

Số: **841**/QĐ-UBND

Yên Bái, ngày **13** tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị
sinh thái Thịnh Hưng 1, xã Thịnh Hưng, huyện Yên Bình, 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về 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 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 1775/QĐ-TTg ngày 19/12/2018 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Hồ Thác Bà, tỉnh Yên Bái đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2228/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Yên Bình và vùng phụ cận đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2518/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát và lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thịnh Hưng 1, xã Thịnh Hưng, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 795/TTr-SXD ngày 23/4/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thịnh Hưng 1, xã Thịnh Hưng, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái, với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thịnh Hưng 1, xã Thịnh Hưng, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái.

2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

2.1. Vị trí: Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thịnh Hưng 1, xã Thịnh Hưng, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái thuộc địa giới hành chính xã Thịnh Hưng, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái.

2.2. Ranh giới lập quy hoạch: Phía Đông giáp đất quy hoạch khu du lịch sinh thái (B2.RS-01); Phía Bắc giáp đất quy hoạch khu du lịch sinh thái (B2.RS-01); Phía Tây giáp đất cây xanh, mặt nước; Phía Nam giáp đất cụm công nghiệp Thịnh Hưng.

3. Quy mô

- Quy mô diện tích đất lập quy hoạch: 48,67ha.
- Quy mô dân số dự kiến: 6000 - 8.000 người.

4. Tính chất

Là khu đô thị sinh thái với các công trình nhà ở được xây dựng với mật độ thấp kết hợp với các không gian cây xanh, mặt nước phát triển thành khu đô thị du lịch xanh, bền vững, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, với đầy đủ các dịch vụ tiện ích và là dịch vụ phụ trợ, gắn kết với các khu du lịch trong khu vực và vùng phụ cận.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cây xanh, Thể dục thể thao	CX	69.805,67	14,34
2	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	11.358,80	2,33
3	Đất quảng trường	QT	10.848,21	2,23
4	Đất công trình công cộng	CC	4.720,00	0,97
5	Đất thương mại dịch vụ	TM	30.571,77	6,28

6	Đất trường học	TH	5.108,95	1,05
7	Đất trung tâm y tế	YT	1.707,38	0,35
8	Đất ở		162.486,01	33,39
8.1	Đất nhà ở xã hội	NOXH	32.000,04	6,57
8.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	68.660,71	14,11
8.3	Đất nhà liền kề	LK	39.375,14	8,09
8.4	Nhà vườn	NV	11.488,07	2,36
8.5	Đất nhà ở tái định cư	TĐC	10.962,05	2,25
9	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	HT	19.673,94	4,04
10	Mặt nước	MN	1.700,16	0,35
11	Đất giao thông		168.711,88	34,66
	Tổng cộng		486.692,77	100,00

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

Định hướng quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, phân khu chức năng được thiết kế cụ thể như sau:

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu đô thị sinh thái Thịnh Hưng 1 nằm tại phía trong phần đất liền của khu vực vùng hồ Thác Bà hình thành nên một đô thị sinh thái của khu vực.

- Trục đường giao với tuyến đường QL2D kết nối lên phía Bắc là tuyến đường chính khu vực.

- Cửa ngõ của khu đô thị là trục đường chính thuộc nhóm nhà ở số 1 và nhóm nhà ở số 2; bố trí các cụm nhà ở liền kề có các không gian lõi và dải cây xanh ở giữa, nối tiếp và liên kết thành các trục đường đi bộ kéo dài. Các khối nhà công trình dịch vụ thương mại cao tầng bố trí xung quanh nút giao thông tạo cảnh quan cho dọc đường trục chính và cửa ngõ vào khu đô thị.

- Trung tâm thương mại dịch vụ kết nối với tuyến phố đi bộ là dải cây xanh với hai bên là các dãy nhà biệt thự song lập kết nối với quảng trường và tuyến phố mua sắm. Từ tuyến phố mua sắm được kết nối bằng không gian quảng trường dẫn về phía Tây có không gian mặt nước hồ Thác Bà. Bố trí tuyến phố đi bộ và các công trình biệt thự đơn lập theo ven hồ với kiến trúc đơn giản hiện đại kết hợp các không gian cây xanh, cảnh quan.

