CÔNG TY CỔ PHẦN INNO
Planning – Infrastructure – Architecture – Construction
Địa chỉ: A: Level 6, Hongkong Building, Dong Da Dist, Ha Noi
Website: www.innojsc.com

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG
ĐÔ THỊ DU LỊCH Y TÝ

ĐỊA ĐIỂM: XÃ Y TÝ- HUYỆN BÁT XÁT – TỈNH LÀO CAI

LÀO CAI, THÁNG ... NĂM 2022

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG
ĐÔ THỊ DU LỊCH Y TÝ

ĐỊA ĐIỂM: XÃ Y TÝ – HUYỆN BÁT XÁT – TỈNH LÀO CAI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI - XÂY DỰNG TỈNH LÀO CAI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TỈNH LÀO CAI

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN INNO

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1. MỞ ĐẦU 4

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG 4
2. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH 5
2.1 Căn cứ pháp lý chung 5
2.2 Căn cứ pháp lý cụ thể 6
2.3 Nguồn tài liệu, số liệu: 7
3. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ 8
3.1 Mục tiêu 8
3.2 Nhiệm vụ của đồ án 8
3.3 Nguyên tắc nghiên cứu thiết kế 9
4. PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH 9
4.1 Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu 9
4.2 Quy mô lập quy hoạch phân khu. 10

CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG 11

1. VỊ TRÍ KẾT NỐI VÙNG, KHU VỰC 11
2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN 12
2.1 Địa hình 12
2.2 Khí hậu 13
2.3 Thủy văn 14
2.4 Các nguồn tài nguyên thiên nhiên 14
3. VĂN HÓA - KINH TẾ - XÃ HỘI 16
3.1 Hiện trạng về dân số, kinh tế và xã hội 16
3.2 Văn hóa 17
4. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN 18
5. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI 19
6. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 21
6.1 Giao thông 21
6.2 San nền 21
6.3 Thoát nước 21
6.5 Cấp điện 22
6.4 Cấp nước 22
6.6 Chiếu sáng công cộng 22
6.7 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường 22
7. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG 23
7.1 Điểm mạnh 23
7.2 Điểm yếu 23
7.3 Cơ hội 23
7.4 Thách thức 24

CHƯƠNG 3. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN 25

1. CÁC TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN 25
1.1 Cảnh quan Y Tý 25
1.2 Các giá trị văn hóa vật thể 26
1.3 Các giá trị văn hóa phi vật thể 28
2. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN 47
2.1 Tính chất 47
2.2 Quy mô dân số 47
2.3 Quy mô khách du lịch 48

2.4 Các khu chức năng chính 48
2.5 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính 48
3. CÁC BÀI HỌC KINH NGHIỆM 50
3.1 Megève - thành phố nghỉ dưỡng Hoàng gia Châu Âu trên đỉnh Mont Blanc 50
3.2 Quê hương các vị thần Hy Lạp trên đỉnh Olympus 54
CHƯƠNG 4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH 56
1. Ý TƯỞNG TỔNG THỂ 56
2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 57
2.1 Quy hoạch sử dụng đất toàn khu 57
2.2 Quy hoạch sử dụng đất theo các phân khu 59
3. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN 62
3.1 Nguyên tắc phát triển không gian 62
3.2 Tổ chức không gian tổng thể 63
3.3 Tổ chức không gian các phân khu 64
4. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÁC TUYẾN TRỤC CHÍNH 73
5. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN ĐIỂM NHẤN, KHÔNG GIAN MỞ 74
6. ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH KIỂM SOÁT KIẾN TRÚC CẢNH QUAN 75
6.1 Nguyên tắc, yêu cầu chung về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan 75
6.2 Đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc dự án: 76
6.3 Các vấn đề cần giải quyết trong thiết kế kiến trúc, cảnh quan: 77
6.4 Phân vùng thiết kế kiến trúc, cảnh quan: 77
6.5 Không gian ngầm đô thị 78
6.6 Giải pháp thiết kế đô thị 78
7. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 90
7.1 Quy hoạch giao thông 90
7.2 Quy hoạch san nền 92
7.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa 93
7.4 Quy hoạch cấp nước 95
7.5 Hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn 98
7.7 Quy hoạch thông tin liên lạc 103
8. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG. 105
3.4 Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược. 105
3.5 Phạm vi ĐMC và các vấn đề môi trường chính liên quan. 108
3.6 Phân tích hiện trạng môi trường và diễn biến không khí khu chưa lập quy hoạch xây dựng. 108
3.7 So sánh phương án phát triển. 111
3.8 Đánh giá sự phù hợp giữa quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và quan điểm, mục tiêu về bảo vệ môi trường. 113
3.9 Dự báo xu hướng các vấn đề môi trường khi thực hiện quy hoạch. 113
3.10 Các biện pháp giảm thiểu tác động xấu, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch. 119
9. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG 123
8.1 Phân kỳ đầu tư 123
8.2 Quản lý quy hoạch xây dựng 123
10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 123
PHỤ LỤC 123

