

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Yên Thịnh, thành phố Yên Bái**

ỦY 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 999/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Yên Thịnh, thành phố Yên Bái;

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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2437/TTr-SXD ngày 30/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Yên Thịnh, 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 Yên Thịnh, thành phố Yên Bái.

2. Vị trí, ranh giới:

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

b) Ranh giới: Phía Bắc giáp trục đường Nguyễn Tất Thành; Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và Trường dân tộc nội trú Trung học phổ thông tỉnh Yên Bái; Phía Đông giáp trục đường Lương Yên và khu dân cư hiện trạng; Phía Tây giáp trục đường Lương Văn Can và khu dân cư hiện hữu.

3. Quy mô:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch 15,5 ha (155.045,84 m²);
- Quy mô dân số dự kiến: 2.700 người.

4. Tính chất:

Khu vực lập quy hoạch có tính chất là khu đô thị mới bao gồm các khu ở kết hợp với các khu dịch vụ, thương mại, các khu công cộng... với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, văn minh và hiện đại; đảm bảo khai thác triệt để các quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của mọi đối tượng, 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	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất ở	63.084,99	40,69
1.1	Đất nhà ở liền kề kết hợp thương mại	13.408,94	8,65
1.2	Đất nhà ở liền kề	11.237,40	7,25
1.3	Đất nhà ở biệt thự	22.527,20	14,53
1.4	Đất nhà ở xã hội	12.556,67	8,10
1.5	Đất nhà ở tái định cư	3.354,78	2,16
2	Đất giáo dục	2.036,04	1,31
3	Đất y tế	866,23	0,56
4	Đất công cộng	3.268,51	2,11
5	Đất quảng trường	2.398,11	1,55
6	Đất thương mại dịch vụ	9.403,70	6,07

7	Đất cây xanh công viên	23.286,99	15,02
8	Mặt nước	4.502,02	2,90
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	513,39	0,33
10	Đất giao thông	45.685,86	29,47
	Tổng cộng	155.045,84	100

5. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

5.1. Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Các khu nhà ở được bố trí theo các cụm độc lập được kết nối với các công trình hạ tầng xã hội và công viên, cây xanh mặt nước bởi hệ thống giao thông.

- Hệ thống giao thông thiết kế phù hợp với địa hình tự nhiên, theo các không gian cây xanh, đồi núi và mặt nước và các không gian nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí;

- Bố trí các khu chức năng công cộng như nhà sinh hoạt cộng đồng, công trình thương mại dịch vụ, trường mầm non tại điểm nút giao thông quan trọng, trung tâm khu quy hoạch đảm bảo việc tiếp cận dễ dàng vừa tạo ra các điểm nhấn cảnh quan đô thị;

- Các tuyến phố xác định phù hợp với công năng sử dụng của công trình như khu nhà ở thấp tầng, nhà ở thương mại, các khu nhà ở cao cấp..., đảm bảo cảnh quan không gian đường phố, cây xanh cảnh quan;

- Thiết kế không gian đô thị chú trọng đến việc sử dụng môi trường nước, hệ thống kênh ven hồ trung tâm để hình thành các khu vực có bậc thang tạo cảnh quan.

5.2. Các khu chức năng đô thị:

- Khu công viên cây xanh, mặt nước cảnh quan:

+ Bố trí công viên cảnh quan mặt nước tại khu vực trung tâm, hình thành các khu chức năng phục vụ cộng đồng với các hoạt động nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trong khu đô thị;

+ Phân định rõ chức năng, hình ảnh kiến trúc cảnh quan cho các khu vực tạo sự đa dạng về cảnh quan theo nguyên tắc hạn chế tối đa tác động đến địa hình tự nhiên.

- Khu nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ: Các khu nhà ở thấp tầng được bố trí các tuyến liên kết cây xanh, đường dạo trong các dãy nhà, tạo sự kết nối khu ở với các công trình thương mại dịch vụ, hạ tầng xã hội;

- Khu nhà ở biệt thự: Bố trí các khu nhà ở biệt thự có tính độc lập bởi không gian cây xanh, mặt nước và được kết nối với khu trung tâm thông qua các tuyến giao thông nội bộ và các tuyến phố thương mại dịch vụ;

- Khu thương mại dịch vụ: Bố trí ở phía Tây Bắc khu đô thị với các hoạt động dịch vụ như nhà hàng, khách sạn, các dịch vụ tiện ích hàng ngày tạo điểm nhấn về kiến trúc cho toàn khu đô thị.

6. Thiết kế đô thị:

- Chiều cao công trình đảm bảo hài hòa và thống nhất về chiều cao với các công trình lân cận theo từng khu chức năng.

