

Số: 392/QĐ-UBND

Yên Bái, ngày 15 tháng 3 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cẩm Ân,  
huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái đến năm 2045**

**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 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 Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 1086/QĐ-TTg ngày 18/9/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Yên Bái thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của 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 116/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Yên Bái đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ, kinh phí khảo sát, lập quy hoạch chung xây dựng xã Cẩm Ân, huyện Yên Bình đến năm 2035; Quyết định số

16/QĐ-UBND ngày 04/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc điều chỉnh tên và thời hạn lập các đồ án Quy hoạch chung đô thị mới trên địa bàn tỉnh Yên Bái giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Văn bản số 393/BXD-QHKT ngày 24/01/2024 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến vào đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cẩm Ân, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái đến năm 2035;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 16/TTr-SXD ngày 27/02/2024.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cẩm Ân, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái đến năm 2045, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chung đô thị mới Cẩm Ân, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái đến năm 2045.

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

**2.1. Phạm vi:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính của xã Cẩm Ân, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái (diện tích 2.462,4 ha).

**2.2. Ranh giới:** Phía Bắc giáp xã Bảo Ái, huyện Yên Bình; Phía Nam giáp xã Tân Hương, huyện Yên Bình và xã Hòa Công huyện Trấn Yên; Phía Đông giáp xã Mông Sơn huyện Yên Bình; Phía Tây giáp xã Tân Đồng huyện Trấn Yên.

### **3. Tính chất, quy mô đồ án quy hoạch**

#### **3.1. Tính chất**

Là hạt nhân phát triển phía Tây Bắc hồ Thác Bà, định hướng phát triển thành đô thị loại V của huyện Yên Bình, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, nằm trong Chương trình phát triển đô thị tỉnh Yên Bái đến năm 2030;

#### **3.2. Quy mô dân số**

- Quy mô dân số hiện trạng: 3.561 người;
- Dự báo đến năm 2030 dân số khoảng 5.580 người; đến năm 2045 dân số khoảng 14.800 người.

### **4. Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch 2,46 km<sup>2</sup> (2.462,4 ha).
- Áp dụng chỉ tiêu đối với đô thị loại V với tính chất đặc thù là đô thị miền núi. Dự báo đến năm 2030, diện tích đất xây dựng đô thị 155,67 ha, bình quân 180 m<sup>2</sup>/người (trong đó đất dân dụng 74,75ha, bình quân 85m<sup>2</sup>/người); Đến năm 2045, diện tích đất xây dựng đô thị 318,55ha, bình quân 240m<sup>2</sup>/người (trong đó đất dân dụng 170,81ha, bình quân 100m<sup>2</sup>/người).

*(Chi tiết như phụ lục kèm theo)*

## **5. Định hướng phát triển không gian đô thị và phân khu chức năng**

### **5.1. Định hướng phát triển không gian đô thị**

- Hướng phát triển của đô thị được xác định chủ yếu tại khu vực trung tâm theo Quốc lộ 70 và phát triển về phía Đông - Đông Bắc hồ Thác Bà.

- Hình thái cấu trúc đô thị Cẩm Ân mang đặc trưng của các đô thị miền núi phía Bắc với hình dạng cấu trúc hữu cơ hài hòa với đặc điểm địa hình tự nhiên đồi núi, sông suối, mặt nước và thung lũng.

- Tuân theo nguyên tắc hình thành và phát triển đô thị phù hợp với địa hình tự nhiên; hình thái đô thị theo dạng tuyến dựa trên các trục giao thông chính hiện hữu và kết hợp xây mới được liên kết bằng hệ thống giao thông và không gian chức năng, khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng.

- Nâng cấp, mở rộng các khu chức năng hiện có, bổ sung các công trình mới gắn kết và hoàn thiện các khu chức năng phục vụ tạo sự liên hệ chặt chẽ giữa khu trung tâm đô thị mới với các khu chức năng và vùng lân cận, tạo điều kiện cho đô thị phát triển mạnh mẽ, đồng bộ.

- Phát triển đất ở mới gắn kết với các khu dân cư hiện trạng và các khu chức năng của đô thị với nhiều loại hình nhà ở đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số và phù hợp đa dạng đối tượng sử dụng.

