

Số: **864** /QĐ-UBND

Yên Bái, ngày **18** tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thịnh Hưng 2, 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 đề 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 2519/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 2, xã Thịnh Hưng, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 794/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 2, xã Thịnh Hưng, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái, với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thịnh Hưng 2, 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 2, 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 dự án quy hoạch nhóm nhà ở (B2.O-01); phía Bắc giáp dự án quy hoạch nhóm nhà ở (B2.O-01); phía Tây giáp đất quy hoạch khu du lịch sinh thái (B2.RS-01); phía Nam giáp đất cây xanh, mặt nước.

3. Quy mô

- Quy mô diện tích đất lập quy hoạch: 45,93ha;
- Quy mô dân số dự kiến 1000 - 1.400 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 | 49.408,33 | 10,76 |
| 2 | Đất cây xanh cảnh quan | CQ | 49.773,42 | 10,84 |
| 3 | Đất công trình công cộng | CC | 2.762,34 | 0,60 |
| 4 | Đất trường mầm non | TH | 1.287,15 | 0,28 |
| 5 | Đất trạm y tế | YT | 689,85 | 0,15 |
| 6 | Đất công trình thương mại dịch vụ | TM | 7.273,84 | 1,58 |

| | | | | |
|-----|----------------------|------|-------------------|---------------|
| 7 | Đất ở | | 162.907,65 | 35,47 |
| 7.1 | Đất nhà ở biệt thự | BT | 130.315,25 | 28,37 |
| 7.2 | Đất nhà ở xã hội | NOXH | 32.592,40 | 7,10 |
| 8 | Mặt nước | MN | 105.123,5 | 22,89 |
| 9 | Đất hạ tầng kỹ thuật | | 8.886,07 | 1,93 |
| 10 | Đất đường giao thông | | 71.223,53 | 15,51 |
| | Tổng cộng | | 459.335,63 | 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 2 nằm trong vùng lòng hồ Thác Bà, chủ yếu là các đảo hình thành nên một đô thị sinh thái của khu vực.

- Trục đường khu vực kết nối với tuyến đường Quốc lộ 2D và khu đô thị Thịnh Hưng 1 ở phía Nam, đồng thời kết nối với Khu Công viên văn hóa thể thao và du lịch hồ Thác Bà ở phía Bắc. Hai bên trục đường khu vực là các tuyến đường phân khu vực và đường nhóm nhà ở kết nối với các đảo và bán đảo. Các tuyến đường bám theo địa hình hình thành nên lõi chức năng đô thị bao gồm: công trình thương mại dịch vụ, cây xanh cảnh quan thể dục thể thao, bãi đỗ xe, nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt và dịch vụ thiết yếu của từng nhóm nhà ở trên mỗi đảo.

- Trung tâm văn hóa kết hợp với công viên cây xanh, thể dục thể thao, trung tâm dịch vụ thương mại, trường mầm non, trạm y tế được bố trí dọc theo tuyến đường khu vực tạo thành trung tâm của nhóm nhà ở với đầy đủ các dịch vụ thiết yếu phục vụ nhu cầu của người dân. Giữa các đảo được kết nối với nhau bằng các tuyến đường giao thông tại những vị trí nước cạn và kết nối bằng cầu tại những vị trí nước sâu.

- Khu vực trung tâm thương mại dịch vụ của toàn khu, nơi tiếp giáp với mặt nước hồ Thác Bà có bố trí một bến thuyền, nhằm phục vụ nhu cầu về giao thông đường thủy của khu vực và kết nối với các khu vực xung quanh. Phần tiếp giáp của các khu nhà ở với khu cây xanh cảnh quan sinh thái được phân cách bởi các tuyến đường dạo.

