

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái  
Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ**

**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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng 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 1998/QĐ-UBND ngày 26/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Nghĩa Lộ và vùng phụ cận đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong các đô thị trên địa bàn tỉnh Yên Bái;

*Căn cứ Quyết định số 195/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;*

*Xét đề nghị của Hộ kinh doanh Nguyễn Kim Nhật (chủ đầu tư) tại Tờ trình số 12/TTr ngày 10/7/2024; theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 55/TTr-SXD ngày 12/7/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ, với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ.

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

**2.1. Vị trí, ranh giới:** Khu vực lập quy hoạch thuộc thôn 4, xã Nghĩa Lộ, thị xã Nghĩa Lộ. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc và phía Tây: Giáp khu dân cư thôn Năm Hăn Thượng, xã Phù Nham; Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp; Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất nông nghiệp.

### **2.2. Quy mô lập quy hoạch**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 11.535,30 m<sup>2</sup> (1,15 ha);
- Quy mô phục vụ khoảng 100 người (bao gồm khách lưu trú và khách tham quan du lịch).

### **3. Mục tiêu, tính chất**

#### **3.1. Mục tiêu**

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu xã Nghĩa Lộ đã được Ủy ban nhân dân thị xã Nghĩa Lộ phê duyệt tại Quyết định số 2663/QĐ-UBND ngày 29/12/2023;

- Nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế không gian kiến trúc, cảnh quan và khí hậu địa phương để phát triển du lịch; Xây dựng khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận bảo đảm phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực;

- Xác định cơ cấu, chức năng sử dụng đất cho các ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan;

- Trưng bày, quảng bá, giới thiệu, thúc đẩy tiêu thụ các sản phẩm OCOP, sản phẩm chủ lực của tỉnh gắn liền với điểm du lịch, nhằm nâng cao giá trị sản phẩm, góp phần phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn; gắn phát triển du lịch với phát triển thương mại, dịch vụ, chuyển đổi số, chuyển đổi xanh, thân thiện với môi trường;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**3.2. Tính chất:** Là khu khu lịch sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí nhằm phát triển văn hóa truyền thống thị xã Nghĩa Lộ; góp phần xây dựng thị xã Nghĩa Lộ thành thị xã văn hóa - du lịch theo định hướng của tỉnh Yên Bái.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án áp dụng theo tiêu chuẩn đối với đô thị loại III, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD và các chỉ tiêu được xác định tại quy hoạch phân khu xã Nghĩa Lộ, căn cứ thực trạng phát triển của khu vực lập quy hoạch, các yếu tố đặc trưng và phù hợp với yêu cầu phát triển.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)
1	Đất công cộng, dịch vụ	2.113,40	18,32		
1.1	Đất nhà điều hành	820,70	7,11	20	2
1.2	Nhà hàng ăn uống, bar, café, Nhà tắm tráng, thay đồ, bể bơi	1.292,70	11,21	45	1
2	Đất xây dựng cơ sở lưu trú	2.143,50	18,58		
2.1	Căn hộ Bungalow Standard	1.202,50	10,42	27	1
2.2	Căn hộ Bungalow Family	941,00	8,16	35	1
3	Đất cây xanh	3.686,20	31,96	5	1
4	Đất thể dục thể thao	1.527,20	13,24	5	1
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	2.065,00	17,90	-	-
5.1	Sân, đường bê tông	878,40	7,61	-	-
5.2	Đường dạo	598,30	5,19	-	-
5.3	Bãi đỗ xe	392,30	3,40	-	-
5.4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	196,00	1,70	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>11.535,30</b>	<b>100,00</b>	<b>25</b>	<b>2</b>