- Xây dựng đô thị hiện đại, năng động, cơ sở hạ tầng đồng bộ cùng với các hoạt động sản xuất nông nghiệp theo hướng ứng dụng công nghệ cao, đảm bảo mục tiêu hình thành đô thị và phát triển kinh tế.

### **5.2. Phân khu chức năng**

Toàn bộ khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được phân thành 03 khu chức năng chính, bao gồm:

- Phân khu số 1: Đô thị trung tâm, quy mô 502,63ha, chiếm 20,41% tổng diện tích lập quy hoạch, được xác định là trung tâm đô thị phát triển ven các trục giao thông động lực bao gồm hệ thống trung tâm hành chính, chính trị, các công trình hạ tầng xã hội đô thị cấp đô thị như: trung tâm y tế, giáo dục, an ninh, quân sự, trung tâm văn hóa, công viên đô thị.

- Phân khu số 2: Phát triển du lịch, quy mô 1.210ha, chiếm 49,14% tổng diện tích lập quy hoạch (trong đó diện tích mặt nước hồ Thác Bà là 678,73ha), được xác định là khu vực đô thị phát triển du lịch, dịch vụ dựa trên các điều kiện tự nhiên, địa hình sẵn có. Bố trí quỹ đất định hướng xây dựng nhóm nhà ở và dịch vụ với mật độ vừa; ưu tiên các quỹ đất nông nghiệp sinh thái chất lượng cao phục vụ các hoạt động du lịch và đời sống của nhân dân.

+ Phân khu số 3: Bảo vệ và phát triển nông nghiệp, quy mô 749,77ha, chiếm 30,45% tổng diện tích lập quy hoạch, được xác định là vùng khu vực làng xóm dân cư xen lẫn với các khu vực sản xuất nông, lâm nghiệp.

### **5.3. Hệ thống các trung tâm**

- Trung tâm hành chính: Trung tâm hành chính, chính trị đô thị được xác định tại vị trí hiện hữu thuộc thôn Tân Lương. Quy hoạch mở rộng, cải tạo nâng cấp công trình đảm bảo quy mô phục vụ đô thị.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ: Chợ Cẩm Ân được quy hoạch mới tại thôn Đoàn Kết; Định hướng đến năm 2045 phát triển thành trung tâm thương mại cấp khu vực. Các công trình thương mại, dịch vụ đều được tổ chức tại các khu vực thuận lợi tiếp cận các điểm giao cắt giao thông quan trọng và được xác định là các không gian điểm nhấn chính của đô thị. Giữ nguyên các cửa hàng xăng dầu và các cơ sở thương mại dịch vụ hiện có.

- Công trình văn hóa thể thao: Quy hoạch quỹ đất xây dựng trung tâm văn hóa, thể thao đô thị tại thôn Đoàn Kết, diện tích 4ha.

- Công trình giáo dục: Nâng cấp, cải tạo đối với các cơ sở giáo dục hiện hữu. Nâng cấp cải tạo, bổ sung trang thiết bị công trình, mở rộng quy mô diện tích trường mầm non.

- Công trình y tế: Quy hoạch mở rộng diện tích Phòng khám đa khoa Cẩm Ân. Cải tạo, nâng cấp, bổ sung trang thiết bị công trình, đảm bảo đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của người dân trên địa bàn.

- Quy hoạch xây dựng công viên trung tâm tại khu vực thôn Tân Lương trên cơ sở tận dụng mặt nước hiện có, quy hoạch khu công viên mở kết hợp hồ điều hòa, làm giảm mật độ xây dựng đồng thời tạo cảnh quan cho khu vực trung tâm đô thị. Bảo tồn không gian rừng, núi, ruộng đồng và mặt nước hồ Thác Bà trong các khu vực hạn chế phát triển đô thị. Củng cố hệ thống cây xanh công viên hiện hữu, bổ sung không gian xanh cấp khu đô thị, đảm bảo đạt tiêu chí đô thị loại V.

