

Số: **4/14** /QĐ-UBND

Yên Bái, ngày **24** tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái hồ Đàm Hậu, xã Minh Quân,
huyện Trấn Yên, 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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 02/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng khu du lịch sinh thái hồ Đàm Hậu, xã Minh Quân, huyện Trấn Yên, tỉnh 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 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 3023/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái hồ Đầm Hậu, xã Minh Quân, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 494/TTr-SXD ngày 14/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái hồ Đầm Hậu, xã Minh Quân, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái, với những nội dung như sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch nằm ở giáp nút giao IC12 thuộc thôn Ngọn Ngòi và thôn Đức Quân, xã Minh Quân, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái, cách trung tâm tỉnh Yên Bái khoảng 10km.

- Ranh giới: Phía Đông giáp thôn Bình Trà, xã Bảo Hưng, huyện Trấn Yên; phía Tây giáp đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai; phía Nam giáp Quốc lộ 32C; phía Bắc giáp đường Âu Cơ.

2. Quy mô: Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch 280 ha.

3. Tính chất: Là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp sân Golf.

4. Mục tiêu của đồ án

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Yên Bái và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;

- Đầu tư xây dựng điểm du lịch nhằm phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi, trải nghiệm cho du khách trong và ngoài nước nhằm phát triển du lịch nói riêng, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Yên Bái;

- Khai thác có hiệu quả quỹ đất, góp phần bảo vệ môi trường. Tạo cơ sở để huy động các nguồn lực xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, là cơ sở pháp lý cho việc quản lý và đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

| STT | Loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------|-------------------|--------------|
| 1 | Đất thể thao | 134,31 | 47,97 |
| 1.1 | Đất sân Golf | 82,02 | 29,29 |

| STT | Loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---|----------------|--------------|
| 1.2 | <i>Đất công trình phụ trợ (Nhà tập; Nhà câu lạc bộ; Nhà kho; Khách sạn; Nhà hàng; Kiot dịch vụ; Giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật...)</i> | 15,54 | 5,55 |
| 1.3 | <i>Mặt nước trong sân Golf</i> | 36,75 | 13,13 |
| 2 | Đất dịch vụ thương mại | 11,08 | 3,96 |
| 3 | Đất cơ sở lưu trú | 35,27 | 12,60 |
| 4 | Đất cây xanh | 45,77 | 16,33 |
| 6 | Mặt nước | 34,23 | 12,23 |
| 7 | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật | 19,34 | 6,91 |
| | Tổng cộng | 280,0 | 100,0 |

6. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan, phân khu chức năng

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tận dụng lợi thế về cảnh quan, mặt nước phát triển mở rộng ra các bán đảo vươn ra hồ Đầm Hậu;

- Khai thác hướng tiếp cận từ các tuyến đường giao thông chính dẫn vào Khu du lịch; tôn trọng cảnh quan tự nhiên, duy trì các hệ thống thoát nước tự nhiên dẫn nước vào hồ, hạn chế tối đa việc can thiệp sâu vào thiên nhiên gây phá hủy môi trường sinh thái tự nhiên tại khu vực; tăng cường tính biệt lập, an toàn của từng phân khu dự án;

- Kiến trúc tổng thể thống nhất, hài hòa, hiện đại, đa dạng phong cách, đem lại tối đa các tiện ích cho du khách;

- Tại khu vực cửa ngõ đón tiếp đầu tư xây dựng công trình dịch vụ, đón tiếp, điều hành và cổng chào kết hợp vườn hoa cây xanh, đường vào Khu du lịch;

- Cây xanh cảnh quan được bố trí xen kẽ các trong các khu; kiến trúc cảnh quan theo hướng kết nối các không gian xanh và gắn kết với mặt nước hồ.

6.2. Phân khu chức năng

a) Phân khu số 1: Khu sân Golf

- Quy mô sử dụng đất: 134,31ha, chiếm 47,97%;

- Khu sân Golf được bố trí ở khu vực đồi thấp kết hợp địa hình tự nhiên, hồ nước, tạo cảnh quan thiên nhiên phù hợp với điều kiện thực tế và nhu cầu sử dụng. Các hạng mục dự kiến xây dựng tại khu vực này gồm: Bãi đỗ xe, bến thuyền; Nhà điều hành trung tâm; Nhà đón tiếp khách và trưng bày các sản phẩm truyền thống của địa phương, dịch vụ mua sắm; Khu nhà hội nghị hội thảo; Nhà câu lạc bộ Golf; Sân tập Golf; Sân Golf; Trạm điện; Trạm cung cấp nước sinh hoạt và trạm xử lý nước thải và các hạng mục phụ trợ khác.

b) Phân khu số 2: Khu sinh thái nghỉ dưỡng

- Quy mô sử dụng đất: 145,69 ha, chiếm 52,03%.