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Sơ đồ vị trí lập quy hoạch trong tổng thể xã Y Tý....10
Hình 2. Vị trí đô thị du lịch Y Tý và mối liên hệ vùng trong vùng tỉnh Lào Cai 11
Hình 3. Sơ đồ đánh hiện trạng cao độ địa hình....12
Hình 4. Sơ đồ đánh giá hiện trạng độ dốc địa hình....13
Hình 5. Sơ đồ đánh giá hiện trạng thủy văn....14
Hình 6. Sơ đồ đánh giá hiện trạng rừng tự nhiên....16
Hình 7. Sơ đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất....18
Hình 8. Săn mây Y Tý 25
Hình 9. Cảnh quan ruộng bậc thang Y Tý 25
Hình 10. Cảnh quan rừng già Y Tý....26
Hình 11. Dân tộc Hà Nhì 26
Hình 12. Kiến trúc nhà trình tường của người Hà Nhì 26
Hình 13. Không gian bên trong nhà trình tường....27
Hình 14. Mặt bằng điển hình nhà trình tường....27
Hình 15. Người Hà Nhì cùng đàn hó tờ....29
Hình 16. Sơ đồ phân khu Quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Y Tý....47
Hình 17. Giới quý tộc và hoàng gia trên thế giới lựa chọn Megeve là nơi nghỉ dưỡng 50
Hình 18. Megeve cùng hệ thống nhà hàng nổi tiếng thế giới 51
Hình 19. Megeve cùng những thương hiệu thời trang nổi tiếng....51
Hình 20. Truyền thống đua ngựa và sân golf nổi tiếng tại Megeve....52
Hình 21. Lễ hội Le Spain Swarovski 52
Hình 22. Megeve – Điểm đến với những trải nghiệm kỳ thú và cảnh quan tự nhiên đặc sắc .53
Hình 23. Đỉnh Olympus – ngôi nhà chung của các vị thần 54
Hình 24. Các đỉnh núi nổi tiếng trong vùng dãy Olympus 54
Hình 25. Các ngôi làng cổ - nơi thờ phụng và tôn vinh các vị thần 55
Hình 26. Các hoạt động, sự kiện nổi bật nhằm tôn vinh các vị thần 55
Hình 27. Sơ đồ ranh giới các phân khu của đô thị du lịch Y Tý....56
Hình 28. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 59
Hình 29. Phân khu Y Tý Ngàn Mây 64
Hình 30. Minh họa Quảng trường Ruộng bậc thang đá....64
Hình 31. Minh họa khu lâu đài nghỉ dưỡng cao cấp....65
Hình 32. Minh họa khu sân bay trực thăng và cụm dịch vụ hậu cần....65
Hình 33. Minh họa xưởng bia Hà Nhì và không gian phố ẩm thực....66
Hình 34. Minh họa không gian thiền cốc – spa trong lòng hồ Mây....67
Hình 35. Phân khu Y Tý Ngàn Sao....67
Hình 36. Minh họa khu siêu khách sạn Thiên Mã 68
Hình 37. Minh họa khu sân golf Tinh Vân 69
Hình 38. Minh họa khu làng nghỉ dưỡng thần thoại Thiên Hà....69
Hình 39. Phân khu Y Tý Ngàn Năm....70
Hình 40. Minh họa không gian Quảng trường tôn vinh người Hà Nhì....70
Hình 41. Minh họa Quảng trường tôn vinh thần Lửa và nghề rèn....71
Hình 42. Minh họa hoạt động tín ngưỡng thần Rừng....71
Hình 43. Minh họa không gian triển lãm và giới thiệu kiến trúc bản địa 72
Hình 44. Minh họa không gian Quảng trường tôn vinh thần Nước....72
Hình 45. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan 72
Hình 46. Sơ đồ tổ chức không gian các tuyến trục chính 73
Hình 47. Sơ đồ tổ chức không gian điểm nhấn, không gian mở....74