## 6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch được tổ chức như sau:

- Khối công trình công cộng, dịch vụ: Đây là khu vực trung tâm, được tổ chức theo hình thức tổ hợp quần thể công trình, khai thác khách du lịch lưu trú ngắn ngày. Các không gian cảnh quan ngoài công trình được bố trí nhiều mảng sân, mảng cỏ lớn để không cản trở tầm nhìn tới cánh đồng Mường Lò;
- Khu căn hộ nghỉ dưỡng: Bố trí các căn hộ bungalow tại các vị trí tiếp cận thuận lợi, vị trí có cảnh quan hấp dẫn; khai thác tầm nhìn hướng về các khu vực cánh đồng. Tận dụng cảnh quan sườn đồi tạo nên các giá trị cảnh quan đặc biệt, đa dạng và hấp dẫn;
- Hệ thống không gian mở, vườn hoa cây xanh và khu vực sân thể thao: Bố trí các hành lang cây xanh có mối liên kết với nhau, hình thành các tuyến cảnh quan xuyên suốt, đảm bảo mảng xanh trong các khu chức năng;
- Hệ thống giao thông được quy hoạch đảm bảo kết nối tốt trong nội khu và liên kết thuận tiện với các khu vực bên ngoài;
- 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;
- Hình thức kiến trúc mang đậm bản sắc văn hóa vùng Tây Bắc; Màu sắc công trình sử dụng các gam màu trung tính đảm bảo sự hài hòa đối với cả khu vực;
- Cây xanh cảnh quan và cây bụi được trồng theo cụm kết hợp với hệ thống cây xanh vườn hoa. Lựa chọn các loại cây có thời điểm ra hoa khác nhau, các loại cây được sử dụng nên có màu sắc phong phú góp phần tạo nên cảnh quan sinh động cho khu vực quy hoạch.

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 7.1. Chuẩn bị kỹ thuật

#### a) San nền

- Cao độ san nền đảm bảo đồng bộ với các quy hoạch đã được phê duyệt và phù hợp với cao độ hiện trạng, đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ khống chế chung của khu vực xung quanh;
- Chỉ thực hiện san nền tại các khu vực xây dựng các công trình lớn (công trình công cộng, dịch vụ, sân bãi để xe), các khu vực còn lại cơ bản giữ nguyên theo địa hình tự nhiên;
- Cao độ san nền thấp nhất +292,85m, cao nhất +300,00m;
- Độ dốc san nền tối thiểu  $i = 0,40\%$  để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy; Hướng dốc san nền theo hướng cao độ của các đường giao thông xung quanh khu vực thiết kế để kết nối các hạ tầng kỹ thuật liên quan.

#### b) Thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa với hệ thống rãnh hở. Nước mưa trong khu vực được thoát theo hệ thống sân, đường dạo, chảy vào hệ thống rãnh trên tuyến đường bê tông hiện hữu giáp với khu vực quy hoạch (xã Phù Nham), sau đó thoát ra suối Nhì.

### **7.2. Giao thông**

Hệ thống giao thông quy hoạch kết nối hài hòa với các tuyến đường hiện hữu, phân chia không gian khu vực thành các khu chức năng.

a) *Giao thông đối ngoại*: Tuyến đường khu vực (đường xã Phù Nham) có chỉ giới 13,5m (7,5m + 2 x 3m) theo định hướng quy hoạch phân khu xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ;

#### *b) Giao thông nội bộ*

- Đường nội bộ: Là các tuyến đường phục vụ xe ô tô (chở rác, phòng cháy chữa cháy), xe chở khách, có chỉ giới từ 3,5m đến 5m;

- Hệ thống đường dạo: Là các tuyến đường kết nối các công trình trong khu vực lưu trú (bungalow nghỉ dưỡng) có chỉ giới từ 1,35m đến 2m;

- Kết cấu mặt đường: Bê tông xi măng kết hợp lát đá tự nhiên;

- Bố trí bãi đỗ xe trong khu vực đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ.

### **7.3. Cấp nước**

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm để phục vụ nhu cầu sử dụng. Giai đoạn sau đấu nối với hệ thống cấp nước sạch khi khu vực có hệ thống cấp nước chung theo quy định;

- Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế hỗn hợp. Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 150m<sup>3</sup>/ngày đêm;

- Bố trí các trụ cứu hỏa về phòng cháy chữa cháy đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định;

- Khi lập dự án và thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo hoặc thay đổi tính chất sử dụng của công trình, hạng mục công trình phải bảo đảm theo quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn về phòng cháy và chữa cháy theo Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

