

Số: **345**/QĐ-UBND

Yên Bái, ngày **16** tháng 3 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị  
Khu dân cư tổ 8, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*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 2283/QĐ-UBND ngày 22/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị khu dân cư tổ 8, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;*

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 404/TTr-SXD ngày 03/3/2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị khu dân cư tổ 8, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị khu dân cư tổ 8, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

### 2. Vị trí, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Khu vực lập quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị khu dân cư tổ 8 thuộc địa giới hành chính phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái.

- Ranh giới quy hoạch: Phía Bắc giáp đường Yên Ninh; phía Nam giáp đồi núi và dân cư hiện hữu; phía Đông giáp đường dân sinh và khu dân cư tổ 10; phía Tây giáp đường dân sinh và khu dân cư tổ 7.

### 3. Tính chất và quy mô

**3.1. Tính chất:** Là khu dân cư cải tạo, chỉnh trang có môi trường sống thân thiện, văn minh với các khu ở hiện đại kết hợp với các khu dịch vụ thương mại và các không gian công cộng; có hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại nhằm khai thác triệt để quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại phường Yên Ninh nói riêng và thành phố Yên Bái nói chung, mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư, tăng nguồn thu ngân sách và góp phần thực đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

### 3.2. Quy mô

- Quy mô diện tích đất lập quy hoạch: 171.049,5m<sup>2</sup> (17,1ha).
- Quy mô dân số khoảng 2.000 người.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>83.557,8</b>	<b>48,85</b>
1	Đất ở mới		26.918,8	15,74
1.1	Đất ở biệt thự - nhà vườn	BT	2.448,5	1,43
1.2	Đất ở liền kề	LK	18.704,9	10,94
1.3	Đất nhà ở xã hội	OXH	5.765,4	3,37
2	Đất ở cải tạo chỉnh trang	OCT	56.639,0	33,11
<b>II</b>	<b>Đất công cộng, dịch vụ</b>		<b>36.423,7</b>	<b>21,29</b>
2.1	Đất trường học	THCS, MG	32.335,0	18,90



Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2.2	Đất nhà văn hóa	NVH	747,1	0,44
2.3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	1.970,1	1,15
2.4	Đất cơ quan	CQ	1.371,5	0,80
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>		<b>5.903,6</b>	<b>3,45</b>
3.1	Đất thể dục thể thao	TDTT	517,5	0,30
3.2	Đất cây xanh cảnh quan	CX	5.386,1	3,15
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>45.164,4</b>	<b>26,40</b>
4.1	Bãi đỗ xe	BDX	6.867,6	4,01
4.2	Đất hạ tầng	HT	470,3	0,27
4.3	Đất taluy kỹ thuật	TL	5.164,9	3,02
4.4	Đường giao thông	GT	32.661,6	19,09
<b>Tổng cộng</b>			<b>171.049,5</b>	<b>100,0</b>

### 5. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan

- Khu vực xây dựng các nhóm ở (nhà ở kết hợp kinh doanh, biệt thự, nhà liền kề...) bố trí trên trục đường chính nối từ đường Yên Ninh đi cầu Bách Lãm tạo nên khu phố sầm uất nhằm khuyến khích các hình thức thương mại vừa và nhỏ đáp ứng nhu cầu khu dân cư đô thị.

- Các công trình công cộng (trường học, nhà văn hóa; công viên cây xanh...) bố trí trên trục đường chính nối từ đường Yên Ninh đi cầu Bách Lãm và các điểm dân cư tập trung nhằm đảm bảo bán kính phục vụ, tạo điểm nhấn không gian đô thị, đồng thời đáp ứng các nhu cầu thiết yếu, vui chơi giải trí cho cư dân trong và ngoài khu vực quy hoạch.

- Khu thương mại dịch vụ bố trí ở trung tâm khu vực quy hoạch, nằm trên trục đường chính để đảm bảo bán kính phục vụ và tạo điểm nhấn không gian cho đô thị.

- Hệ thống công viên cảnh quan bố trí xen kẽ trong các khu dân cư nhằm phục vụ các hoạt động văn hóa, giải trí và nghỉ dưỡng của người dân trong đô thị và khu vực xung quanh. Kết nối với khu công viên trung tâm là các tuyến giao thông khu vực và các dải cây xanh cảnh quan khu ở.

- Khu ở hiện hữu, chỉnh trang: Nằm chủ yếu ở phía Đông và phía Tây của khu vực quy hoạch. Các khu dân cư được quy hoạch trên cơ sở giữ lại, cải tạo chỉnh trang cho phù hợp không gian quy hoạch chung của khu đô thị.

### 6. Thiết kế đô thị

- Bố trí các lô đất quy hoạch hài hòa với các công trình hạ tầng xã hội, công viên cây xanh cảnh quan trong các khu nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn nhằm nâng cao đời sống, tiện ích sinh hoạt cho người dân đô thị.

- Điểm nhân toàn khu vực khu dân cư đô thị là công trình dịch vụ thương mại trên trục đường chính nối từ đường Yên Ninh đi cầu Bách Lãm với chiều cao tối đa 5 tầng có chức năng thương mại, quảng bá sản phẩm địa phương.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Khoảng lùi của công trình đảm bảo tuân thủ quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

## **7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. 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 đô thị thành các khu chức năng.

a) *Giao thông đối ngoại*: Là tuyến đường nối từ đường Yên Ninh đi cầu Bách Lãm chạy qua trung tâm đô thị có chỉ giới 25,0m (mặt đường 15m, vỉa hè 5m x 2).

