

Số: 183/QĐ-UBND

Yên Bái, ngày 14 tháng 02 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới
Đồng Tâm - Tân 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; 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 1153/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đồng Tâm - Tân Thịnh, thành phố Yên Bái;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 106/TTr-SXD ngày 13/12/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đồng Tâm - Tân Thịnh, thành phố Yên Bái, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đồng Tâm - Tân Thịnh, thành phố Yên Bái.

2. Vị trí, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Vị trí lập quy hoạch thuộc khu vực nút giao đường Âu Cơ với đường cầu Tuần Quán tại phường Đồng Tâm và xã Tân Thịnh, thành phố Yên Bái.

- Ranh giới: Phía Bắc giáp khu dân cư và công viên Đồng Tâm; phía Nam giáp quy hoạch dự án Golden House; phía Đông giáp đất trồng rừng sản xuất và khu dân cư hiện trạng; phía Tây giáp quy hoạch khu đô thị phía Nam thành phố Yên Bái.

3. Quy mô

- Quy mô diện tích đất lập quy hoạch: 963.402m² (96,34ha).

- Quy mô dân số khoảng 4.870 người.

4. Tính chất

Là khu đô thị mới phát triển phía Nam thành phố Yên Bái có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; môi trường sinh thái hoàn thiện nhằm khai thác hiệu quả các 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 và của tỉnh Yên Bái, mang lại lợi nhuận hợp lý 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)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	963.402	100,0
I	Đất cây xanh cảnh quan	239.082	24,8
II	Đất giao thông đối ngoại	150.870	15,7
III	Đất khu đô thị	573.450	59,5
1	Đất ở	193.539	20,1
1.1	Đất ở hiện trạng	84.105	8,7
1.2	Đất ở mới	83.385	8,7

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
<i>a</i>	<i>Đất ở liền kề kết hợp dịch vụ</i>	<i>67.645</i>	<i>7,0</i>
<i>b</i>	<i>Đất ở dạng công trình đơn lẻ hoặc song lập kết hợp dịch vụ</i>	<i>15.740</i>	<i>1,6</i>
1.3	Đất tái định cư	4.668	0,5
1.4	Đất nhà ở xã hội	21.381	2,2
2	Đất công trình công cộng	10.766	1,1
2.1	Đất công trình công cộng	5.950	0,6
2.2	Đất giáo dục - trường học	4.816	0,5
3	Đất cơ quan	30.899	3,2
4	Đất thương mại dịch vụ	56.479	5,9
5	Đất thể dục thể thao	3.100	0,3
6	Đất cây xanh, công viên công cộng	83.719	8,7
6.1	Đất cây xanh công viên	57.743	6,0
6.2	Đất vỉa hè mở rộng - quảng trường công cộng	861	0,1
6.3	Đất cây xanh công cộng trong các ô phố	15.960	1,7
6.4	Đất sân, đường nội bộ ưu tiên đi bộ	9.155	1,0
7	Mặt nước cảnh quan	11.655	1,2
8	Đất giao thông	136.894	14,2
8.1	Đất đường giao thông	128.559	13,3
8.2	Bãi đỗ xe	8.335	0,9
9	Đất taluy	46.399	4,8

6. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Khu công viên, quảng trường công cộng và tuyến phố đi bộ (không gian sinh hoạt văn hóa cộng đồng các dân tộc):

- Tổ chức khu công viên, quảng trường công cộng và tuyến phố đi bộ nằm tại vị trí trung tâm của Khu A, được kết nối thuận lợi với khu trung tâm hiện hữu bởi tuyến đường đi bộ kết hợp những khoảng vỉa hè mở rộng tạo ra những không gian đi bộ, vui chơi chuyên tiếp từ tĩnh sang động.

- Tổ chức nhiều điểm tiếp cận từ đô thị ra công viên, quảng trường thông qua các trục đường giao thông kết hợp các đường đi bộ trên vỉa hè. Tổ chức quảng trường trung tâm tại vị trí kết nối với trục đường chính có cổng chào nổi ra đường Âu Cơ.

- Công trình điểm nhấn được bố trí tại khu vực phía Đông Nam hồ cảnh quan tại nút giao đường Âu Cơ và đường Tuần Quán.

b) Khu tuyến phố thương mại, gắn với tuyến phố đi bộ và quảng trường công cộng:

- Khu phố thương mại chạy dọc theo không gian công cộng có hai mặt tiếp cận; một phía dành cho xe cơ giới và một phía trong dành cho không gian đi bộ để không bị chia cắt bởi hệ thống giao thông cơ giới.