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất....18
Bảng 2. Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính....48
Bảng 3. Bảng thống kê cơ cấu quy hoạch sử dụng đất....58
Bảng 4. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Mây....60
Bảng 5. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Sao....61
Bảng 6. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Năm....61
Bảng 7. Bảng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa....95
Bảng 8. Bảng tổng hợp nhu cầu và các chỉ tiêu cấp nước....96
Bảng 9. Bảng tổng hợp khối lượng mạng lưới xây dựng mới....97
Bảng 10. Bảng các chỉ tiêu thoát nước thải....98
Bảng 11. Bảng tổng hợp khối lượng mạng lưới thoát nước thải....99
Bảng 12. Bảng thống kê các chỉ tiêu cấp điện quy hoạch....101
Bảng 13. Bảng thống kê khối lượng quy hoạch mạng lưới điện....103
Bảng 14. Bảng khái toán hệ thống điện....103
Bảng 15. Bảng thống kê thuê bao....104
Bảng 16. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí....105
Bảng 17. Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Mây....123
Bảng 18. Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Sao....133
Bảng 19. Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Năm....135
Bảng 20. Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất toàn khu....142
Bảng 21. Bảng thống kê giao thông....159
Bảng 22. Bảng tổng hợp nhu cầu cung cấp điện....163
Bảng 23. Bảng tổng hợp nhu cầu thông tin liên lạc....174
Bảng 24. Bảng tổng hợp tính toán công suất trạm xử lý....179

CHƯƠNG 1. MỞ ĐẦU

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG

Tỉnh Lào Cai là tỉnh vùng cao biên giới phía Tây Bắc, là vị trí cửa ngõ kết nối với Trung Quốc. Tỉnh Lào Cai là vùng có tiềm năng phát triển đô thị - du lịch – kinh tế cửa khẩu. Đây cũng là nơi sinh sống của 25 dân tộc, nơi có khí hậu mát mẻ và cảnh quan núi rừng hoang sơ. Điều kiện tự nhiên và nét đặc sắc văn hóa dân tộc đã trở thành tiềm năng, động lực phát triển du lịch của Lào Cai.

Xã Y Tý nằm ở phía Tây huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai. Là xã vùng cao biên giới, đặc biệt khó khăn. Tuy nhiên trong những năm qua Y Tý với những lợi thế sẵn có về cảnh quan rừng già, Mây phủ, ruộng bậc thang, văn hóa bản địa đã trở thành một trong những điểm du lịch mới hấp dẫn của tỉnh, không chỉ thu hút khách du lịch trong nước mà còn trở thành điểm du lịch thu hút đối với du khách nước ngoài. Xã Y Tý cách thành phố Lào Cai khoảng 75km, cách thị xã Sa Pa khoảng 60km là các trung tâm kinh tế, chính trị, du lịch của tỉnh. Với sự chú trọng phát triển về giao thông như tuyến cao tốc Nội Bài - Lào Cai đã hoàn thành đưa vào sử dụng, tuyến đường tỉnh lộ 158 kết nối Y Tý đi Mường Hum - Sa Pa - TP Lào Cai đang được nâng cấp và tuyến đường cứu hộ cứu nạn Y Tý - Trịnh Tường đang được nâng cấp mở rộng kết nối với đường tỉnh 156 chạy dọc sông Hồng về đến thành phố Lào Cai làm cho Y Tý dễ dàng kết nối với các trung tâm của tỉnh, vùng cũng như làm thay đổi giá trị tài nguyên du lịch của Y Tý. Ngoài ra, sân bay Sa Pa đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư sẽ tạo điều để du khách tiếp cận thuận lợi đến với Y Tý nói riêng và Lào Cai nói chung.

Tại Quyết định số 1845/QĐ-TTg ngày 26/9/2016 về phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Sa Pa tỉnh Lào Cai đến năm 2030, trong đó có định hướng phát triển các phân khu du lịch mới tại huyện Bát Xát nhằm giảm tải cho khu du lịch quốc gia Sa Pa và phát huy tiềm năng du lịch của khu vực phụ cận như: Trung tâm du lịch Mường Hum; Phân khu du lịch Y Tý; Phân khu du lịch Bản Qua. Ngày 23/11/2018, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1627/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai - tỉnh Lào Cai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó xác định phát triển đô thị tại xã Y Tý, huyện Bát Xát trên cơ sở khu vực trung tâm xã Y Tý và khu vực thôn Phìn Hồ, hình thành thị trấn du lịch; có vai trò là trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái, giao thương hỗ trợ phát triển cửa khẩu phụ Y Tý và các thôn bản khu vực Y Tý, A Lù, Phìn Hồ.