#### *b) Giao thông đối nội*

- Xây dựng hệ thống đường nội bộ khu vực chỉ giới 13,5m kết nối các khu chức năng, tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng tạo điều kiện khai thác hiệu quả cho các khu chức năng.

- Bố trí bãi đỗ xe tại các khu dân cư, đồng thời gắn kết với các công trình dịch vụ thương mại, công cộng, nhà ở xung quanh thuận tiện.

### **7.2. Quy hoạch san nền**

- Cao độ thiết kế san nền từ +41,80m đến +53,60m;

- Khu vực đã xây dựng tập trung: Khi xây dựng xen kẹp các công trình mới phải phù hợp với cao độ tương ứng xung quanh.

- Các khu xây dựng mới nền xây dựng được thiết kế theo nền hiện trạng từng khu vực cụ thể:

+ Các khu vực đồi thoải có độ dốc  $6\% < i < 10\%$ : Không san lớn mà chỉ tạo mặt bằng công trình và mặt bằng đường để đảm bảo độ dốc tối đa.



+ Các khu vực đồi có độ dốc  $10\% < i < 20\%$ : Giải pháp san nền là xây dựng theo thềm 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; Hạn chế xây dựng công trình tại các vị trí có địa chất không ổn định dễ sạt lở.

- Giải pháp nền xây dựng: Do các khu vực quy hoạch mới có nền hiện trạng cao, chủ yếu là đào nền, giải pháp san nền là tạo độ dốc thoát nước mặt từ phía sau ra phía trước khu đất và thoát nước vào rãnh dọc của các trục đường.

- Độ dốc nền đắp nhỏ nhất  $I_{\min} = 0,004$ ; độ dốc nền đắp lớn nhất  $I_{\max} = 0,05$ ; Độ dốc dọc đường  $I_{\max} \leq 11\%$ .

### **7.3. Quy hoạch thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn được bố trí dọc theo các tuyến giao thông.

- Hướng thoát nước theo hướng dòng chảy tự nhiên của khu vực từ trung tâm khu dân cư đô thị thoát xuống theo hướng Bắc và hướng Nam rồi thoát vào rãnh thoát nước của tuyến đường Yên Ninh đi cầu Bách Lâm về mạng lưới thoát nước chung của khu vực tại đường Yên Ninh và đường Điện Biên ra sông Hồng.

### **7.4. Quy hoạch cấp nước**

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Yên Bái trên đường Yên Ninh.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực khoảng  $310 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- 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.

- Cấp nước cứu hỏa: Dọc các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính  $\geq \Phi 100\text{mm}$  bố trí các trụ cứu hỏa, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa theo quy định hiện hành.

### **7.5. Quy hoạch cấp điện**

- Nguồn điện: Nguồn điện lấy từ lưới trung thế 35kV chạy dọc trục đường Yên Ninh; điểm đầu nối từ tuyến 35kV ở phía Bắc khu vực lập quy hoạch về trạm biến áp 35/0,4kV với công suất dự kiến (500-750)kVA đặt tại khuôn viên cây xanh phục vụ nhu cầu khu dân cư đô thị.

- Tổng phụ tải điện khu vực lập quy hoạch khoảng 1.550,3kVA.

- Toàn khu vực quy hoạch bố trí 03 trạm biến áp có công suất từ 250÷750kVA cấp điện cho các phụ tải trong toàn khu. Mạng lưới đường dây cấp từ trạm biến áp đến các tủ điện phân phối bằng hệ thống cáp ngầm.

- Chiếu sáng: Bố trí hệ thống chiếu sáng dọc theo các tuyến giao thông; cấp chiếu sáng được chôn ngầm trên hè. Hệ thống chiếu sáng và được thiết kế với chế độ đóng cắt thích hợp theo thời gian với hai chế độ.

## **7.6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn**

### **a) Quy hoạch thoát nước thải**

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu quy hoạch khoảng 139 m<sup>3</sup>/ngđ;
- Thiết kế hệ thống thoát nước thải độc lập với thoát nước mưa.
- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn B của tiêu chuẩn QCVN08-2008/BTNMT, TCVN 7222-2002 trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.
- Mạng lưới bao gồm tuyến rãnh hộp B300 đặt trên vỉa hè để thu gom nước thải từ các công trình.

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

- Tổng lượng chất thải rắn dự kiến khoảng 2 tấn/ngđ.
- Chất thải rắn sẽ được phân loại tại nguồn. Trên các trục đường khu vực, công viên cây xanh sẽ bố trí các thùng rác 2 ngăn dung tích 120 - 240lít với khoảng cách 100 - 150m một thùng.
- Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng để vận chuyển đến trạm trung chuyển của khu vực và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của thành phố tại xã Văn Phú.

## **7.7. Mạng lưới thông tin liên lạc**

Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng 677lines. Mạng thông tin khu vực quy hoạch sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có để đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet.

## **8. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường**

- Xác định các vấn đề về môi trường chính, bao gồm: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn); mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện môi trường khi thực hiện quy hoạch; xây dựng danh mục các dự án đầu tư cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định số 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

## **9. 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 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.



- 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 đồ án Quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang đô thị khu dân cư tổ 8, 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 Văn hóa Thể thao và Du lịch, 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:* 

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



  
**Trần Huy Tuấn**