- Khu sinh thái nghỉ dưỡng: Bao gồm toàn bộ phần diện tích còn lại, trải dài từ Bắc xuống Nam của khu vực. Các hạng mục dự kiến xây dựng tại khu vực này gồm: Bến thuyền; Nhà nghỉ lữ hành; Resort nghỉ dưỡng; Khách sạn 4 sao kết hợp trung tâm hội nghị; Khu giải trí và biểu diễn ngoài trời; Khu biệt thự cao cấp và các hạng mục phụ trợ khác.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền

- Nền xây dựng: Cao độ xây dựng đảm bảo $\geq +34,0m$, không bị ngập lụt. Hạn chế san gạt lớn, cao độ thiết kế chọn phù hợp với các địa hình khác nhau trong khu vực thiết kế;

- Giải pháp nền xây dựng: Trên cơ sở tuân thủ cao độ khống chế của các đồ án liên quan đến khu vực lập quy hoạch đã được phê duyệt, có điều chỉnh cục bộ cho phù hợp với thực tế.

b). Quy hoạch thoát nước

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Hướng thoát ra các khe tụ thủy sau đó chảy ra Sông Hồng;

- Phân chia khu vực nghiên cứu thành 02 lưu vực, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ khu vực phía Bắc theo ranh giới lập quy hoạch, nước được thu gom theo hệ thống ga thu thăm ven đường và hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đầu nối với hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Âu Cơ;

+ Lưu vực 2: Bao gồm toàn bộ khu vực phía Đông, nước được thu gom theo hệ thống ga thu thăm ven đường và thoát nước vào hồ qua các cửa xả.

7.2. Quy hoạch giao thông

Mạng lưới giao thông được thiết kế theo địa hình tự nhiên, đảm bảo phù hợp và kết nối đồng bộ với các tuyến đường hiện có, cụ thể như sau:

- Khu sân Golf: Đường từ cổng chính tuyến 1 có mặt cắt ngang rộng 22,0m; đường từ tuyến 1 đến nhà câu lạc bộ golf có mặt cắt ngang rộng 6m; đường giao thông xung quanh bên ngoài nhà câu lạc bộ golf có mặt cắt ngang rộng 3m; đường giao thông trong các cơ sở lưu trú cho khách chơi golf có chỉ giới từ 7m - 13,5m;

- Khu du lịch nghỉ dưỡng: Các tuyến đường đóng vai trò là trục cảnh quan trong Khu du lịch từ trục chính tới các khu chức năng trong khu vực, chỉ giới 13,5m; Các tuyến đường đi bộ và dành cho xe điện chỉ giới 7,5m.

- Các công trình phục vụ giao thông: Bố trí 01 bến thuyền phục vụ nhu cầu đi lại bằng đường thủy của du khách.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe tĩnh phục vụ nhu cầu của trong và ngoài khu vực. Tổng diện tích bãi đỗ xe 1,8ha.

7.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng: 1.000m³/ngđ;
- Nguồn cấp: Nước cấp cho khu vực quy hoạch được cấp từ tuyến ống cấp nước sạch của thành phố Yên Bái, nguồn nước từ nhà máy nước Yên Bình.

7.4. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 15,25 MVA;
- Nguồn điện: Nguồn điện cấp trực tiếp cho khu vực quy hoạch được đấu nối vào lưới điện Quốc gia từ tuyến trung thế 22KV trên trục đường Âu Cơ và đường dây trung thế 22KV trên Quốc Lộ 32C thông qua các trạm biến áp của khu vực lập quy hoạch và mạng lưới điện 0,4KV xây dựng theo các tuyến giao thông đến từng công trình.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng nhu cầu thoát nước thải: 681 m³/ngđ;
- Hệ thống: Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn;
- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải tập trung; trạm xử lý nước thải 01 công suất 200m³/ngđ, trạm xử lý nước thải 02 công suất 500m³/ngđ phục vụ cho toàn khu du lịch. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

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

- Tổng nhu cầu thải chất rắn: 2,53 tấn/ngđ;
- Phương án tổ chức thu gom: Quy hoạch quy hoạch một số điểm tập kết chất thải rắn. Toàn bộ rác thải được thu gom và xử lý tại bãi chôn lấp và xử lý rác thải chung của thành phố Yên Bái tại xã Văn Phú.

7.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

Hệ thống tín hiệu và các tủ phân phối cấp tín hiệu truyền hình cho toàn bộ khu quy hoạch sử dụng từ các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn thành phố Yên Bái. Phân lưới phân phối được kết nối tới vị trí các tủ chia tín hiệu chờ sẵn cấp cho từng đơn vị thuê bao.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện tự nhiên, các vấn đề văn hóa, xã hội...; phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường khi triển khai quy hoạch.

- 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 đầu tư các 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, các khu vực cách ly bảo vệ môi trường; 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, bao gồm: Thuyết minh quy hoạch, hồ sơ bản vẽ quy hoạch, quy định quản lý theo 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 Trấn Yên và các cơ quan chức năng liên quan để quản lý, sử dụng theo quy định hiện hành.

Điều 2. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Trấn Yên phối hợp với 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 điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái hồ Đàm Hậu, xã Minh Quân, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái, để các tổ chức và nhân dân biết, tham gia kiểm tra và thực hiện quy hoạch;

- Triển khai lập các quy hoạch chi tiết theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt, làm cơ sở để quản lý đất đai và cấp phép xây dựng theo quy định;

- Xây dựng 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 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 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 Trấn Yên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *ms*

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT Nguyễn Thế Phước;
- Công thông tin điện tử;
- Phó CVP. UBND tỉnh (KT);
- Lưu: VT, TNMT, XD. *ny*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature]
Trần Huy Tuấn