- Khu vực có vị trí tiếp giáp gần mặt nước hồ Thác Bà bố trí chủ yếu nhà ở biệt thự, nhà vườn theo địa hình, tạo tầm nhìn ra phía mặt hồ, khai thác tối đa cảnh quan cây xanh mặt nước, tạo nên 1 khu biệt thự sinh thái cao cấp.

- Các sân chơi, sân tập luyện thể thao, vườn hoa, đường dạo trong các khu cây xanh, toàn khu bố trí 1 khu đất công trình công cộng nằm trong khu nhà ở số 2, xây dựng thành trung tâm văn hóa thể thao của toàn khu, phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa, hội họp, vui chơi giải trí, tập luyện thể thao của người dân trong khu vực.

- Bố trí một trường mầm non và hệ thống trường cấp 1 và trường cấp 2 phục vụ cho khu vực. Trong 3 nhóm nhà ở bố trí 3 trạm y tế, nhằm phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh tại chỗ của người dân; Xen kẽ trong các cụm dân cư và gần các công trình công cộng và dịch vụ thương mại đều được bố trí các bãi đỗ xe ô tô, nhằm đáp ứng nhu cầu đỗ xe của người dân và khách du lịch.

6.2. Phân khu chức năng đô thị

a) Khu nhà ở:

- Nhà ở xã hội được bố trí ở nhóm nhà ở số 1 và nhóm nhà ở số 2, mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 7 tầng.

- Khu nhà ở liền kề bao gồm: Khu nhà ở liền kề dạng shophouse nằm trên trục đường chính khu vực thuộc nhóm nhà ở số 1 có vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh, hình thành tuyến phố đồng nhất về kiến trúc, cảnh quan, vỉa hè rộng thoáng, đáp ứng nhu cầu dạo bộ, mua sắm, giải trí của du khách. Mỗi lô nhà điển hình có diện tích khoảng 120 m², mật độ xây dựng 80%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Khu nhà ở tái định cư (thuộc nhóm nhà ở số 1), có vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh, đáp ứng nhu cầu tái định cư của dự án. Mỗi lô nhà điển hình có diện tích khoảng 120 m², mật độ xây dựng 80%, tầng cao tối đa 4 tầng.

- Khu nhà ở biệt thự nằm trong nhóm nhà ở số 2 và số 3, bao gồm: (Biệt thự đơn lập có diện tích khoảng từ 350 đến 550m²/lô; Biệt thự song lập có diện tích khoảng từ 300 đến 400m²/lô). Mật độ xây dựng 80%, tầng cao tối đa là 3 tầng. Các khu nhà biệt thự bố trí tại các điểm nhìn đẹp ra phía mặt nước hồ Thác Bà, kết hợp với các khuôn viên vườn hoa cây xanh tạo nên các khu vực ở cao cấp của đô thị.

- Khu nhà vườn nằm trong nhóm nhà ở số 3, bao gồm: các ô nhà vườn có diện tích khoảng 150m²/lô. Mật độ xây dựng 75%, tầng cao tối đa từ 3 đến 4 tầng. Dãy nhà vườn bố trí kết hợp với quảng trường, tuyến phố đi bộ tạo nên một khu mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí.

b) Khu công cộng: Bố trí bãi đỗ xe, xây dựng trung tâm văn hóa thể thao, bao gồm các công trình phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt văn hóa thể thao, vui chơi giải trí của người dân trong khu vực.

c) Khu trung tâm thương mại dịch vụ: Bố trí tại trung tâm của khu đô thị và nằm phân tán trong các nhóm nhà ở, bao gồm các chức năng kinh doanh như trung tâm thương mại, nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn phố, văn phòng...Mật độ xây dựng là 35%, tầng cao từ 3 đến 9 tầng.

d) Trường học: Bố trí tại nhóm nhà ở số 2, diện tích 0,51ha, quy mô đảm bảo đáp ứng đủ cho nhu cầu gửi trẻ của người dân trong khu vực; Vị trí bố trí trường học được đặt tại khu có cảnh quan yên tĩnh, đảm bảo khả năng tiếp cận thuận tiện và bán kính phục vụ hợp lý. Mật độ xây dựng là 40%, tầng cao 2 tầng.