## **6. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị**

### **6.1. Chuẩn bị kỹ thuật**

#### *a) San nền*

- Khu vực xây dựng cải tạo hiện trạng: Giữ nguyên theo cao độ hiện có, chỉ san gạt cục bộ tại những khu vực đất thấp để đáp ứng yêu cầu sử dụng, phù hợp giữa nền khu vực làng xóm hiện hữu với khu vực phát triển mới.

- Khu vực xây dựng mới: Lựa chọn giải pháp tôn nền đảm bảo tuân thủ cao độ nền khống chế xây dựng  $\geq +62,0m$  và kết nối hạ tầng với khu vực hiện trạng, không xảy ra ngập úng.

- San, gạt nền khu vực đô thị và du lịch trên cơ sở tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên và thuận lợi cho hệ thống thoát nước.

#### *b) Thoát nước mưa*

- Toàn bộ mạng lưới thoát nước của khu vực đô thị sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Đối với các khu vực hiện hữu dùng hệ thống thoát nước

chung (nước mưa và nước thải), từng bước xây dựng các hồ ga tách dòng tại các cửa xả và xây dựng các cống gom để thu nước thải về trạm xử lý. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về các tuyến cống thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó được xả thẳng ra nguồn tiếp nhận (ao, hồ, sông, suối). Đối với khu vực nông nghiệp và một số khu chên cao địa hình thiết kế hệ thống mương để thoát nước mưa và phục vụ một phần tưới tiêu nông nghiệp.

- Khu vực quy hoạch được chia thành 2 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Tổng diện tích 1.210 ha, trực thoát chính là ra hồ Thác Bà.

+ Lưu vực 2: Tổng diện tích 1.252,39 ha, trực thoát chính là suối Ngòi Cát chảy ra hồ Thác Bà.

- Nâng cấp, cải tạo, nắn dòng, mở rộng các tuyến thoát nước chính (Ngòi Cát, suối Khuôn La). Duy trì các hồ, đầm hiện trạng, bảo vệ nghiêm ngặt diện tích hành lang hồ chứa thủy điện Thác Bà.

## **6.2. Quy hoạch giao thông**

### *a) Giao thông đối ngoại*

- Quốc lộ 70: Quy mô nền đường  $B_n = 25,0m$ ; chiều dài qua khu vực quy hoạch khoảng 4km.

- Đường Cẩm Ân - Mông Sơn: Quy mô nền đường  $B_n = 20,5m$ ; chiều dài qua khu vực quy hoạch khoảng 2,58km.

- Đường Cẩm Ân - Tân Đồng: Quy mô nền đường  $B_n = 17,5m$ ; chiều dài qua khu vực quy hoạch khoảng 3km.

- Quy hoạch mới tuyến đường từ trung tâm xã Cẩm Ân đi xã Hòa Công theo tiêu chuẩn đường đô thị. Điểm đầu kết nối với đường Cẩm Ân - Tân Đồng khu vực thôn Đoàn Kết, điểm cuối tại xã Hòa Công. Tổng chiều dài khoảng 2,2km, quy mô nền đường  $B_n = 20,5m$ .

### *b) Giao thông đô thị*

- Cải tạo, mở rộng và chỉnh trang hệ thống đường hiện trạng trong khu vực quy hoạch kết nối khu trung tâm đô thị với các khu vực. Đối với khu trung tâm đô thị hiện hữu cơ bản giữ nguyên về tuyến, thực hiện cải tạo, mở rộng, chỉnh trang hệ thống đường hiện trạng. Quy mô các tuyến đường có bề rộng nền đường từ  $B_n = 13,5m$  đến  $B_n = 20,5m$ ;

- Nâng cấp, mở mới hệ thống đường giao thông liên kết các thôn, liên thông mạng lưới đường xã, thôn xóm với mạng lưới đường tỉnh nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong sinh hoạt và sản xuất.

*c) Giao thông du lịch, giao thông sản xuất:* Các tuyến đường bộ nhằm khai thác du lịch sinh thái, du lịch văn hóa bản địa cũng như tạo thuận lợi hơn cho sản xuất địa phương được thiết kế quy mô nhỏ, gắn với các khu ở, điểm sản xuất của người dân.

