>CX4 (không thay đổi)</i>	<i>20,267.57</i>					
									Đất cây xanh công viên, TDTT	16,176	5	1	0.05		
									<i>CX9</i>	<i>7,418</i>					
									<i>CX14</i>	<i>6,594</i>					
									<i>CX17</i>	<i>564</i>					
									<i>TDTT1</i>	<i>800</i>					
									<i>TDTT2</i>	<i>800</i>					
									9 ĐẤT GIAO THÔNG	145,317.15					

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai theo Quyết định phê duyệt

	Loại đất	Ký hiệu	Theo QĐ số 5531/QĐ-UBND ngày 23/12/2021					Sau điều chỉnh cục bộ					Tăng (+) giảm (-) diện tích (ha)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	
1	Đất ở	DO	24.92	28.48				23.58	26.95				-1.34
1.1	Ở hiện trạng	OHT	1.78	2.03	100	5	5	1.78	2.03	100	5	5	
1.2	Đất ở mới		23.14	26.45				21.8	25.96				-1.34
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>LK</i>	<i>13.61</i>	<i>15.55</i>	<i>90</i>	<i>5</i>	<i>4.5</i>	<i>15.28</i>	<i>18.02</i>	<i>90-100</i>	<i>5</i>	<i>4.5-5.0</i>	
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>BT</i>	<i>9.53</i>	<i>10.89</i>	<i>50</i>	<i>3.5</i>	<i>1.75</i>	<i>6.52</i>	<i>7.94</i>	<i>50</i>	<i>3.5</i>	<i>1.75</i>	
2	Đất giáo dục	GD	0.95	1.09	60	3	1.8	0.95	1.09	60	3	1.8	
3	Đất công cộng	CC	0.27	0.3	40-50	2	0.8-1.0	0.39	0.30	40-50	2	0.8-1.0	+0.12
4	Thương mại dịch vụ	TMDV	3.85	4.41	60	5	3	3.85	3.36	60	5	3	
5	Đất hỗn hợp	HH	2.5	2.86	40	6	2.4	2.5	2.86	40	6	2.4	
6	Đất cây xanh	CX	19.13	21.86	5	1	0.05	19	22.48	5	1	0.05	-0.13
7	Đất nghĩa trang	NT	1.85	2.11				1.85	2.11				
8	Đất cơ quan	CQ	0.76	0.78	60	3	1.8	0.76	0.87	60	3	1.8	
9	Đất tôn giáo	TG	0.89	1.02	5	1	0.05	0.89	1.02	5	1	0.05	
10	Đất giao thông	GT	32.38	37				33.72	37.92				+1.34
	Tổng cộng		87.50	100.00				87.5	100				

4.5. Hạ tầng kỹ thuật đô thị

Cơ bản vẫn giữ nguyên hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị của quy hoạch chi tiết xây dựng hai đầu cầu Cổ Phúc, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái được phê duyệt theo Quyết định số 5531/QĐ-UBND của UBND huyện Trấn Yên ngày 23/12/2021.

Riêng khu vực 32,17 ha phạm vi điều chỉnh cục bộ bổ sung thêm mạng đường nội bộ đến từng lô đất điều chỉnh.

Giữ nguyên các mặt cắt đường theo quy hoạch đã phê duyệt. Chỉ điều chỉnh vỉa hè theo các khu chức năng từ 3m lên 4,5-8m;

Các bộ môn hạ tầng kỹ thuật khác: Nguồn cấp, giải pháp quy hoạch, công trình đầu mối vẫn tuân thủ theo nội dung đề án đã được phê duyệt.

4.5.1. Quy hoạch Giao thông

a/ Mạng lưới:

Tuân thủ khung giao thông của đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực hai đầu cầu Cổ Phúc đã được phê duyệt.

b/ Xác định qui mô và phân cấp tuyến đường:

Đường trục chính Đông – Tây (cắt 1-1) giữ nguyên mặt cắt và qui mô

Mặt cắt 1-1: có quy mô mặt cắt ngang rộng 34,0m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: $10,5 \text{ m} \times 2 = 21,0\text{m}$.

+ Giải phân cách rộng: 1,0m

+ Hè đường rộng: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$

- Mở rộng 1 bên vỉa hè phần dự án từ 6m lên 8m; Cắt 1-1 có quy mô mặt cắt ngang rộng 36m

Mặt cắt 2-2: có quy mô mặt cắt ngang rộng 27,5m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0\text{m}$.

+ Giải phân cách rộng: 1,5m

+ Hè đường rộng: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$

Điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang rộng 19,0m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 9,0m.

+ Hè đường rộng: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

Mặt cắt 3-3: (điều chỉnh vỉa hè) có quy mô mặt cắt ngang rộng 25,0m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 14,0m.

+ Giải phân cách rộng: 1,0m

+ Hè đường rộng: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

• Mở rộng 1 bên vỉa hè từ 5m lên 8m; Tăng qui mô MC 3-3 lên 28m;

Mặt cắt 4-4: (giữ nguyên) có quy mô mặt cắt ngang rộng 20,5m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 10,5m.