đ) Trạm y tế: Bố trí trạm y tế quy mô tương ứng với 3 nhóm nhà ở nhằm đáp ứng đủ cho nhu cầu chăm sóc sức khỏe tại chỗ của người dân trong khu vực. Mật độ xây dựng là 40%, tầng cao 3 tầng.

e) *Cây xanh*: Bố trí tại các nhóm nhà ở, kết hợp với nhau tạo thành các dải cây xanh, tuyến đi bộ, đường dạo; đồng thời mỗi nhóm nhà ở đều bố trí các điểm công viên cây xanh tập trung được thiết kế với đầy đủ các sân tập luyện thể dục thể thao kết hợp đường dạo, chòi nghỉ... tạo thành không gian vui chơi giải trí của người dân. Tại vị trí từ cốt +58,0 đến cốt +62,0 khu vực tiếp giáp với không gian mặt nước hồ Thác Bà được tổ chức thành các không gian cây xanh cảnh quan ven hồ, Về phía Nam khu vực quy hoạch thuộc nhóm nhà ở số 1 bố trí dải cây xanh nhằm hạn chế ảnh hưởng của cụm công nghiệp đến khu đô thị.

7. Thiết kế đô thị

- Chiều cao công trình đảm bảo hài hòa với địa hình tự nhiên và thống nhất với công trình lân cận theo từng khu chức năng.

- Khoảng lùi công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu được quy định theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố. Trong khu vực quy hoạch khoảng lùi tối thiểu cho các công trình khu nhà ở thấp tầng và loại hình nhà ở biệt thự từ 2m - 3m.

- Cây xanh đường phố: Sử dụng cây xanh cách ồn, có tán cao để che mát và phù hợp với đặc điểm thổ nhưỡng của vùng. Khu vực cây xanh công viên sử dụng cây khóm bụi kết hợp với cây bóng mát có tán rộng và cao đảm bảo diện che phủ lớn và có tính thẩm mỹ.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch san nền

- Cao độ xây dựng công trình ven hồ Thác Bà thấp nhất tại cốt +62,0m, cao độ thiết kế tim đường thiết kế từ cốt +62,0m trở lên.

- Đối với địa hình khu vực nhiều đồi bát úp và mặt nước, thiết kế cao độ san nền, cao độ tim đường phù hợp với địa hình trên cơ sở giảm thấp cao độ, điều phối đất về những nơi phải đắp nhiều, tạo sự cân bằng đào đắp.

- Cao độ nền các lô đất thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các lô đất, bám sát hiện trạng, sử dụng các giải pháp kè, tường chắn, ta luy đất tùy vào điều kiện cụ thể để ổn định mái dốc, giảm thiểu khối lượng đào đắp.

8.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Giao thông đối ngoại là tuyến Quốc lộ 2D nằm sát ranh giới phía Tây kéo dài sang phía Nam khu quy hoạch kết nối thị trấn Yên Bình với các xã Thịnh Hưng, Hán Đà và các xã phía Đông hồ Thác Bà của huyện Yên Bình.

- Dự kiến điều chỉnh đoạn tuyến Quốc lộ 2D qua khu vực quy hoạch theo tuyến mới về phía Bắc, chỉ giới quy hoạch 36m. Tuyến Quốc lộ 2D hiện tại giữ làm đường nội bộ khu quy hoạch.

b) Giao thông nội bộ:

- Mạng lưới đường giao thông trong khu quy hoạch gồm đường chính khu vực, 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.