*d) Bến, bãi đỗ xe:* Bố trí hệ thống các bãi đỗ xe tĩnh trong các nhóm nhà ở và các khu chức năng đô thị khác tùy theo yêu cầu cụ thể đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

đ) *Hệ thống cầu*: Cải tạo, nâng cấp hệ thống cầu hiện trạng đảm bảo đáp ứng nhu cầu đi lại. Xây dựng mới một số cầu kết nối các khu chức năng du lịch trên hồ Thác Bà, quy mô cầu tùy thuộc vào quy mô đường.

### **6.3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị**

- Nguồn điện: Giai đoạn 2030 đô thị Cẩm Ân được cấp điện trực tiếp từ đường dây nổi 35/0.4kV (Lộ 375-E12.1) sau trạm 110kV Yên Bái đi qua đô thị. Giai đoạn đến năm 2045 nguồn điện cấp cho khu vực đô thị Cẩm Ân từ mạng lưới quốc gia qua trạm biến áp 110kV Yên Bình xây mới tại xã Cẩm Ân, quy mô công suất 2x63 MVA.

- Tổng nhu cầu cấp điện dự báo đến năm 2030 khoảng 1.528 kVA; dự báo đến năm 2045 khoảng 6.161 kVA.

- Lưới điện cao thế 220kV và 110kV từ Yên Bái đi Lào Cai đoạn qua khu vực đô thị Cẩm Ân được giữ nguyên theo hiện trạng. Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện tới chân các công trình xây dựng.

- Định hướng đến năm 2045 xây dựng mới trạm biến áp 110kV-Yên Bình, cấp điện áp 35kV phục vụ cho đô thị được chuyển về cấp điện áp 22 kV.

- Lưới điện trung thế 22kV: Xây dựng mới hệ thống cáp trung áp đi ngầm trong khu vực đô thị đông dân cư. Các khu vực dân cư thưa thớt sẽ tận dụng các tuyến điện trung áp hiện có nâng tiết diện dây dẫn và thay về cấp điện áp 22kV.

- Các trạm biến áp hiện có được giữ nguyên vị trí, tính toán nâng công suất đáp ứng nhu cầu sử dụng. Các trạm biến áp quy hoạch mới bố trí phù hợp và được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết, phù hợp với nhu cầu sử dụng.

- Bố trí hệ thống chiếu sáng đô thị theo trục giao thông, đảm bảo an toàn cho người, phương tiện và các hoạt động kinh tế - xã hội.

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

Nâng cấp các trạm truy nhập quang tự động (PON); xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông, từ trạm trung tâm về trạm truy nhập quang tự động trong khu vực. Cải tạo chỉnh trang các trạm viễn thông hiện có, kết nối bằng tuyến cáp quang ngầm. Toàn bộ mạng truyền dẫn sử dụng cáp quang băng rộng.

### **6.5. Cấp nước**

- Tổng nhu cầu dùng nước đô thị Cẩm Ân đến năm 2030 khoảng 860 m<sup>3</sup>/ngđ; đến năm 2045 khoảng 2.736 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn cấp: Nguồn cấp nước cho đô thị Cẩm Ân được lấy từ khu vực thôn Tân Tiến, cách đường Quốc lộ 70 khoảng 3,0km.

- Giai đoạn đến năm 2030 xây dựng nhà máy xử lý và cung cấp nước sạch với công suất 1.100m<sup>3</sup>/ngđ; đến năm 2045 thực hiện nâng công suất nhà máy nước lên 3.600m<sup>3</sup>/ngđ, đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu dùng nước của toàn đô thị trong dài hạn.

- Mạng lưới đường ống được bố trí ngầm, song song với các tuyến đường giao thông. Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng vòng kết hợp với mạng cụt. Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi đường kính D110, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả không nhỏ hơn 150m/trụ.