- Các tuyến phố giao thông chính được thiết kế vỉa hè rộng, tạo không gian đi bộ dẫn ra không gian quảng trường công cộng và tuyến phố đi bộ.

- Bố trí khu thương mại gắn với không gian quảng trường là nơi duy trì hoạt động dịch vụ thương mại hàng ngày, bao gồm các hoạt động dịch vụ, du lịch, ẩm thực, thân thiện, gần gũi và linh động nhằm đáp ứng đa dạng nhu cầu sử dụng, tăng không gian giao lưu cho người dân và khách du lịch.

c) Không gian công viên ven núi: Là khoảng không gian công cộng mở trong khu nhà ở xã hội nhằm tạo cảnh quan cũng như vùng đệm chuyển tiếp từ khu vực đồi, núi tự nhiên đến khu nhà ở. Đây là vùng cảnh quan thiên nhiên có chức năng tạo dựng cảnh quan đô thị cho khu vực nhằm duy trì hệ sinh thái tự nhiên.

d) Khu nhà ở xã hội và khu nhà tái định cư: Xây dựng các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, thân thiện, tạo sự đa dạng cho khu vực. Khuyến khích tạo nhiều cây xanh trên mặt đứng công trình

đ) Khu nhà ở kết hợp dịch vụ: Bố trí các dãy phố ở kết hợp thương mại dịch vụ theo các đường giao thông hướng ra công viên văn hóa cộng đồng các dân tộc, với kích thước chiều rộng mỗi lô là 6m, chiều sâu là 18m, giữa các dãy lô phía sau nhà có sân nội bộ kích thước 4-5m.

e) Khu ở dạng công trình đơn lẻ hoặc song lập kết hợp với dịch vụ: Là những dãy nhà biệt thự sinh thái có kích thước chiều sâu 15-20m, bề rộng mặt tiền từ 15m được thiết kế hiện đại kết hợp với một số đường nét truyền thống của vùng đồi núi, hình thức đa dạng không bị bó cứng trong hình mẫu thiết kế.

g) Khu ở hiện hữu, chỉnh trang: Nằm chủ yếu ở Khu C (phía Đông) 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.

7. Thiết kế đô thị

a) Chiều cao công trình công cộng quy định tối đa 3 tầng, các khu nhà ở liên kế quy định chiều cao xây dựng tối đa 7 tầng. Các khu nhà ở đơn lẻ (biệt thự) hoặc song lập quy định chiều cao xây dựng tối đa 5 tầng. Các công trình thương mại dịch vụ quy định chiều cao xây dựng tối đa 15 tầng.

b) Mật độ xây dựng trong các khu đất xây dựng công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng, tương ứng với chiều cao công trình và kích thước lô đất và được cụ thể hóa cho phù hợp với mục tiêu quy hoạch trong khu vực như sau:

- Các khu nhà ở kết hợp dịch vụ mật độ xây dựng tối đa cho phép theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Khuyến khích điều chỉnh kích thước lô đất để tạo sự đa dạng về kích thước lô đất và đáp ứng đa dạng nhu cầu của người sử dụng, tạo thuận

lợi để phát triển dịch vụ. Khi kết hợp nhiều lô đất thành lô lớn hơn thì vẫn được áp dụng mật độ xây dựng như quy định chung đối với các lô nhỏ trong toàn ô phố là 90%; khuyến khích giảm mật độ xây dựng xuống còn $\leq 70\%$.

- Các khu nhà ở dạng công trình đơn lẻ hoặc song lập kết hợp với dịch vụ có diện tích lô đất trung bình từ 225 m^2 - 300 m^2 , mật độ xây dựng tối đa cho phép 50%.

- Các chòi nghỉ, điểm dừng chân bố trí ở trong các không gian mở, sân chơi và vườn hoa công cộng trong các khu dân cư, có mái che không xây tường rào.

- Khoảng lùi của công trình: Tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy định quản lý kiến trúc xây dựng của địa phương đảm bảo tính thống nhất trên toàn tuyến; khoảng lùi với công trình nhà ở thấp tầng từ 0m-5m; công trình công cộng, nhà ở xã hội, giáo dục, thương mại dịch vụ từ 3m-10m.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch san nền

- Công tác san nền được tiến hành trong từng khu chức năng theo giải pháp phân chia lô chức năng, kết hợp với mặt bằng tổ chức không gian. Các khu đất xây dựng công trình thiết kế san nền giạt cấp theo địa hình để bố trí công trình trên các cao độ khác nhau.

