

Số: 1860/QĐ-UBND

TP. Yên Bái, ngày 02 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị phát triển khu dân cư tổ 12, phường Yên Ninh, 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 Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 số 37/2010/NĐ-CP và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về Nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 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 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD; Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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;

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 Thông báo số 365/TB-VPTU ngày 23/3/2023 của Tỉnh Ủy Yên Bái về việc Thông báo Kết luận của thường trực Tỉnh Ủy về ý tưởng đồ án Quy hoạch chỉnh trang đô thị phát triển khu dân cư tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái;

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

Căn cứ Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chỉnh trang đô thị phát triển khu dân cư tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái;

Căn cứ Văn bản số 528/SXD-QHKT ngày 01/4/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Yên Bái về việc tham gia ý kiến vào nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị phát triển khu dân cư tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái.

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 71/TTr-QLĐT ngày 25/3/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị phát triển khu dân cư tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị phát triển khu dân cư tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái.

2. Vị trí, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Khu vực lập Quy hoạch chỉnh trang đô thị phát triển khu dân cư tổ 12 thuộc địa giới hành chính tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Ranh giới: Phía Bắc giáp khu dân cư trên đường Bảo Lương; phía Nam giáp khu dân cư trên đường đi Đền Tuần Quán và đất rừng sản xuất; phía Đông giáp đất rừng sản xuất; phía Tây giáp khu dân cư trên đường đi đền Tuần Quán.

3. Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 4,75ha.

- Quy mô dân số khoảng 600-700 người.

4. Tính chất

Là khu đơn vị ở hoàn chỉnh với đầy đủ tiện nghi, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng cho nhu cầu ở, vui chơi giải trí; thương mại dịch vụ và các dịch vụ tiện ích khác.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng	Hệ số SDD	Tầng cao tối đa
		(m ²)	(%)	(%)	(lần)	(tầng)
1	Đất ở đô thị	18.360,95	38,63			
1.1	Đất ở liền kề	14.907,95	31,37	90	3,6	4
1.2	Đất ở biệt thự	3453,00	7,27	70	2,1	3

2	Đất văn hóa	500,00	1,05			
3	Đất thương mại dịch vụ	899,00	1,89			
4	Đất cây xanh	4.278,58	9,00			
4.1	Đất cây xanh đô thị	3.237,30	6,81	5	0,05	1
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	1.041,28	2,19			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.800,66	14,31			
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác	16.689,19	35,11			
6.1	Đất giao thông	13.813,32	29,06			
6.2	Bãi đỗ xe	1.668,65	3,51			
6.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1.207,22	2,54			
	TỔNG	47.528,38	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. Nhà ở liền kề được bố trí tiếp cận với trục đường chính vào khu dân cư và các trục đường nội bộ. Nhà ở biệt thự bố trí tiếp cận với đường trục chính kết nối với đường Bảo Lương và dọc theo trục cảnh quan công viên, cây xanh đô thị.

- Khu công viên cây xanh, vườn hoa trung tâm được tổ chức liên kết trực tiếp với các tuyến đường chính, khu thương mại dịch vụ 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.

- Khu cây xanh kết hợp khu văn hóa, thể thao công cộng tạo điểm nhấn cho toàn khu. Vừa mang bộ mặt riêng cho đô thị, vừa tạo cảnh quan đẹp cho khu vực.

- Tổ chức cảnh quan 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 loại hình nhà ở liền kề khoảng lùi trước phía tiếp giáp đường giao thông tối thiểu là 1,0m; khoảng lùi sau tối thiểu 1,0m; khoảng lùi biên phía tiếp giáp đường giao thông tối thiểu 1,0m. Loại hình nhà ở biệt thự khoảng lùi trước phía tiếp giáp đường giao thông tối thiểu 3,0m; khoảng lùi sau tối thiểu 1,0m, khoảng lùi biên phía tiếp giáp đường giao thông tối thiểu 1,5m.

- Cây xanh đường phố: Sử dụng cây xanh cách ồn, 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 dựa trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu phường Yên Ninh đã được phê duyệt và khống chế bởi cao độ của tuyến đường Bảo Lương và đường Tuần Quán.

- Cao độ san nền trung bình là $\text{cos} +38.575\text{m}$ biến thiên từ $\text{cos} +37.15\text{m}$ đến $\text{cos} +40,00\text{m}$ theo hướng dốc từ đường Tuần Quán về đường Bảo Lương, 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 Bảo Lương được giữ nguyên theo hiện trạng, có bề rộng mặt đường $B_n = 6,5\text{m} + 3\text{m} \times 2 = 12,5\text{m}$.

- Đường Tuần Quán được giữ nguyên theo hiện trạng, có bề rộng $B_n = 7,5\text{m} + 3\text{m} \times 2 = 13,5\text{m}$.

b) Giao thông đối nội:

- 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 có nền $B_n = 7,5\text{m} + 3\text{m} \times 2 = 13,5\text{m}$;

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

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chia làm 02 lưu vực thoát nước: Lưu vực 01 có diện tích khoảng 4,54ha thoát nước theo hệ thống thoát nước của đường Bảo Lương, lưu vực 02 có diện tích khoảng 0,21ha thoát nước theo hệ thống thoát nước của đường Tuần Quán.

- Hệ thống công thoát nước mưa được xây dựng bằng công BTCT có đường kính từ $B600\text{mm}$ 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 cấp trực tiếp cho khu vực quy hoạch lấy từ trạm cấp nước chung của thành phố Yên Bái thông qua đường ống phân phối loại ống thép D110 trên đường Bảo Lương ở phía Bắc khu vực quy hoạch. Ống phân phối chính cho khu vực quy hoạch có đường kính D110, mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước đường kính ống D63. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hờ, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa khống chế

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 140 m³/ngày đêm.
- Giải pháp mạng lưới được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hồ cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.
- 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 nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả 100 đến 150m/trụ.
- Đối với các công trình cao tầng cần xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp cho mỗi nhà hoặc nhóm nhà. vị trí bể chứa, trạm bơm tăng áp cũng như các thông số kỹ thuật (công suất, kích thước...) sẽ được nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn thiết kế tiếp theo trong các dự án công trình.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng nhu cầu nước thải khu vực khoảng 100m³/ngày đêm.
- 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 Bắc với công suất 110m³/ngày đêm. 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, D400, D500 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 đấu 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.

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.
- Khu vực không gian công cộng và dọc các trục phố chính bố trí các thùng chứa CTR khoảng cách 100m ÷ 150m/thùng.
 - Đối với khu vực nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề: CTR 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 02 điểm tập trung CTR tại khu vực phía Tây Nam và phía Đông Bắc để thu gom rác thải về khu xử lý rác thải của thành phố. Bán kính phục vụ không quá 300m.
 - Đảm bảo chất thải rắn phải chuyển đi triệt để vào cuối ngày, chất thải rắn sau khi thu gom 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 cấp trực tiếp cho khu vực quy hoạch được đấu nối vào lưới điện Quốc gia từ tuyến trung thế 22KV trên trục đường Bảo Lương (phía Tây khu vực lập quy hoạch). Thông qua 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 khoảng 390 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 Ủy ban nhân dân phường Yên Ninh và các đơn vị liên quan có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị phát triển khu dân cư tổ 12, phường Yên Ninh, 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; 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./.

Nơi nhận: 

- Như điều 3;
- TT. Thành ủy (b/c);
- Các sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch, các PCT.UBND thành phố;
- Lưu: 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Ngọc Trúc