### **6.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn**

#### **a) Quy hoạch thoát nước thải**

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải hỗn hợp.
- Tổng nhu cầu thoát nước thải đô thị Cẩm Ân đến năm 2030 khoảng 567,61m<sup>3</sup>/ngđ đến năm 2045 khoảng 2.031,31 m<sup>3</sup>/ngđ.
- Xây dựng Trạm xử lý nước thải tại thôn Tân Phong, công suất 2.100 m<sup>3</sup>/ngđ. Toàn bộ nước thải sinh hoạt, công cộng được thu gom bằng hệ thống cống chạy dọc theo vỉa hè và dẫn về trạm xử lý nước thải.

- Hệ thống thoát nước thải trong các khu chức năng, khu đô thị, khu ở mới thực hiện xử lý nước thải theo quy định Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

#### **b) Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn**

- 100% chất thải rắn đô thị được thu gom, xử lý đạt yêu cầu. Giảm lượng thải, tăng tái chế, tái sử dụng chất thải rắn; chỉ chôn lấp chất thải rắn không thể tái chế.

- Giai đoạn đến năm 2030, toàn bộ chất thải rắn trong đô thị được thu gom, vận chuyển về nhà máy xử lý rác và sản xuất phân bón vi sinh của thành phố Yên Bái để xử lý. Giai đoạn 2031 - 2045, khi lò đốt rác (tại xã Bảo Ái) đi vào hoạt động, toàn bộ chất thải rắn đô thị được vận chuyển về lò đốt rác tại xã Bảo Ái để xử lý.

### **6.7. Nghĩa trang**

Quy hoạch mở rộng, xây dựng nhà tang lễ tại nghĩa trang Bến Tích tại thôn Tân Phong phục vụ nhu cầu mai táng của nhân dân trong xã Cẩm Ân và nghĩa trang thôn Khe Mạ để phục vụ nhu cầu của khu vực phụ cận nằm trong phạm vi quy hoạch. Di dời các khu mộ nằm rải rác trong khu vực dân cư, khu vực sản xuất nông nghiệp về nghĩa trang tập trung.

## **7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị**

### **7.1. Khu trung tâm hành chính, văn hoá, giáo dục, y tế**

- Các công trình công cộng, hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại... và các công trình nhà ở xây mới, cải tạo nâng cấp phải tuân thủ chặt chẽ các quy định về khoảng lùi (chỉ giới xây dựng), tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, màu sắc... nhằm đảm bảo tính thống nhất trong toàn đô thị.

- Tầng cao xây dựng: 3÷5 tầng. Có thể cho phép xây dựng những công trình đặc biệt có chiều cao lớn hơn tùy từng điều kiện cụ thể.

- Mật độ xây dựng: 30÷40%.

- Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng): Tùy thuộc cấp hạng đường và chiều cao công trình sẽ được quy định ở quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

### **7.2. Khu vực trung tâm dịch vụ thương mại, hỗn hợp**

- Các công trình thương mại - dịch vụ được tổ chức tại các khu vực thuận lợi về giao thông tiếp cận các điểm giao cắt giao thông quan trọng và được xác định là các không gian điểm nhấn chính của đô thị.

- Tầng cao xây dựng từ 3÷10 tầng.

- Mật độ xây dựng: 40-60%.

- Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng): Tùy thuộc cấp hạng đường và chiều cao công trình được quy định cụ thể ở quy hoạch phân khu và chi tiết.

- Hình thức kiến trúc: Là khu vực sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, đường nét mạnh mẽ, mang dấu ấn thời đại.

### **7.3. Khu vực cây xanh cảnh quan đô thị**

- Cây xanh trong các trục không gian chính, các khu đô thị được tổ chức theo tuyến liên kết với các vườn hoa tạo không gian mở đô thị, tiếp cận từ nhiều hướng làm nơi vui chơi, nghỉ ngơi, giao lưu, ngắm cảnh và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện.

- Tổ chức cây xanh vườn hoa dọc tuyến cảnh quan ven suối. Tổ chức cây xanh tuyến cảnh quan du lịch sinh thái nhằm khai thác cảnh quan thiên nhiên kết hợp với nông nghiệp sinh thái tạo bản sắc riêng.

### **7.4. Không gian các khu ở**

- Khu ở xây dựng mới: Tăng cường tỷ lệ cây xanh, kết hợp với cây xanh trong khuôn viên các lô nhà ở tạo thành một nét đặc trưng riêng của đô thị.