### **7.4. Cấp điện**

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện của thị xã Nghĩa Lộ thông qua tuyến trung thế 35kV (lộ 373-E12.2 Nghĩa Lộ) đi thị trấn Sơn Thịnh. Thông qua trạm biến áp của khu vực lập quy hoạch và mạng lưới điện hạ áp 0,4kV đến từng công trình;

- Tổng phụ tải điện khu vực lập quy hoạch khoảng 60,7 kW, tương đương 71,39 kVA;

- Dự kiến xây mới tuyến 35kV đấu nối từ tuyến 35kV hiện trạng qua khu vực xã Nghĩa Lộ cấp điện cho trạm phân phối trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch;

- Lưới điện hạ áp gồm các tuyến cáp ngầm 0,4/kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp cấp đến tủ điện tổng của các công trình dịch vụ và đến các tủ điện tổng của khu vực nhà nghỉ phân phối điện đến các khu nhà nghỉ Bungalow. Bán kính phục vụ của mạng hạ áp bảo đảm < 300m;

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp phân phối 35/0.4KV, công suất 100 kVA cấp điện cho toàn bộ khu vực phát triển mới;

- Chiếu sáng đường giao thông trong khu vực sử dụng các cột thép, bóng đèn Led tiết kiệm điện. Khu vực cây xanh, vườn hoa lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan, thiết bị điều khiển tự động theo thời gian.

### **7.5. Thoát nước thải**

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu quy hoạch khoảng 15m<sup>3</sup>/ngày đêm;

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là thoát nước riêng độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt của từng công trình sau khi được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại, được thu gom vào các tuyến cống nhánh, cống chính dẫn về bể xử lý nước thải nằm ở phía Tây khu vực quy hoạch. Sau khi nước thải được xử lý đạt được quy chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

### **7.6. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường**

- Tổng lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 40 kg/ngày đêm;

- Bố trí các thùng chứa chất thải rắn theo từng khu vực. Chất thải rắn được thu gom, phân loại và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn chung của địa phương để xử lý theo quy định.

### **7.7. Hạ tầng viễn thông thụ động**

Nguồn cấp thông tin liên lạc, viễn thông cho khu vực quy hoạch lấy từ mạng lưới mạng lưới chung của thị xã Nghĩa Lộ. Khu vực thiết kế được đảm bảo về lưu lượng đường truyền và dung lượng thuê bao.

## **8. Các giải pháp bảo vệ môi trường**

- 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 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.

## **9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện**

### **9.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư**

- San tạo mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Xây dựng nhà điều hành, nhà hàng dịch vụ ăn uống, bể bơi, căn hộ nghỉ dưỡng, sân thể dục thể thao, vườn hoa, cây xanh và các hạng mục phụ trợ khác.

### **9.2. Nguồn vốn thực hiện:** sử dụng nguồn vốn hợp pháp của chủ đầu tư.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, rà soát, cập nhật, xác nhận hồ sơ đồ án quy hoạch phù hợp với nội dung phê duyệt tại Quyết định này.

2. Hộ kinh doanh Nguyễn Kim Nhật (chủ đầu tư) chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu, tài liệu trong hồ sơ, thuyết minh, bản vẽ được phê duyệt kèm theo Quyết định này và có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Nghĩa Lộ, Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Lộ tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ để các tổ chức và nhân dân biết, tham gia kiểm tra và thực hiện quy hoạch; quản lý, bàn giao hồ sơ cho các cơ quan chức năng liên quan;


- Lập hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để quản lý đất đai, cấp phép xây dựng theo quy định hiện hành.

3. Giao Ủy ban nhân dân thị xã Nghĩa Lộ cập nhật quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo nội dung đồ án quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ được phê duyệt. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định hiện hành.

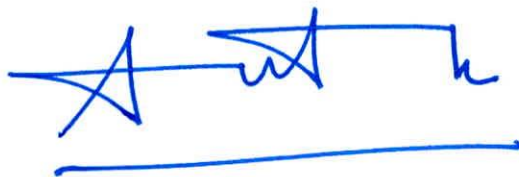
**Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, 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 thị xã Nghĩa Lộ, Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Kim Nhật 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, TKTH. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Huy Tuấn**