UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH YÊN BÁI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số 1929/QĐ-UBND	*Yên Bái, ngày 31 tháng 8 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái

UỶ 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 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 399/QĐ-UBND ngày 23/4/2012 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Yên Bái đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 của UBND tỉnh Yên Bái Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thành phố Yên Bái đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 13/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2034/TTr-SXD ngày 24/8/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

2. Vị trí, ranh giới quy hoạch:

- Vị trí: Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái thuộc địa giới hành chính phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Ranh giới: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng; phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và sân vận động Thanh Niên; phía Đông và phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng và đường Hà Huy Tập.

3. Quy mô:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 3,93 ha;

- Quy mô dân số dự kiến: 545 người.

4. Tính chất:

Là khu nhà ở mới của phường Đông Tâm, thành phố Yên Bái có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; đảm bảo khai thác triệt để các quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của ngườu dân, tạo môi trường sống nâng cao, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của thành phố Yên Bái, mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỉ lệ (%)
1	**Đất ở**	**19815,03**	**50,43**
1.1	Đất ở mới	13616,90	34,65
1.1.1	*Đất nhà ở biệt thự song lập*	*2498,30*	*6,36*
1.1.2	*Đất nhà ở biệt thự đơn lập*	*3126,30*	*7,96*
1.1.3	*Đất nhà ở liền kề (Nhà phố thương mại)*	*4333,50*	*11,03*
1.1.4	*Đất nhà ở liền kề*	*3658,80*	*9,31*
1.2	Đất nhà ở hiện trạng	6198,13	15,77
2	**Đất công cộng, dịch vụ thương mại**	**1282,20**	**3,26**
2.1	Đất nhà câu lạc bộ	773,80	1,97
2.2	Đất thương mại dịch vụ	508,40	1,29
3	**Đất giáo dục**	**385,87**	**0,98**
	Đất trường mầm non	385,87	0,98

4	**Đất cây xanh**	**7720,90**	**19,65**
5	**Đất giao thông và bãi đỗ xe**	**9945,50**	**25,31**
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**146,10**	**0,37**
	Tổng cộng	**39295,60**	**100**

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc cảnh quan tổ chức theo mô hình "Khu nghỉ dưỡng miền núi Châu Âu" cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Kiến trúc công trình chủ đạo được định hướng theo phong cách đương đại để tạo nên sự cân bằng, hài hòa giữa yếu tố hiện đại và bản địa;

- Các công trình nhà ở quy hoạch theo hướng ưu tiên bố trí các nhà liền kề kết hợp với nhà thương mại dịch vụ tại tuyến phố vòng ngoài nhằm khai thác tốt giá trị sử dụng đất tại khu vực cửa ngõ và khu đô thị. Nhà ở liền kề và biệt thự chủ yếu được bố trí ở phía lớp trong, bám theo đường nội khu để tận dụng tầm nhìn đẹp tại các vị trí cao, đảm bảo kiến tạo không gian yên tĩnh;

- Khu chức năng công cộng như nhà câu lạc bộ, sinh hoạt cộng đồng, trường mầm non bố trí tại các điểm nút quan trọng, trung tâm khu vực quy hoạch đảm bảo cho người dân tiếp cận dễ dàng vừa tạo ra các điểm nhấn cảnh quan không gian đô thị;

- Không gian cây xanh và tiện ích công cộng bố trí tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm tạo điểm nhấn cảnh quan chính của toàn bộ khu vực.

- Không gian khu đô thị được chia làm các khu chức năng sau:

+ Khu nhà câu lạc bộ và các tiện tích công cộng: Công trình nhà câu lạc bộ được bố trí ở vị trí lõi trung tâm của dự án để đảm bảo bán kính phục vụ đều cho toàn khu vực, đây cũng là điểm nhấn trong toàn khu đô thị. Nhà trẻ và các không gian tiện ích công cộng nhỏ khác khác được bố trí phân tán dọc các tuyến đường chính;

+ Khu nhà ở: Khu nhà biệt thự bố trí ở lớp phía trong, tiếp cận bằng đường nội bộ nhằm tạo ra sự yên tĩnh và không gian riêng cho khu vực này; Khu nhà ở liền kề (nhà phố thương mại) bố trí bám trên trục đường chính tạo thành một tuyến phố thương mại, dịch vụ; Khu nhà ở liền kề bố trí bám sát theo tuyến đường giao thông thứ cấp và phía sườn đồi giáp với khu vực dân cư hiện trạng;

