

Số: **1540**/QĐ-UBND

Yên Bái, ngày **09** tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết cải tạo,
chỉnh trang khu dân cư tổ dân phố số 01, 12, 14, phường
Yên Ninh, thành phố Yên Bái**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

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 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;

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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD 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 3274/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái;

Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết cải tạo,

chỉnh trang khu dân cư tổ dân phố số 01, 12, 14, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái tại Tờ trình số 249/TTr-UBND ngày 30/5/2022; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1840/TTr-SXD ngày 16/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết cải tạo, chỉnh trang khu dân cư tổ dân phố số 01, 12, 14, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết cải tạo, chỉnh trang khu dân cư tổ dân phố số 01, 12, 14, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái.

2. Vị trí, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái.

- Ranh giới: Phía Bắc giáp đường Bảo Lương; phía Nam giáp đường nối cầu Bách Lãm - cầu Tuần Quán; phía Đông giáp khu đô thị khu vực cầu Tuần Quán và đường Bảo Lương; phía Tây giáp tuyến đường nối đường Điện Biên với đường nối cầu Bách Lãm và cầu Tuần Quán.

3. Tính chất và quy mô

3.1. Tính chất: Là khu dân cư cải tạo, chỉnh trang kết hợp khu dân cư xây mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ của phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái.

3.2. Quy mô

- Quy mô diện tích đất lập quy hoạch: 289.822,90m² (28,98ha).

- Quy mô dân số khoảng 2.411 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	115.950,27	40,01
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang	17.068,34	5,89
1.2	Đất ở mới	87.588,98	30,22
a	Đất ở nhà vườn loại 1	38.162,18	13,17
b	Đất ở nhà vườn loại 2	17.938,84	6,19
c	Đất ở liền kề	9.234,78	3,19
d	Đất ở tái định cư trong dự án	4.623,86	1,60

Stt	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
e	Đất nhà ở xã hội	17.629,32	6,08
1.3	Đất ở tái định cư số 1 (Thuộc dự án tổng hợp các đô thị động lực - Tiểu dự án thành phố Yên Bái)	11.292,95	3,90
2	Đất công cộng	2.805,94	0,97
3	Đất thương mại dịch vụ	8.952,09	3,09
4	Đất giáo dục (Trường mầm non)	4.391,53	1,51
5	Đất cây xanh mặt nước	89.441,25	30,86
6	Đất thể dục thể thao	4.310,68	1,49
7	Đất giao thông - Hạ tầng kỹ thuật	63.971,14	22,07
7.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.491,43	0,86
7.2	Đất bãi đỗ xe	6.092,14	2,10
7.3	Đất giao thông	55.387,57	19,11
Tổng cộng		289.822,90	100,0

5. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan

- Không gian, kiến trúc cảnh quan được thiết kế đảm bảo tính kết nối giữa khu vực lân cận, khu vực xây dựng mới và hệ thống giao thông đối ngoại tạo không gian cảnh quan đô thị cho toàn bộ khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được nghiên cứu và phát triển theo địa hình tự nhiên, công trình kiến trúc hài hòa giữa các khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, các công trình kiến trúc được thiết kế hiện đại, hài hòa góp phần tạo kiến trúc cảnh quan chung cho khu vực lập quy hoạch.

- Lối vào chính khu dân cư được xác định theo hướng Nam, các tuyến đường trong quy hoạch được thiết kế kết nối xuyên suốt và bố trí thêm các vị trí đỗ xe để đảm bảo nhu cầu đỗ xe của cư dân. Thiết kế các tuyến đường dạo dành cho người đi bộ phía trong khu vực cảnh quan và kết nối các khu chức năng.

- Không gian cảnh quan chính và tiện ích công cộng được quy hoạch tập trung chủ yếu ở khu vực lõi của dự án, là điểm nhấn cảnh quan gồm hồ điều hòa, các hạng mục tiện ích phục vụ cư dân, nhà sinh hoạt cộng đồng, các cụm nhà hàng ẩm thực, sân ngắm cảnh trên cao và hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi thể dục thể thao, chòi nghỉ, các tuyến đường dạo, kết nối tất cả các khu vực trong khu dân cư.

