

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH YÊN BÁI  
Số/1253/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
Yên Bái, ngày 13 tháng 6 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang khu dân cư  
tổ 12 phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái (Thuộc dự án quỹ đất dân cư  
khu vực tổ 12, 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 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 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về  
việc 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 trưởng Bộ  
Xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; 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;

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

Căn cứ 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 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 xây dựng 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 đồ án 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 2396/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của Ủy ban nhân  
dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong các  
đô thị trên địa bàn tỉnh Yên Bái;



Xét đề nghị của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Yên Bái tại Tờ trình số 470/TTr-BQLDA ngày 29/5/2024; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 43/TTr-SXD ngày 04/6/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Chính trang khu dân cư tổ 12 phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái (thuộc dự án quỹ đất dân cư khu vực tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái), với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết chính trang khu dân cư tổ 12 phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái (thuộc dự án quỹ đất dân cư khu vực tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái).

### **2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

**2.1. Vị trí, ranh giới:** Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp đường từ đường Điện Biên đến đường nối từ cầu Bách Lãm đến Cầu Văn Phú (thuộc dự án Phát triển tổng hợp các đô thị động lực - tiểu dự án thành phố Yên Bái);

- Phía Tây Nam: Giáp đường Bảo Lương;

- Phía Đông Nam: Giáp đường Trương Quyền;

- Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư và chợ Đồng Tâm.

### **2.2. Quy mô lập quy hoạch**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 38.372,50 m<sup>2</sup> (3,84 ha);

- Quy mô dân số khoảng 450 người (trong đó dân cư ở mới 350 người, dân cư hiện có trong khu vực quy hoạch 100 người)

### **3. Mục tiêu, tính chất**

#### **3.1. Mục tiêu**

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Yên Bái và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060; quy hoạch phân khu phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Nhằm khai thác hiệu quả 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.

**3.2. Tính chất:** Là khu dân cư mới thuộc tổ 12, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái với hình thức tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan hài hòa, cơ cấu các khu chức năng hợp lý bao gồm các khu ở và các khu vực vườn hoa, cây xanh, tiểu công viên, cùng với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án áp dụng theo tiêu chuẩn đối với đô thị loại II, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD và các chỉ tiêu được xác định tại quy hoạch chung thành phố Yên Bái, quy hoạch phân khu phường Yên Ninh, căn cứ thực trạng phát triển của khu vực lập quy hoạch, các yếu tố đặc trưng khu vực cũng như tính chất của đô thị cho phù hợp với yêu cầu phát triển.

#### 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 (%)     | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao xây dựng tối đa (tầng) | Chi giới xây dựng (m) |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>1</b> | <b>Đất nhà ở</b>                      | <b>20.500,3</b>             | <b>53,42</b>  |                            |                                 |                       |
| 1.1      | Đất nhà ở liền kề                     | 7.845,0                     | 20,44         | 90                         | 5                               | 0 - 1                 |
| 1.2      | Đất nhà ở biệt thự                    | 2.480,0                     | 6,46          | 55                         | 3                               | 3                     |
| 1.3      | Đất nhà ở hiện trạng cải tạo, xen cây | 10.175,3                    | 26,52         | 100                        | 5                               | 0                     |
| <b>2</b> | <b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>  | <b>17.872,20</b>            | <b>46,58</b>  |                            |                                 |                       |
| 2.1      | Đất văn hóa                           | 554,00                      | 1,44          | 70                         | 2                               | 3                     |
| 2.2      | Đất thể dục thể thao                  | 971,66                      | 2,53          | 5                          | 1                               |                       |
| 2.3      | Đất cây xanh sử dụng công cộng        | 2.508,12                    | 6,54          | 5                          | 1                               |                       |
| 2.4      | Đất đường giao thông                  | 11.414,99                   | 29,75         |                            |                                 |                       |
| 2.5      | Đất bãi đỗ xe                         | 1.002,00                    | 2,61          |                            |                                 |                       |
| 2.6      | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật       | 1.421,43                    | 3,70          |                            |                                 |                       |
| -        | <i>Khu xử lý nước thải</i>            | <i>300,00</i>               | <i>0,78</i>   |                            |                                 |                       |
| -        | <i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>      | <i>1.121,43</i>             | <i>2,92</i>   |                            |                                 |                       |
|          | <b>Tổng</b>                           | <b>38.372,50</b>            | <b>100,00</b> |                            |                                 |                       |

#### 6. Tổ chức 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;

- Lối vào chính khu dân cư được xác định theo hướng Tây Bắc (từ hướng khu đô thị Hạnh Phúc), bố trí thêm các vị trí đỗ xe để đảm bảo nhu cầu đỗ xe của người 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;

- Khu công viên cây xanh, vườn hoa được tổ chức liên kết trực tiếp với các tuyến đường nội bộ, thuận tiện sử dụng và để tạo điểm nhấn cảnh quan theo định hướng xanh, hài hòa, bản sắc, hạnh phúc cho đô thị;

- Khu nhà văn hóa tổ dân phố kết hợp thể thao công cộng tạo điểm nhấn cho toàn khu;

- 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. Các loại hình nhà vườn chủ yếu được bố trí ở lớp phía trong tạo không gian yên tĩnh và riêng tư.