+ Hè đường rộng: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

Mặt cắt 5-5: (giữ nguyên) có quy mô mặt cắt ngang rộng 18,0m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 9,0m.

+ Hè đường rộng: $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.

Bổ sung Mặt cắt 5'-5': có quy mô mặt cắt ngang rộng từ 16,5m - 19,5m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 7,5m.

+ Vỉa hè rộng từ: 4,5m-6,0m

Mặt cắt 6-6: (điều chỉnh) có quy mô mặt cắt ngang rộng 13,5m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 7,5m.

+ Hè đường rộng: $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$.

Tăng chiều rộng vỉa hè từ 3m lên 5m, qui mô mặt cắt 17,5m;

Mặt cắt 7-7 (Đường + kè ven sông, bên Y Can): (giữ nguyên) có quy mô mặt cắt ngang rộng 30m bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 15m.

+ Hè đường rộng: $7,5\text{m} \times 2 = 15\text{m}$.

Ngoài ra trong các đơn vị ở, khu công viên cây xanh có các tuyến đi bộ kết hợp với vỉa hè. Bề rộng của các tuyến đi bộ này được xác định bằng kích thước của số làn người đi bộ tính toán tức là bội số của 0,75m- 0,8m.

c/ Các công trình phục vụ giao thông:

* Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe: Hệ thống bãi đỗ xe được bố trí phù hợp gần khu vực công cộng, chợ, các di tích văn hóa, nhà thờ, chùa, công viên, quảng trường... Các bãi đỗ xe cao tầng được bố trí tại các khu vực trung tâm phát triển mới ven sông, bán kính phục vụ từ 400-500m.

+ Bố trí bãi đỗ xe ưu tiên lưu trú xe du lịch tại vị trí phía Bắc gần cầu.

+ Nhu cầu đỗ xe của các công trình nhà ở và công cộng chủ yếu tự cân đối trong các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên, tầng một, tầng hầm các công trình,

bao gồm nhu cầu đỗ xe thời gian ngắn, thời gian dài và qua đêm. Các gara tại tầng hầm và tầng 1 các công trình, bãi đỗ xe trong khuôn viên các khu đất nằm trong xây dựng công trình nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông.

4.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền

- *Lựa chọn cao độ nền xây dựng*: Tuân thủ cao độ khống chế của đồ án “QHPK 2 bên cầu Cổ Phúc” đã được phê duyệt. Lựa chọn Hxd=34,0m, cao độ sàn công trình $\geq 34,5$ m (không bị ngập lụt với mực nước P10%).

- Giải pháp san nền:

+ Khu vực đã xây dựng và có mật độ xây dựng lớn: Khi xây dựng xen cấy các công trình mới phải phù hợp với cao độ tương ứng xung quanh, tuy nhiên cao độ sàn công trình phải $\geq +34,0$ m.

+ Đối với các công trình trên nền hiện trạng xây dựng có cao độ $\geq +34,0$ m sẽ giữ nguyên, còn lại nếu cao độ nền $< +34,0$ m khi có điều kiện cải tạo phải tôn nền nâng sàn công trình đến cao độ $\geq +34,0$ m.

+ Các khu xây dựng mới nền xây dựng được thiết kế tới cao độ $\geq +34,0$ m.

- Nghiêm cấm xây dựng ven suối, chỉ được phép khai thác theo chỉ giới thoát lũ.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát: Toàn bộ khu vực nghiên cứu được chia làm 2 lưu vực thoát ra sông Hồng.

- *Hệ thống thoát nước*: Thiết kế hệ thống riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

4.5.3. Quy hoạch cấp nước

Giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt về: nguồn nước, mạng lưới đường ống theo mạng lưới đường và hệ thống họng cứu hỏa.

Điều chỉnh công suất nhu cầu dùng nước theo số hộ và dân số thực tế

4.5.4. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 16.7 MVA

- Nguồn điện: Nguồn cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 110kV Yên Bái, thông qua tuyến đường dây 35kV hiện có, phía Nam khu vực. Về lâu dài cần có kế hoạch cải tạo tuyến đường dây 35kV này về cấp điện áp chuẩn quốc gia 22kV.

- Lưới điện:

+ Tuyến đường dây 35kV – đoạn qua khu vực nghiên cứu, sẽ được cải tạo nắn tuyến và hạ ngầm theo đường giao thông chính để đảm bảo an toàn khi vận hành và mỹ quan đô thị.

+ Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 35kV lấy nguồn từ tuyến cáp ngầm 35kV hiện có, để cấp điện cho các phụ tải trong khu vực, đồng thời tạo thành mạch vòng trung thế, vận hành hở. Cáp ngầm sử dụng cáp lõi đồng bọc cách điện XLPE. Tiết diện $3 \times 240 \text{mm}^2$. Giai đoạn đầu lưới trung thế sẽ vận hành ở cấp điện áp 35kV, sau khi điện lực Yên Bái hoàn thành cải tạo tuyến 35kV hiện có về cấp điện áp 22kV thì lưới trung thế của khu vực sẽ chuyển sang vận hành ở cấp 22kV.