+ Khu nhà ở hiện trạng: Các khu dân cư hiện hữu trong ranh giới quy hoạch di dời một phần, còn lại cơ bản được ưu tiên giữ lại. Khu dân cư hiện hữu ven đường Hà Huy Tập được đề xuất giữ nguyên theo hiện trạng, chỉ cải tạo chỉnh trang lại không gian kiến trúc cảnh quan cho phù hợp tổng thể chung;

- Khu cây xanh và quảng trường trung tâm: Bố trí tập trung ở lõi dự án, là khu vực có cao độ lớn nhất, tập trung các tiện ích công cộng chính cho dự án với các hạng mục công trình như sân chơi, đường dạo, quảng trường tổ chức các sự kiện nhỏ, hồ nước cảnh quan, tiểu cảnh điêu khắc...

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng lô đất và các giai đoạn thực hiện quy hoạch;

- Cao độ nền thiết kế: Cao độ san nền trong lô đất thấp nhất là H_{min} = +45,5m; Cao độ san nền trong lô đất cao nhất là H_{max} = +60,5m; Cao độ tim đường thấp nhất là H_{min} = +45,8m; Cao độ tim đường cao nhất là H_{max} = +56,0m;

- Cốt nền xây dựng khống chế ≥ +45,5m tại khu vực sát đường Hà Huy Tập và ≥ +45,8m tại vị trí đấu nối với đường Hà Huy Tập ở phía Đông;

- Đối với các khu đất xây dựng mới trong dự án, cao độ khống chế ≥ +45,8m và bám sát địa hình tự nhiên, giải pháp san nền xây dựng theo địa hình, không san lớn mà chỉ tạo mặt bằng công trình. Giữa các thềm bậc phải gia cố ta luy hoặc xây dựng tường chắn.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Hà Huy Tập 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. Bề rộng mặt cắt đường 12,0m, trong đó mặt đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên 3,0m.

- Giao thông trong khu vực quy hoạch: Hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch 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. Chỉ giới đường từ 14,5 - 19,5m.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Khu vực nghiên cứu là địa hình đồi núi nên việc thoát nước chủ yếu theo địa hành tự nhiên dựa trên nguyên tắc tự chảy. Hệ thống thoát nước phân chia thành 2 tiểu lưu vực thoát nước về đường Hà Huy Tập ở phía Đông Bắc và đường Tô Hiệu ở phía Tây Nam và chảy vào hệ thống thoát nước đã có trên các tuyến đường.

- Hệ thống thoát nước thiết kế là hệ thống thoát nước riêng bố trí dọc theo hệ thống giao thông.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ trạm cấp nước chung của thành phố Yên Bái thông qua đường ống phân phối D100 trên đường Hà Huy Tập.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 261 m^3/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh bố trí theo hệ thống giao thông trên cơ sở đảm bảo cung cấp đến tất cả các khu chức năng trong toàn khu vực quy hoạch.

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

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải 70,6 m3/ngày đêm;

- 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 vào hệ thống thoát nước thải chung trên đường Hà Huy Tập ở phía Đông và đường Tô Hiệu ở phía Tây Nam.

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

- Tổng nhu cầu thải chất rắn là 83 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.

6.6. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện chung của thành phố Yên Bái thông qua tuyến cáp 22kV được hạ ngầm và hoàn trả hướng tuyến qua khu vực quy hoạch; Toàn bộ khu vực quy hoạch sử dụng 01 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 560KVA.

- Tổng phụ tải điện khu vực lập quy hoạch: 489 KVA.

- Bố trí hệ thống điện chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công viên, vườn hoa theo hệ thống giao thông và khu chức năng quy hoạch.

7. 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 để các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Tổng hợp, đề xuất, xắp 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 suối, 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.

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

- Tổ chức bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị liên quan; công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phường Đồng Tâm, 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; 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 Đoàn Đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Uỷ 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 Văn hóa Thể thao và Du lịch, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Uỷ 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:
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử;
- Chánh, Phó CVP Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh (TH);
- Lưu: VT, TNMT, XD.ngc

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

Đỗ Đức Duy