- Khu ở hiện trạng cải tạo: Nhà ở hiện trạng khu vực trung tâm được cải tạo chỉnh trang, đảm bảo chỉ giới xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng đúng theo quy định chung áp dụng với toàn đô thị.

### **7.5. Tổ chức không gian cây xanh mặt nước**

- Cây xanh trong các trục không gian chính, các khu đô thị được tổ chức theo tuyến liên kết với các vườn hoa tạo không gian mở đô thị.

- Bảo tồn, khai thác và phát huy giá trị cảnh quan hồ Thác Bà, hệ thống các ao, hồ trong đô thị và bảo vệ môi trường sinh thái.

## **8. Tăng trưởng xanh và thích ứng với biến đổi khí hậu**

- Xây dựng và phát triển đô thị bền vững, văn minh, hiện đại, gìn giữ được các công trình văn hóa, lịch sử, các công trình kiến trúc có giá trị.

- Chú trọng cải tạo, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị xanh, thông minh, giảm cường độ phát thải khí nhà kính. Đề ra các giải pháp hạn chế ùn tắc giao thông, giải quyết tốt úng ngập, ô nhiễm môi trường, tích cực thúc đẩy quá trình chuyển đổi mô hình phát triển đô thị theo hướng tiết kiệm năng lượng, sử dụng năng lượng hiệu quả.



- Tăng cường không gian xanh đô thị, duy trì các khu vực sản xuất nông nghiệp và đặc biệt bảo vệ các lưu vực thoát nước tự nhiên, duy trì không gian mặt nước, thiết kế thích ứng chống chịu gió bão, thiết kế lưu vực giữ nước phòng chống hạn hán, phục vụ tưới tiêu, vật liệu chịu úng, vật liệu thấm thấu cho lưu vực giữ nước. Kiểm soát tình trạng suy thoái tài nguyên nước, tài nguyên đất, đảm bảo cân đối đủ nguồn nước phục vụ cho sinh hoạt, công nghiệp, dịch vụ và các ngành kinh tế quan trọng.

- Quy hoạch tái định cư cho các khu vực dân cư có khả năng bị ảnh hưởng bởi các yếu tố biến đổi khí hậu.

## **9. Các vấn đề có liên quan đến quốc phòng, an ninh và giải pháp bảo vệ môi trường**

### **9.1. Các vấn đề có liên quan đến quốc phòng, an ninh**

- Không sử dụng phần diện tích đất đã xác định là đất quốc phòng trong phạm vi quy hoạch và khu vực địa hình có giá trị ưu tiên sử dụng cho nhiệm vụ quốc phòng để phục vụ phát triển du lịch và các chức năng khác.

- Phối hợp chặt chẽ với các đơn vị chức năng đảm bảo an ninh trật tự, xây dựng theo quy hoạch và triển khai thực hiện kế hoạch đảm bảo an ninh, quốc phòng cũng như những phương án ứng phó với các tình huống có thể xảy ra.

### **9.2. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Phân tích, dự báo các vấn đề môi trường chính có ảnh hưởng trong quá trình triển khai quy hoạch bao gồm: lựa chọn đất xây dựng trong mối liên hệ với phòng chống thiên tai, giảm thiểu ngập úng, sạt lở; ô nhiễm nguồn nước; công tác quản lý chất thải rắn, nước thải, thoát nước, bảo vệ hệ sinh thái, cảnh quan thiên nhiên.

- Xây dựng các hướng dẫn, tiêu chuẩn và quy trình bảo vệ môi trường trong các khu chức năng, thiết lập kế hoạch quản lý, giám sát môi trường cho các giai đoạn cụ thể nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường tự nhiên.

- Sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, cải thiện các vấn đề môi trường còn tồn tại, các khu vực cách ly bảo vệ môi trường (các không gian cây xanh, hành lang bảo vệ suối, các khu vực hạn chế phát triển...).