+ Các tuyến Cáp ngầm 35KV được chôn trực tiếp trong đất, độ chôn sâu từ 0,8-1m, đoạn qua đường sẽ được chôn sâu từ 1m trở lên và được luồn trong ống nhựa chịu lực siêu bền hoặc ống thép. Khoảng cách an toàn giữa cáp ngầm trung thế với các hạng mục công trình khác là 1m.

+ Lưới điện hạ thế 0.4KV trong khu vực sử dụng cáp ngầm, điện áp 220/380V, kết cấu hình tia. Từ các trạm biến áp sẽ có các tuyến cáp ngầm hạ thế cấp điện cho các tủ điện hạ thế cho từng nhóm phụ tải.

+ Cáp ngầm cấp đến các tủ điện hạ áp trong khu vực cấp điện được chia thành các lộ. Cáp ngầm sử dụng là loại 0,6/1 kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC có tiết diện từ 50mm^2 đến 240mm^2

+ Tủ điện hạ thế dùng vật liệu composite loại 12 công tơ điện. Các tủ hạ thế được lắp đặt trên vỉa hè, được đặt trên bệ cao 0,5m so với cốt vỉa hè. Bán kính cấp điện hạ thế đảm bảo $\leq 300\text{m}$.

+ Bố trí các tủ điện hạ thế, đảm bảo mỗi tủ điện có 1-2 vị trí dự phòng để lắp bổ sung công tơ khi có yêu cầu hoặc cho các hộ có nhu cầu sử dụng công tơ ba pha.

+ Hệ thống lưới điện hạ thế sử dụng cáp điện áp 380/220kV ba pha bốn dây, trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực đi trong rãnh cáp hạ thế. Cáp hạ thế có thể đi chung cùng rãnh với cáp trung thế, bán kính tại các điểm uốn cong $\geq 1,2\text{m}$.

- Lưới chiếu sáng:

+ Mạng lưới chiếu sáng trong khu dân cư sử dụng cáp ngầm, tiết diện $4 \times 10 \text{mm}^2$. Với các tuyến đường rộng trên 10m đèn chiếu sáng được bố trí 2 bên vỉa hè. Đối với đường có mặt cắt nhỏ hơn 10m đèn chiếu sáng được bố trí 1 bên vỉa hè. Khoảng cách tính toán giữa các cột trung bình là 30-35m.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng trong khu vực sẽ được đóng cắt điện bởi các tủ điện theo chế độ thời gian đặt sẵn, nhằm tiết kiệm điện năng.

+ 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.

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

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

+ Nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và có hố ga riêng trước khi đấu nối và xả vào hệ thống cống thu thoát nước thải bên ngoài.

+ Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, tối đa là 5m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn đặt trạm bơm chuyển tiếp.

+ Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D300mm, bằng bê tông cốt thép, độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

+ Trên các tuyến cống đường phố ngoài các hố ga tại các điểm giao cắt, các điểm thay đổi hướng dòng chảy, cần xây dựng các hố ga với khoảng cách theo quy phạm.

+ Nước thải được thu gom bằng đường cống D300mm, đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ tại phía Bắc khu vực nghiên cứu, gần chân cầu Cổ Phúc (cụ thể xem trong bản vẽ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải-vệ sinh môi trường), công suất dự kiến 650 m³/ngđ.

- Chất thải rắn:

+ CTR sẽ được phân loại tại nguồn thải được thu gom theo tiêu chuẩn 3R nhằm giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng chất thải rắn. Trong khu vực thiết kế, CTR chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, khu dân cư...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

+ CTR dự kiến đưa về khu xử lý rác thải xã Văn Phú, thành phố Yên Bái, diện tích 35 ha để xử lý.

- Nghĩa trang: Tiếp tục sử dụng nghĩa trang Y Can và một số nghĩa trang tập trung của thị trấn (nằm ngoài phạm vi lập quy hoạch). Chính trang nghĩa trang Y Can theo hướng hiện đại hóa, kiểu nghĩa trang trong công viên trong đô thị, đảm bảo hệ thống cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan và hệ thống kỹ thuật, không làm ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

4.5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

Giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt về: Nguồn mạng, mạng ngoại vi, mạng di động, mạng Internet:

V. KẾT LUẬN

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực hai đầu cầu Cổ Phúc, tập trung rà soát nhu cầu đầu tư thực tế khu vực, cân đối nhu cầu đầu tư, đáp ứng mục tiêu nâng loại đô thị. Phạm vi điều chỉnh cục bộ qui mô: 32,17ha thuộc quy hoạch đã được duyệt tại địa phận xã Y Can.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực hai đầu cầu Cỏ Phức (địa phận xã Y Can), huyện Trấn Yên bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chi tiết xây dựng hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ nguyên nhân điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh. Cơ bản giữ nguyên mục tiêu, tính chất, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tại Quyết định số 5531/QĐ-UBND của UBND huyện Trấn Yên ngày 29/12/2021 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng hai đầu cầu Cỏ Phức, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái.

PHỤ LỤC

1. Bản vẽ A3
2. Văn bản ý kiến của Sở Xây dựng
3. Giải trình ý kiến góp ý