- Tiến hành san đắp nền cục bộ trong từng khu vực quy hoạch, với cao độ san nền tuân thủ theo Quy hoạch chung; về cơ bản, cốt nền xây dựng không chế với cao độ từ +34,0m trở lên.

- Các khu vực xây mới phải đảm bảo khớp nối đồng bộ với các khu vực xây dựng hiện trạng và không làm ảnh hưởng đến hoạt động của khu vực hiện hữu; độ dốc san nền tối thiểu $i = 0,4\%$ để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy.

- Thiết kế đường đồng mức trong lô với độ dốc nền từ 0,4% - 7% đảm bảo thoát nước mặt và kiến trúc cảnh quan, tạo điều kiện thuận lợi đặt công trình. Khối lượng san lấp và các giải pháp taluy, kè, gia cố mái dốc sẽ được tính toán sau khi có các dự án xây dựng cụ thể cho từng hạng mục công trình.

8.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đô thị:

- Đường Âu Cơ và đường Tuần Quán đã xây dựng chỉ giới 50m; xây mới tuyến đường khu vực đi phường Yên Ninh và xã Tân Thịnh với chỉ giới 20,5m - 25m.

- Xây dựng hệ thống đường phân khu vực chỉ giới từ 12m - 15m. Mạng lưới đường giao thông trong khu quy hoạch gồm đường phân khu vực và đường nội bộ được thiết kế bám sát địa hình, đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng tạo điều kiện sử dụng hiệu quả nhất cho các khu chức năng.

b) Công trình giao thông:

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe phù hợp với từng phân khu chức năng nhằm đảm bảo nhu cầu phục vụ theo phương án quy hoạch.

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa

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

- Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, sử dụng cống tròn, cống hộp bê tông cốt thép và được xây dựng đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường giao thông; mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga thu, ga thu thăm kết hợp từ 30m đến 50m theo tiêu chuẩn, đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau.

- Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông theo quy hoạch; hướng thoát nước chính thoát vào hồ, thoát ra suối Đàm Kinh, suối Tuần Quán.

8.4. 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 Âu Cơ. Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 1.000 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.

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

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước thải riêng hoàn toàn, sau đó được đưa về các trạm xử lý: Trạm 1, công suất dự kiến 150 m³/ngđ; Trạm 2, công suất dự kiến 500 m³/ngđ; Trạm 3, công suất dự kiến 150 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo thu gom 100% và xử lý hoàn toàn nước thải, đảm bảo bảo cột A theo quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

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

- Chất thải rắn sinh hoạt cần được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom và đưa về khu xử lý rác tại xã Văn Phú.

- Theo Quy hoạch chung thành phố Yên Bái và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 sẽ sử dụng nghĩa trang quy mô 100 ha tại nghĩa trang An Bình Viên, nằm tại xã Minh Bảo và Đại Đồng.

8.6. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ Trạm biến áp 110kV Yên Bái, thông qua các tuyến cáp 22KV ở phía Tây khu vực lập quy hoạch.

- Lưới điện trung thế: Tuyến đường dây 22kV hiện có sẽ được nắn tuyến, hạ ngầm chạy dọc theo tuyến đường Âu Cơ. Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm

rẽ nhánh từ tuyến cáp ngầm trực chính này để cấp điện cho các trạm biến áp xây mới và hiện có.

- Lưới hạ thế: Sử dụng cáp ngầm, điện áp 220/380V, kết cấu hình tia. Từ các trạm biến áp sẽ có các tuyến cáp ngầm hạ thế cấp điện cho các tủ điện phân phối cho từng nhóm phụ tải. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m;

- Trạm biến áp: Cấp điện áp của trạm là 22/0,4KV, bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây hoặc trạm Kiot.

- Chiếu sáng đô thị: Chiếu sáng đường giao thông trong khu đô thị sử dụng các cột thép bố trí trên vỉa hè, sử dụng 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 theo thời gian với 2 chế độ chiếu sáng.

8.7. Mạng lưới thông tin liên lạc

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. Các giai đoạn đầu tư

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở, kiến trúc, hạ tầng xã hội và cảnh quan.

10. Đánh giá môi trường chiến lược

- 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. 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, 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, 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 Khu đô thị mới Đồng Tâm - Tân Thịnh, 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.

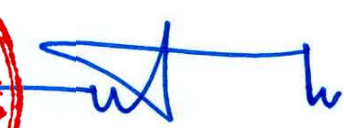
Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái và Thủ 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