- Quy mô đường chính khu vực có chỉ giới từ 27,0m-50,0m; Quy mô đường khu vực và đường phân khu vực có chỉ giới 13,0m-17,0m; Quy mô đường nội bộ có chỉ giới 13,0m-17,0m;

- Bãi đỗ xe bố trí phân tán dọc các tuyến đường khu vực và trong các khu đất cây xanh, đảm bảo bán kính phục vụ cho cư dân trong đô thị.

c) Giao thông đường thủy:

- Bố trí 01 bến thuyền nằm ở phía Bắc khu đô thị kết hợp với khu thương mại dịch vụ tạo thành điểm kết nối với các tuyến giao thông đường thủy nội bộ, tuyến du lịch đường thủy trên vùng hồ Thác Bà.

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với nước thải.

- Khu vực quy hoạch được chia làm 3 lưu vực chính theo các nhóm dân cư. Mỗi lưu vực có diện tích khoảng 16ha. Nước mưa của từng lưu vực được thu gom vào cống thoát nước mưa riêng thoát ra hồ Thác Bà.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép bố trí theo hệ thống giao thông để thu gom nước.

8.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Khu vực quy hoạch dự kiến lấy nước từ hệ thống cấp nước của dự án khu du lịch sinh thái Hồ Thác Bà với tổng công suất khoảng 6.000 m³/ngày dự kiến xây mới cạnh hồ Thác Bà.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 2414,61 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt bố trí theo hệ thống đường giao thông trên cơ sở đảm bảo cung cấp đến tất cả các khu chức năng trong toàn khu vực quy hoạch.

- Xây dựng tuyến ống D315mm đầu nối với hệ thống cấp nước toàn khu và đầu nối với tuyến ống cấp nước trong dự án.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải 1600 m³/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng biệt giữa thoát nước mưa và thoát nước thải. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải để thu gom và xử lý cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

b) Quy hoạch quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Phân loại chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải; Khu vực không gian công cộng và dọc các trục phố chính bố trí các thùng chứa chất thải rắn, khoảng cách 100m/thùng.

- Chất thải rắn thu gom theo hình thức không tiếp đất. Các xe thu gom chất thải rắn về điểm tập kết sau đó được chuyển trực tiếp lên xe chuyên dụng đưa về khu xử lý tại Nhà máy xử lý rác thải chung của thành phố Yên Bái tại xã Văn Phú.

8.6. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây 35kV hiện trạng trên quốc lộ 2D (đường Hoàng Thi), hạ ngầm đoạn dây 35kV trên không đi qua dự án. Toàn bộ khu vực quy hoạch thiết kế 13 trạm biến áp 35(22)/0,4kV, công suất từ 400KVA - 500KVA.

- Tổng phụ tải điện khu vực quy hoạch: 7.921KVA.

- Bố trí hệ thống điện chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công viên, vườn hoa theo hệ thống đường giao thông và khu chức năng quy hoạch.

8.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

Xây dựng hệ thống thông tin phù hợp với quy mô và nhu cầu của khu quy hoạch, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng thông tin của khu đô thị dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng và nâng cấp dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của nhà cung cấp dịch vụ thông tin.

9. Đánh giá môi trường chiến lược

- Thực hiện đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện tự nhiên, các vấn đề về văn hóa, xã hội, hạ tầng kỹ thuật; 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 và khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch, đặc biệt là sự ảnh hưởng tới môi trường hồ Thác Bà.

- 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.

10. 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 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 huyện Yên Bình và các cơ quan chức năng liên quan để quản lý, sử dụng theo quy định hiện hành.

Điều 2. Ủy ban nhân dân huyện Yên Bình phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thịnh Hưng 1, xã Thịnh Hưng, huyện Yên Bình để các tổ chức và nhân dân biết, tham gia kiểm tra và thực hiện quy hoạch.


- 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 Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Yên Bình và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT Nguyễn Thế Phước;
- Cổng thông tin điện tử;
- Chánh, PVP.UBND tỉnh (TH);
- Lưu: VT, TNMT, XD. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**




Trần Huy Tuấn