## **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 của công trình: công trình nhà ở thấp tầng từ 0÷3m; công trình công cộng (nhà văn hóa) là 3m;

- Hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại hoặc kiến trúc kết hợp với truyền thống; kiến trúc mái dốc hoặc mái bằng, cốt cao độ của các tầng, hình thức cửa, ban công, lô gia tuân thủ quy chế kiến trúc đô thị thành phố Yên Bái;

- 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.

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **8.1. Chuẩn bị kỹ thuật**

#### *a) San nền*

- Cos san nền được khép kín phù hợp theo cos thiết kế các tuyến giao thông hiện hữu khu vực quy hoạch;

- Cao độ san nền thấp nhất (tim đường):  $H_{\min} = 36,70\text{m}$  tại vị trí đầu nối với đường từ đường Điện Biên đến đường nối cầu Bách Lãm đến Cầu Văn Phú; cao độ san nền cao nhất (tim đường):  $H_{\max} = 38,57\text{m}$  (vị trí cách ngã ba nối với đường Trương Quyền 130m);

- Độ dốc san nền tối thiểu  $i = 0,40\%$  để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy. Hướng dốc san nền theo hướng cao độ của các đường giao thông xung quanh khu vực thiết kế để kết nối các hạ tầng kỹ thuật liên quan.

#### *b) Thoát nước mưa*

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

- Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch, đầu nối vào hệ thống thoát nước trên các tuyến đường hiện hữu quanh khu vực quy hoạch. Mạng lưới thoát nước mưa lựa chọn cống hộp BTCT đặt dưới vỉa hè.

Nước mưa được thu gom theo từng lưu vực tùy thuộc vào điều kiện địa hình và cao độ san nền, hướng thoát nước chủ đạo về phía đường Bảo Lương;

- 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.

### **8.2. 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 khu vực - Tuyến đường nối từ đường Điện Biên với đường nối cầu Bách Lãm và cầu Văn Phú có chỉ giới 20,5m (10,5m + 2 x 5m);

- Đường Bảo Lương có chỉ giới 12,5m (6,5m + 2 x 3m);

- Đường Trương Quyền có chỉ giới 11,0m (5,0m + 2 x 3m);

#### **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 nhằm đảm bảo tiếp cận dễ dàng đến các tuyến giao thông hiện hữu của khu vực (đường Bảo Lương, đường Trương Quyền và đường nối từ đường Điện Biên đến đường nối từ cầu Bách Lãm đến Cầu Văn Phú): Đường nội bộ 1 (NB1) có chỉ giới 19,5 m (9,5 + 2 x 5m); Đường nội bộ 2, 3, 4 (NB2, NB3, NB4) có chỉ giới 13,5 m (7,5 + 2 x 3m);

- Bố trí bãi đỗ xe trong khu vực đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ.

### **8.3. 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 HDPE D160 trên tuyến đường từ đường Điện Biên tới đường nối cầu Bách Lãm đến cầu Văn Phú. Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 150 m<sup>3</sup>/ngày đêm;

- 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;

- Khi lập dự án và thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo hoặc thay đổi tính chất sử dụng của công trình, hạng mục công trình phải bảo đảm theo quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy và chữa cháy.

### **8.4. Cấp điện**

- Tổng phụ tải điện khu vực lập quy hoạch: khoảng 210 KVA;

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện của thành phố Yên Bái thông qua tuyến cáp trung thế 22KV trên đường Trương Quyền;

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp phân phối 22/0.4KV, công suất 250 kVA cấp điện cho toàn bộ khu vực phát triển mới;

- 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.

### **8.5. Thoát nước thải**

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu quy hoạch khoảng 75,0m<sup>3</sup>/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 Tây Nam khu vực quy hoạch (công suất 100m<sup>3</sup>/ngày). Sau khi nước thải được xử lý đạt được quy chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

### **8.6. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường**

- Tổng lượng chất thải rắn của khu quy hoạch là 450 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.

### **8.7. Hạ tầng viễn thông thụ động**

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.

## **9. Giải pháp tổ chức tái định cư**

Thực hiện phương án tái định cư cho các hộ dân thuộc diện được đền bù, tái định cư theo quy định hiện hành của pháp luật tại thời điểm thực hiện dự án trong vùng quy hoạch.

## **10. Các giải pháp bảo vệ 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.

## **11. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện**

### **11.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư**

- San tạo mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Xây dựng nhà văn hóa, sân thể dục thể thao, vườn hoa, cây xanh và các hạng mục phụ trợ khác.

### **11.2. Nguồn vốn thực hiện**

Ngân sách thành phố Yên Bái và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ đồ án quy hoạch phù hợp với nội dung phê duyệt tại Quyết định này.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái phối hợp với Sở Xây dựng, chỉ đạo Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Yên Bái (Chủ đầu tư) và các đơn vị liên quan có trách nhiệm:

- Quản lý, bàn giao hồ sơ cho các cơ quan chức năng liên quan; Tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết Chính trang khu dân cư tổ 12 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 cắm 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.

3. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Yên Bái 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 quy hoạch, 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 Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Yên Bái và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi định hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *mm*

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Trung tâm điều hành thông minh;
- Chánh, PCVP.UBND tỉnh (KT);
- Lưu: VT, TNMT, XD, TKTH. *✓*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Trần Huy Tuấn*  
**Trần Huy Tuấn**