Ngày 23/11/2018, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1627/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai - tỉnh Lào Cai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó xác định các khu vực đô thị trong đó có xã Y Tý, huyện Bát Xát. Ngày 29/6/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai đã phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai tại Quyết định số 2012/QĐ-UBND với mục tiêu: cụ thể hoá quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của xã Y Tý và huyện Bát Xát; hình thành một khu đô thị mới (với các khu chức năng như khu bảo tồn làng bản, hành chính mới, khu resort cao cấp, dịch vụ homestay...)

đặc trưng vùng núi Tây - Bắc, một khu du lịch bảo tồn và phát triển bền vững; tiến tới tập trung đầu tư nâng cấp phát triển xã Y Tý lên đô thị loại V và thành lập thị trấn Y Tý.

Cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung đô thị du lịch Y Tý, làm cơ sở quản lý phát triển, xây dựng đô thị, thu hút đầu tư và triển khai dự án cần thiết phải triển khai lập các đồ án quy hoạch cấp thấp hơn. Chính vì vậy, cần thiết phải lập quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát.

2. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

2.1 Căn cứ pháp lý chung

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật Quy hoạch đô thị đã được hợp nhất tại Văn bản số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu đặc thù;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 07:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành khác có liên quan.

2.2 Căn cứ pháp lý cụ thể .

- Quyết định số 660/QĐ-UNBD ngày 30/03/2012 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Lào Cai;
- Quyết định số 1845/QĐ-TTg ngày 26/9/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Sa Pa, tỉnh Lào Cai đến năm 2030;
- Quyết định 1627/2018/QĐ-TTg ngày 23/11/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai - tỉnh Lào Cai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Nghị quyết số 32/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh Lào Cai Về việc sáp nhập thôn, tổ dân phố của các xã, thị trấn thuộc huyện Bát Xát;
- Quyết định số 2012/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai;
- Quyết định số 3517/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt điều chỉnh giao danh mục lập quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch y Tý, huyện Bát Xát;
- Quyết định số 4323/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát;
- Báo cáo số 31/BC-HKL ngày 08/04/2021 về Kết quả kiểm tra hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp trong phạm vi quy hoạch chung Y Tý, huyện Bát Xát của Hạt Kiểm Lâm Bát Xát, tỉnh Lào Cai;
- Biên bản họp về việc tham gia ý kiến của nhân dân, cơ quan và các tổ chức xã hội vào nội dung phương án đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát ngày 04/01/2022;
- Công văn số 82/SGTVTXD-BQL ngày 12/01/2022 của Sở Giao thông vận tải -Xây dựng tỉnh Lào Cai về việc tham gia ý kiến đối với phương án Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát;
- Văn bản số 94/SCT-KT ngày 18/01/2022 của Sở Công Thương về việc tham gia ý kiến đối với phương án Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát;
- Văn bản số 45/CNLC-KTVT ngày 19/01/2022 của Công ty cổ phần cấp nước tỉnh Lào Cai về việc tham gia ý kiến đối với phương án Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát – lĩnh vực cấp nước sạch;
- Văn bản số 82/BCH-TM ngày 20/01/2022 của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Lào Cai về việc tham gia ý kiến đối với phương án Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát;

- Báo cáo số 03/BC-HKL ngày 20/01/2022 của Hạt kiểm lâm khu BTTN Bát Xát về kết quả kiểm tra rà soát, xác định hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp tại khu vực Quy hoạch khu đô thị Y Tý, huyện Bát Xát;
- Văn bản số 130/SNN-KL ngày 21/01/2022 của Sở Nông nghiệp và PTNT tỉnh Lào Cai về việc tham gia ý kiến phương án Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát;
- Văn bản số 152/BCH-TM ngày 21/01/2022 của Bộ Chỉ huy bộ đội biên phòng tỉnh Lào Cai về việc kiến nghị đối với phương án quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát;
- Văn bản số 79/SVHTTDL-QLDSVH ngày 24/01/2022 của Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tỉnh Lào Cai về việc tham gia ý kiến phương án Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát;
- Văn bản số 141/UBND-KT&HT ngày 26/01/2022 của Ủy ban Nhân dân huyện Bát Xát về việc tham gia ý kiến dự thảo phương án Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát;
- Văn bản số 156/SCT-KT ngày 28/01/2022 của Sở Công Thương về việc tham gia ý kiến đối với phương án Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát;
- Văn bản số 287/STNMT-VP ngày 28/01/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai về việc tham gia ý kiến đối với phương án Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.
- Các văn bản pháp lý, tài liệu, số liệu, các quy hoạch chuyên ngành, các dự án khác có liên quan.