## **10. Các chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện**

### **10.1. Các chương trình ưu tiên đầu tư**

#### **a) Giai đoạn đến năm 2030**

- Từng bước xây dựng hệ thống hạ tầng khung để thu hút đầu tư vào đô thị Cẩm Ân, bao gồm: Xây dựng mới chợ đô thị Cẩm Ân; Xây dựng hạ tầng kỹ thuật công viên trung tâm đô thị; Cải tạo, nâng cấp trường Tiểu học và Trung học cơ sở Cẩm Ân, mở rộng trường mầm non Cẩm Ân; Triển khai các dự án phát triển quỹ đất theo quy hoạch (Quỹ đất giáp chợ mới, quỹ đất thôn Đoàn Kết, quỹ đất thôn Tân Lương).

- Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường trung tâm đô thị.

- Kêu gọi các dự án đầu tư phát triển đô thị, song song với việc xây dựng

cơ chế chính sách khuyến khích và ưu đãi đầu tư cho các dự án đầu tư xây dựng tại đô thị. Khảo sát, nghiên cứu các bước chuẩn bị đầu tư dự án xây dựng nhà máy cấp nước sạch.

*b) Giai đoạn 2031 - 2045*

- Tiếp tục cải tạo, nâng cấp và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, nghĩa trang...) hoàn thiện theo định hướng quy hoạch chung, Xây dựng mới các tuyến đường CA1, CA2, CA3.

- Xây mới trung tâm văn hóa thể thao, hoàn thiện xây dựng công viên trung tâm đô thị;

- Xây dựng trạm xử lý nước thải đô thị, nhà máy cấp nước sạch;

- Triển khai các dự án phát triển quy đất; phát triển các khu chức năng, khu đô thị, khu ở mới theo định hướng quy hoạch chung.

**10.2. Nguồn vốn thực hiện:**

Nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, vốn hỗ trợ đầu tư phát triển, vốn xã hội hóa huy động của các tổ chức, cá nhân và các nguồn vốn hợp pháp khác.

**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 tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, bao gồm: Thuyết minh quy hoạch, hồ sơ bản vẽ quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Hồ sơ quy hoạch gồm 07 bộ, được lưu trữ tại Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Yên Bình 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 Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Kiểm tra, xác nhận hồ sơ đồ án phù hợp với Quyết định này.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Yên Bình công bố công khai, lưu trữ hồ sơ đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cẩm Ân, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái đến năm 2045 được phê duyệt theo quy định.

- Kiểm tra việc triển khai thực hiện đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung ban hành kèm theo Quyết định này.

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện Yên Bình 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 chung đô thị mới Cẩm Ân, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái đến năm 2045 để các tổ chức và nhân dân biết, tham gia kiểm tra và thực hiện quy hoạch.

- Tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, theo đồ quy hoạch chung đã phê duyệt, làm cơ sở để quản lý đất đai, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đô thị theo quy định.

- Xây dựng quy chế quản lý đô thị, chương trình phát triển đô thị, các cơ chế chính sách và kế hoạch thực hiện đầu tư theo từng giai đoạn; tập trung huy động các nguồn lực để triển khai việc đầu tư xây dựng và phát triển đô thị theo quy hoạch đã phê duyệt.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án đầu tư, phát triển đô thị theo quy hoạch đã phê duyệt đảm bảo tuân thủ đúng quy định hiện hành.

**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 huyện Yên Bình 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;
- Chánh, PCVP.UBND tỉnh (KT)
- Lưu: VT, TNMT, XD. *ng*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trần Huy Tuấn**

## PHỤ LỤC: BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 15/3/2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)