- Khoảng lùi của 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 tuyến phố. Trong khu vực quy hoạch khoảng lùi tối thiểu cho tuyến phố đối với các công trình cao tầng là 6m, đối với các công trình thấp tầng từ 0m - 3m; Đối với các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học) là 3m.

- Cây xanh dọc theo tuyến đường chính sẽ được trồng chủ yếu các loại cây hoa có màu cam hoặc tím. Cây trên các tuyến đường thứ cấp sẽ được chọn loại cây cho hoa màu vàng. Khu vực quảng trường trung tâm được trồng chủ yếu là cây cọ để tạo độ thông thoáng mặt đất.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

7.1. Quy hoạch san nền:

- Không 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;

- San nền trên nguyên tắc tận dụng địa hình tự nhiên kết hợp với các giải pháp công trình nhằm hạn chế tối đa công tác san lấp mặt bằng. Các tuyến đường giao thông trong dự án được thiết kế bám sát nền địa hình tự nhiên, độ dốc dọc tối đa các tuyến đường $\leq 10\%$. Cao độ khống chế theo cao độ tuyến đường Nguyễn Tất Thành, đường Lương Yên.

- Khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu sử dụng giải pháp tường chắn để đảm bảo an toàn, tránh sạt lở;

- Trên cơ sở cao độ khống chế tim đường, xác định cao độ san nền từng lô đất với độ dốc nền $i \geq 0,004$ để đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt.

7.2. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại là tuyến đường Nguyễn Tất Thành nằm ở phía Bắc có chỉ giới 50m; đường Lương Yên phía Đông có chỉ giới 13,5m; đường Lương Văn Can phía Tây chỉ giới 13,5m.

- Giao thông nội bộ: Mạng lưới đường tổng thể được tổ chức bám theo nền địa hình tự nhiên nhằm giảm tối đa khối lượng đào đắp, tránh phá vỡ cảnh quan môi trường sinh thái. Các trục đường chính của khu vực được kết nối hợp lý với các trục đường đối ngoại. Quy mô đường khu vực chỉ giới từ 20m - 25,0m; đường nhóm nhà ở chỉ giới từ 12m - 13,5m.

- Bãi đỗ xe bố trí trong khuôn viên sân tại các công trình công cộng, thương mại, hỗn hợp, nhà ở cao tầng, thấp tầng, nội bộ lô đất hoặc dưới các tầng hầm của công trình.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng, hoạt động theo chế độ tự chảy, dựa vào địa hình tự nhiên, đảm bảo nước mưa thoát nhanh và triệt để;

- Xây dựng hồ điều hòa rộng 4.502 m², sức chứa 25.000 m³ đảm bảo vừa tạo cảnh quan vừa hỗ trợ thoát nước cho đô thị. Bố trí hệ thống cống xả tràn, đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên ngoài qua hệ thống cống tròn D1000.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép kích thước 600mm ÷ 1000mm; Các tuyến cống được bố trí dưới vỉa hè, đảm bảo quá trình duy tu bảo dưỡng không ảnh hưởng đến giao thông trong khu đô thị.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước sinh hoạt được lấy từ tuyến ống cấp nước chung của thành phố trên đường Nguyễn Tất Thành;

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 1.491,2 m³/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.

7.5. 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 1.239,8 m³/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt của từng công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại được thu gom vào các tuyến cống nhánh, cống chính dẫn vào hệ thống chung về trạm xử lý của thành phố để xử lý.

- Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn hoạt động theo nguyên tắc tự chảy; Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D300mm.

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

- Tổng nhu cầu thải chất rắn là: 3,9 tấn/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.

7.6. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực thiết kế được lấy từ lưới điện chung của thành phố Yên Bái nằm trên trục đường Nguyễn Tất Thành;

- Tổng phụ tải điện khu vực lập quy hoạch 5.634,22KVA;

+ Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho các trạm biến áp trong ranh giới thiết kế. Xây dựng mới 5 trạm biến áp 22/0,4KV;

+ Lưới điện hạ thế: Thiết kế theo sơ đồ hình tia, lưới điện hạ thế đặt ngầm dẫn điện từ các trạm biến áp đến các công trình sử dụng điện.

- 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.

8. 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 khi triển khai thực hiện dự án theo 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.

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 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. 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 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 Yên Thịnh, 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; cấm 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.

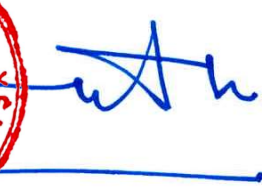
Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử;
- Chánh, Phó CVP.UBND tỉnh (TH);
- Lưu: VT, TNMT, XD. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH




Trần Huy Tuấn