2.3 Nguồn tài liệu, số liệu:

- Các số liệu, tài liệu về lịch sử khu vực có liên quan;
- Các dự án đang triển khai trên khu vực nghiên cứu và các khu vực giáp ranh với khu quy hoạch;
- Các tài liệu liên quan đến quy hoạch vùng, quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt;
- Các tài liệu về tình hình kinh tế xã hội do địa phương và các cơ quan chuyên môn cung cấp.
- Các tài liệu khảo sát địa hình tỉ lệ từ 1/2000 trở lên, mới nhất, được các cơ quan chuyên môn cung cấp.
- Các tài liệu, số liệu khảo sát xã hội học của đơn vị tư vấn lập quy hoạch.
- Cơ sở bản đồ.
- Bản đồ hành chính tỉnh Lào Cai, bản đồ hành chính huyện Bát Xát, bản đồ hành chính xã Y Tý, Bản đồ hiện trạng sử dụng đất xã Y Tý.

- Bản đồ quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai - tỉnh Lào Cai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050
- Bản đồ quy hoạch chung đô thị du lịch Y Tý
- Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông tỉnh Lào Cai.
- Bản đồ khảo sát địa hình tỉ lệ từ 1/2000.
- Bản đồ Google Map và các loại bản đồ liên quan khu vực lập quy hoạch.

3. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ

3.1 Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Y Tý huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.
- Phát triển khu Đô thị du lịch sinh thái với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và tiện ích xã hội đáp ứng nhu cầu phát triển.
- Phát triển khu vực trở thành một đô thị du lịch sinh thái hấp dẫn và có cảnh quan đặc trưng. Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực Y Tý nói riêng và hệ sinh thái du lịch Y Tý – Sa Pa cũng như toàn tỉnh Lào Cai nói chung.
- Khai thác, phát huy các giá trị của tự nhiên, văn hóa. Quy hoạch sử dụng đất linh hoạt, phù hợp với tình hình phát triển mới của khu vực, tổ chức, bố cục không gian khu đô thị, du lịch, dịch vụ gắn với tái tạo và làm phong phú các giá trị văn hóa khu vực.
- Rà soát các dự án trên địa bàn, kết hợp cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng để khớp nối đồng bộ.
- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt..

3.2 Nhiệm vụ của đồ án

- Điều tra khảo sát và thu thập các số liệu liên quan trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, đặc biệt là việc đánh giá cụ thể về điều kiện tự nhiên, địa chất, thủy văn, các loại rừng...
- Khảo sát thực địa, tổng hợp, xử lý số liệu, phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp khu vực nghiên cứu.
- Xác định tính chất, chức năng phù hợp khu vực lập quy hoạch.
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đảm bảo sử dụng đất hiệu quả hợp lý, tạo dựng môi trường ổn định, lâu dài.

- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tận dụng khai thác tối đa các điều kiện khu vực để tạo dựng không gian quy hoạch đóng góp vào cảnh quan chung của toàn đô thị.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đấu nối hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với hiện trạng dân cư và các dự án đang triển khai.
- Thiết kế đô thị, tạo bản sắc đặc trưng cho đô thị.
- Xác lập các cơ sở cho việc thiết lập Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

3.3 Nguyên tắc nghiên cứu thiết kế

- Phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai đã được phê duyệt tại Quyết định số 2012/QĐ-UBND ngày 29/06/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai;
- Không gian quy hoạch kiến trúc phải phù hợp với điều kiện địa hình và bản sắc văn hóa khu vực, đảm bảo các yêu cầu về tổ chức không gian, môi trường sống, làm việc tiện nghi và nhu cầu phát triển dài hạn;
- Sử dụng đất khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong khu vực lập quy hoạch và khu vực liền kề về không gian, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo quỹ đất khai thác để phát triển các chức năng phù hợp;
- Đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên;
- Phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn, kỹ thuật hiện hành.