- Thiết kế các loại hình nhà ở theo hướng ưu tiên các công trình thương mại dịch vụ và nhà phố liền kề trên các tuyến đường chính và tuyến đường ngoại biên tạo nên sự sầm uất của tuyến phố. Các loại hình nhà vườn chủ yếu được bố trí ở lớp phía trong tạo không gian yên tĩnh và riêng tư.

- Thiết kế các khu chức năng công cộng thương mại, dịch vụ như nhà câu lạc bộ, nhà hàng ẩm thực tại các điểm nút quan trọng, trung tâm dự án đảm bảo cho người dân tiếp cận dễ dàng và đem lại giá trị điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan.

6. Thiết kế đô thị

- Tổ chức các kiến trúc công trình có tính bản địa, các kiểu nhà mô phỏng nhà sàn được áp dụng thiết kế cho các loại nhà liền kề và thương mại dịch vụ. Các khu nhà ở đều được thiết kế linh hoạt với nguyên tắc tận dụng, bám sát địa hình nhằm tạo các điểm nhìn ra không gian cảnh quan tự nhiên.

- Khoảng lùi của công trình: Tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy định quản lý kiến trúc xây dựng của địa phương đảm bảo tính thống nhất toàn tuyến; khoảng lùi với công trình nhà ở thấp tầng từ 0÷2m; công trình công cộng, nhà ở xã hội, giáo dục, thương mại dịch vụ từ 0÷6m.

- Cây xanh đường phố được lựa chọn trồng là các loại cây có tán cao, rộng là cây bóng mát, phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây, phù hợp với từng loại đường phố, đặc thù của địa phương. Cây xanh cảnh quan và cây bụi được trồng theo cụm kết hợp với hệ thống cây xanh vườn hoa, các loại cây được sử dụng nên có màu sắc phong phú góp phần tạo nên cảnh quan sinh động cho khu vực quy hoạch.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch san nền

- Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian xây dựng công trình trên cơ sở tận dụng địa hình tự nhiên để giảm tối đa khối lượng san nền. Các khu đất xây dựng công trình tiến hành thiết kế san nền giạt cấp để bố trí công trình trên các cao độ khác nhau.

- Cao độ san nền thấp nhất (tim đường): $H_{\min} = 33,5\text{m}$ tại vị trí đầu nối với đường Bảo Lương ở phía Bắc; cao độ san nền cao nhất (tim đường): $H_{\max} = 60\text{m}$ tại khu biệt thự giáp vị trí đầu nối với tuyến đường nối cầu Bách Lãm - cầu Tuần Quán.

- Độ dốc san nền tối thiểu $i = 0,40\%$ để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy. Hướng dốc san nền tuân thủ theo hướng dốc chung về hồ trung tâm chảy ra sông Hồng và một phần đầu nối vào hệ thống thoát nước đường Bảo Lương.

7.2. Quy hoạch giao thông

Mạng lưới giao thông quy hoạch đa dạng, kết nối hài hòa với các tuyến đường hiện hữu, phân chia không gian khu vực thành các khu chức năng.

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường nối từ cầu Bách Lãm và cầu Tuần Quán chỉ giới 25,0m;

- Tuyến đường khu vực (tuyến đường nối từ đường Điện Biên với đường nối cầu Bách Lãm và cầu Tuần Quán) có chỉ giới 20,5m.

b) *Giao thông đối nội:* Mạng lưới giao thông quy hoạch kết nối hài hòa với các tuyến đường hiện hữu phân chia không gian khu vực thành các khu chức năng và các cụm nhà ở nhằm đảm bảo tiếp cận dễ dàng đến trục giao thông chính ra

đường Bảo Lương và đường nối cầu Bách Lãm – cầu Tuần Quán; tuyến đường nội bộ có chỉ giới rộng 14,5m.