| Stt      | Chức năng sử dụng đất                   | Giai đoạn 2030  |               | Giai đoạn 2045  |               |
|----------|---|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|          |   | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)     | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)     |
|          | <b>Tổng</b>                             | <b>2.462,40</b> | <b>100,00</b> | <b>2.462,40</b> | <b>100,00</b> |
| <b>A</b> | <b>Đất dân dụng</b>                     | <b>74,75</b>    | <b>3,04</b>   | <b>170,81</b>   | <b>6,94</b>   |
| 1        | Đất nhóm nhà ở                          | 37,43           | 1,52          | 82,83           | 3,36          |
| 2        | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ       | -               | -             | 14,60           | 0,59          |
| 3        | Đất giáo dục                            | 3,23            | 0,13          | 3,53            | 0,14          |
| 3.1      | Đất trường mầm non                      | 0,70            | 0,03          | 1,00            | 0,04          |
| 3.2      | Đất trường tiểu học & THCS              | 1,40            | 0,06          | 1,40            | 0,06          |
| 3.3      | Đất trường trung học phổ thông          | 1,13            | 0,05          | 1,13            | 0,05          |
| 4        | Đất dịch vụ - công cộng                 | 2,39            | 0,10          | 2,39            | 0,10          |
| 4.1      | Đất văn hóa                             | 1,06            | 0,04          | 1,06            | 0,04          |
| 4.2      | Đất chợ                                 | 1,00            | 0,04          | 1,00            | 0,04          |
| 4.3      | Đất dịch vụ - công cộng khác            | 0,33            | 0,01          | 0,33            | 0,01          |
| 5        | Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị          | 0,38            | 0,02          | 1,00            | 0,04          |
| 6        | Đất cây xanh sử dụng công cộng          | 4,79            | 0,19          | 13,77           | 0,56          |
| 7        | Đất giao thông đô thị                   | 16,04           | 0,65          | 40,50           | 1,64          |
| 8        | Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị    | 10,50           | 0,43          | 12,19           | 0,50          |
| <b>B</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>               | <b>80,92</b>    | <b>3,29</b>   | <b>147,74</b>   | <b>6,00</b>   |
| 1        | Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng      | 1,57            | 0,06          | 1,57            | 0,06          |
| 2        | Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị            | 0,11            | 0,004         | 0,11            | 0,004         |
| 3        | Đất dịch vụ - du lịch                   | 55,48           | 2,25          | 111,93          | 4,55          |
| 4        | Đất trung tâm y tế                      | 0,90            | 0,04          | 0,90            | 0,04          |
| 5        | Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao | 4,00            | 0,16          | 4,00            | 0,16          |
| 6        | Đất di tích, tôn giáo                   | 1,36            | 0,06          | 3,05            | 0,12          |
| 6.1      | Đất di tích lịch sử văn hóa             | 0,31            | 0,01          | 2,00            | 0,08          |
| 6.2      | Đất tôn giáo                            | 1,05            | 0,04          | 1,05            | 0,04          |

| Stt      | Chức năng sử dụng đất                        | Giai đoạn 2030  |              | Giai đoạn 2045  |              |
|----------|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|          |  | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)    | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)    |
| 7        | Đất an ninh                                  | 0,24            | 0,01         | 0,24            | 0,01         |
| 8        | Đất quốc phòng                               | 0,22            | 0,01         | 0,22            | 0,01         |
| 9        | Đất giao thông đối ngoại                     | 16,88           | 0,69         | 25,46           | 1,03         |
| 10       | Đất hạ tầng kỹ thuật khác                    | 0,16            | 0,01         | 1,16            | 0,05         |
| <b>C</b> | <b>Đất nông nghiệp và các chức năng khác</b> | <b>2.306,73</b> | <b>93,68</b> | <b>2.143,85</b> | <b>87,06</b> |
| 1        | Đất sản xuất nông nghiệp                     | 278,32          | 11,30        | 201,64          | 8,19         |
| 1.1      | Đất trồng lúa                                | 88,44           | 3,59         | 83,44           | 3,39         |
| 1.2      | Đất trồng cây hàng năm khác                  | 18,51           | 0,75         | 17,86           | 0,73         |
| 1.3      | Đất trồng cây lâu năm                        | 171,37          | 6,96         | 100,34          | 4,08         |
| 2        | Đất lâm nghiệp                               | 1.320,55        | 53,63        | 1.237,72        | 50,26        |
| 3        | Đất nuôi trồng thủy sản                      | 18,31           | 0,74         | 15,04           | 0,61         |
| 4        | Đất chưa sử dụng                             | 1,50            | 0,06         | 1,40            | 0,06         |
| 5        | Hồ, ao, đầm                                  | 678,73          | 27,56        | 678,73          | 27,56        |
| 6        | Sông, suối, kênh, rạch                       | 9,32            | 0,38         | 9,32            | 0,38         |