6.2. Phân khu chức năng đô thị

a) Khu nhà ở: Nhà ở xã hội được bố trí ở phía Đông khu vực lập quy hoạch, mật độ xây dựng 19,03%, tầng cao tối đa 5 tầng. Nhà biệt thự thấp tầng có mật độ xây dựng 50%, chiều cao xây dựng tối đa là 3 tầng, diện tích mỗi căn từ 300m² - 1000m². Các khu nhà biệt thự được bố trí thành từng cụm nhỏ độc lập trên các đảo và bán đảo được kết nối bởi hệ thống cầu, đường dẫn ra đường phân khu vực kết nối với các nhóm nhà ở và các khu chức năng khác. Vị trí nhà ở được bố trí tại các điểm không gian đẹp có hướng nhìn ra không gian mặt nước hồ Thác Bà.

b) *Khu công cộng*: Toàn khu đô thị được bố trí một điểm công trình công cộng là trung tâm văn hóa thể thao, diện tích khoảng 2.762m^2 , mật độ xây dựng 40%, chiều cao xây dựng tối đa là 3 tầng, bao gồm các chức năng như: hội trường lớn, các câu lạc bộ thể thao, thư viện...

c) *Cây xanh*: Cây xanh được bố trí chủ yếu ở vị trí lõi của các đảo (tại các đỉnh đồi). Các khu cây xanh được thiết kế với sân vườn, đường dạo, sân thể thao nhỏ, chòi nghỉ tại các điểm nhìn đẹp phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của người dân trong khu vực. Tại vị trí từ cốt +58m (cốt mặt nước) đến cốt +62m (cốt xây dựng công trình) được tổ chức thành các không gian cây xanh cảnh quan ven hồ.

d) *Trạm Y tế*: Tại trung tâm nhóm nhà ở, trên mặt trục đường khu vực bố trí 01 trạm y tế với quy mô diện tích khoảng 689m^2 ; mật độ xây dựng là 40%, chiều cao xây dựng 2 tầng là nơi phục vụ nhu cầu chăm sóc sức khỏe và khám chữa bệnh tại chỗ của người dân trong khu đô thị.

đ) *Trường học*: Bố trí một trường mầm non có vị trí đối diện với trạm y tế qua trục đường khu vực với quy mô diện tích khoảng 1.287m^2 ; mật độ xây dựng là 40%, chiều cao xây dựng 2 tầng.

e) *Công trình thương mại dịch vụ*: Bố trí trên trục đường khu vực quy mô diện tích khoảng 3.769m^2 ; mật độ xây là 35%, chiều cao xây dựng 5 tầng. Đây là công trình điểm nhấn kiến trúc cho cảnh quan toàn khu vực.

g) *Bến thuyền*: Tại khu vực trung tâm thương mại dịch vụ của toàn khu, nơi tiếp giáp với mặt nước hồ Thác Bà có bố trí 01 bến thuyền, nhằm phục vụ nhu cầu về giao thông đường thủy của khu vực và kết nối với các khu vực xung quanh.

7. Thiết kế đô thị

- Chiều cao công trình thiết kế 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.

- Cao độ tim đường tại các nút giao nhau được xác định trên cơ sở bám theo địa hình tự nhiên tránh khối lượng đào đắp lớn, đảm bảo độ dốc thuận lợi cho xe chạy, đồng thời định hướng cho công tác quy hoạch mạng lưới cống

thoát nước mưa, thoát nước thải phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- 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 nội bộ:

- Mạng lưới đường giao thông trong khu quy hoạch gồm đường 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 khu vực và đường phân khu vực có chỉ giới 13,0m-17,0m; đường nội bộ có chỉ giới 10,0m-13,0m.

- 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.

- Công trình cầu được thiết kế tại các vị trí tuyến đường cắt qua luồng tuyến đường thủy có thông thuyền và khu vực mặt nước có chênh cao giữa cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên lớn. Công trình cống lớn được thiết kế tại tất cả các vị trí mặt nước không bố trí cầu.

b) Giao thông đường thủy:

Bố trí 01 bến thuyền nằm ở trung tâm 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 và 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. Nước mưa được thu gom vào cống thoát nước và 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 được cung cấp nước sạch bởi trạm cấp nước sạch tại khu đô thị sinh thái Thịnh Hưng 1.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: khoảng 1139,58 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 D160mm 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: 457,55 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 tuyến 35kV của khu đô thị Thịnh Hưng 1. Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 35kV phục vụ cho toàn khu đô thị. Toàn bộ khu vực quy hoạch thiết kế 04 trạm biến áp 35/0,4kV, công suất từ 320KVA - 630KVA.

- Tổng phụ tải điện khu vực quy hoạch: 1.615KVA.

- 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 2, 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: *ng*

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Huy Tuấn
Trần Huy Tuấn