Bãi đỗ xe bố trí phân tán dọc các tuyến đường khu vực và trong các khu đất cây xanh, đảm bảo bán kính phục vụ cho cư dân trong đô thị.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa lựa chọn cống tròn nằm dưới lòng đường, đặt ở giữa đường. Nước mưa được thu gom theo từng tiểu lưu vực nhỏ tùy thuộc vào điều kiện địa hình và cao độ san nền, hướng thoát nước chủ đạo về phía sông Hồng.

- Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành.

- Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch. Hướng thoát nước về hồ trung tâm chảy ra sông Hồng và một phần nhỏ đầu nối vào hệ thống thoát nước trên đường Bảo Lương.

7.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Yên Bái thông qua đường ống phân phối trên đường nối cầu Bách Lãm - cầu Tuần Quán; Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 860 m³/ngày đêm.

- Điểm đầu nối cấp nước từ đường ống chính trên đường nối cầu Bách Lãm - cầu Tuần Quán vào bể chứa nước và trạm bơm tăng áp chung của dự án tại phía Tây Bắc khu đất,

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

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

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu quy hoạch khoảng 407 m³/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là thoát nước riêng độc lập với hệ thống thoát nước mưa. 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, cống chính dẫn về trạm xử lý nước thải nằm ở phía Đông khu quy hoạch. Sau khi nước thải được xử lý đạt được quy chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

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

- Tổng lượng chất thải rắn của khu quy hoạch là 2.893,2 kg/ngày đêm.

- Thu gom, xử lý chất thải rắn: Đối với khu vực nhà ở, khu công cộng bố trí các thùng chứa chất thải rắn công cộng trên từng tuyến phố. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày theo giờ bằng xe chuyên dụng đưa về khu xử lý chung của thành phố Yên Bái.

7.6. Quy hoạch cấp điện

- Tổng phụ tải điện khu vực lập quy hoạch: khoảng 3.050KVA.
- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện của thành phố Yên Bái thông qua các tuyến cáp trung thế 22KV trên đường Bảo Lương.
- Xây dựng mới 05 trạm biến áp phân phối 22/0,4KV.
- Chiếu sáng đô thị: Chiếu sáng đường giao thông trong khu đô thị sử dụng các cột thép bố trí trên vỉa hè, bóng đèn Led tiết kiệm điện. Chiếu sáng khu cây xanh, công trình công cộng lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan, thiết bị điều khiển tự động theo thời gian.

7.7. Mạng lưới thông tin liên lạc

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. Khu vực thiết kế được đảm bảo về lưu lượng đường truyền và dung lượng thuê bao. Các hộp cáp được lắp đặt theo các dãy nhà và công trình công cộng, các tủ cáp viễn thông đặt trên vỉa hè hoặc trong các lô đất cây xanh.

8. Các giai đoạn đầu tư

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở, kiến trúc, hạ tầng xã hội và cảnh quan.

9. Đánh giá tác động môi trường

- Tổ chức đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, các vấn đề về văn hóa, xã hội; 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; 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 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, bao gồm: Thuyết minh quy hoạch, hồ sơ bản vẽ quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

- 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. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố công khai đề án Quy hoạch chi tiết cải tạo, chỉnh trang khu dân cư tổ dân phố 01, 12, 14 phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái để các tổ chức và nhân dân biết, tham gia kiểm tra và thực hiện quy hoạch.

- Lập hồ sơ cấm mốc 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 theo quy định hiện hành.

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

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng kế hoạch thực hiện đầu tư; tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư triển khai dự án theo quy hoạch được phê duyệt đảm bảo tuân thủ đúng quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, đấu thầu và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyết định 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, Sở Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: PV

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Trung tâm điều hành thông minh;
- Phó CVP.UBND tỉnh (KT);
- Lưu: VT, TNMT, XD. *ng*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Huy Tuấn