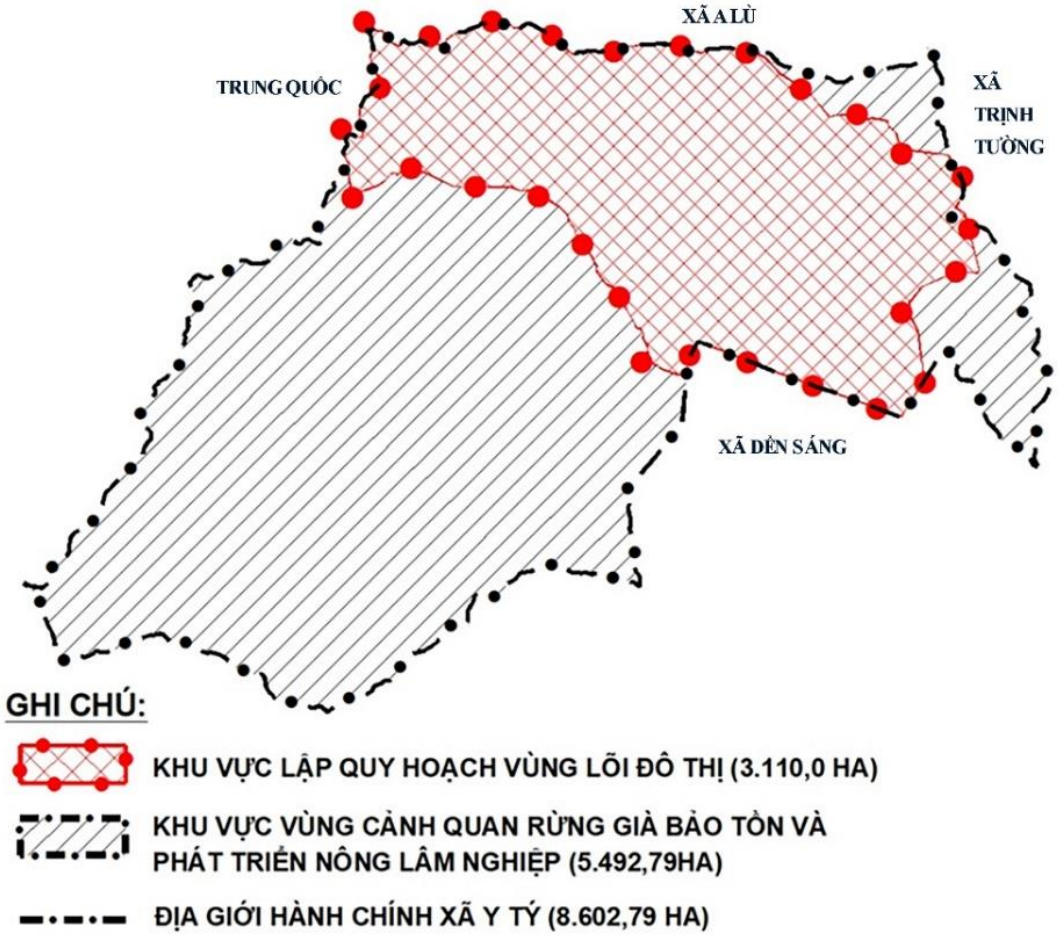
4. PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

4.1 Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý bao gồm toàn bộ diện tích vùng phát triển đô thị du lịch Y Tý - Vùng lõi trung tâm của quy hoạch chung đô thị du lịch Y Tý đã được phê duyệt tại quyết định số 2012/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của UBND tỉnh Lào Cai.

Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp xã A Lù, huyện bát xát;
+ Phía Nam giáp các xã Dền Sáng, Sàng Ma Sáo, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai và xã Sìn Suối Hồ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu;
+ Phía Đông giáp xã Trịnh Tường và xã Dền Sáng, huyện Bát Xát;
+ Phía Tây là biên giới giáp Trung Quốc.



Hình 1. Sơ đồ vị trí lập quy hoạch trong tổng thể xã Y Tý

4.2 Quy mô lập quy hoạch phân khu.

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng: 3.110 ha.
- Quy mô khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 khoảng: 3.110 ha.
- Hồ sơ quy hoạch được lập trên bình đồ tỷ lệ 1/2000.

CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

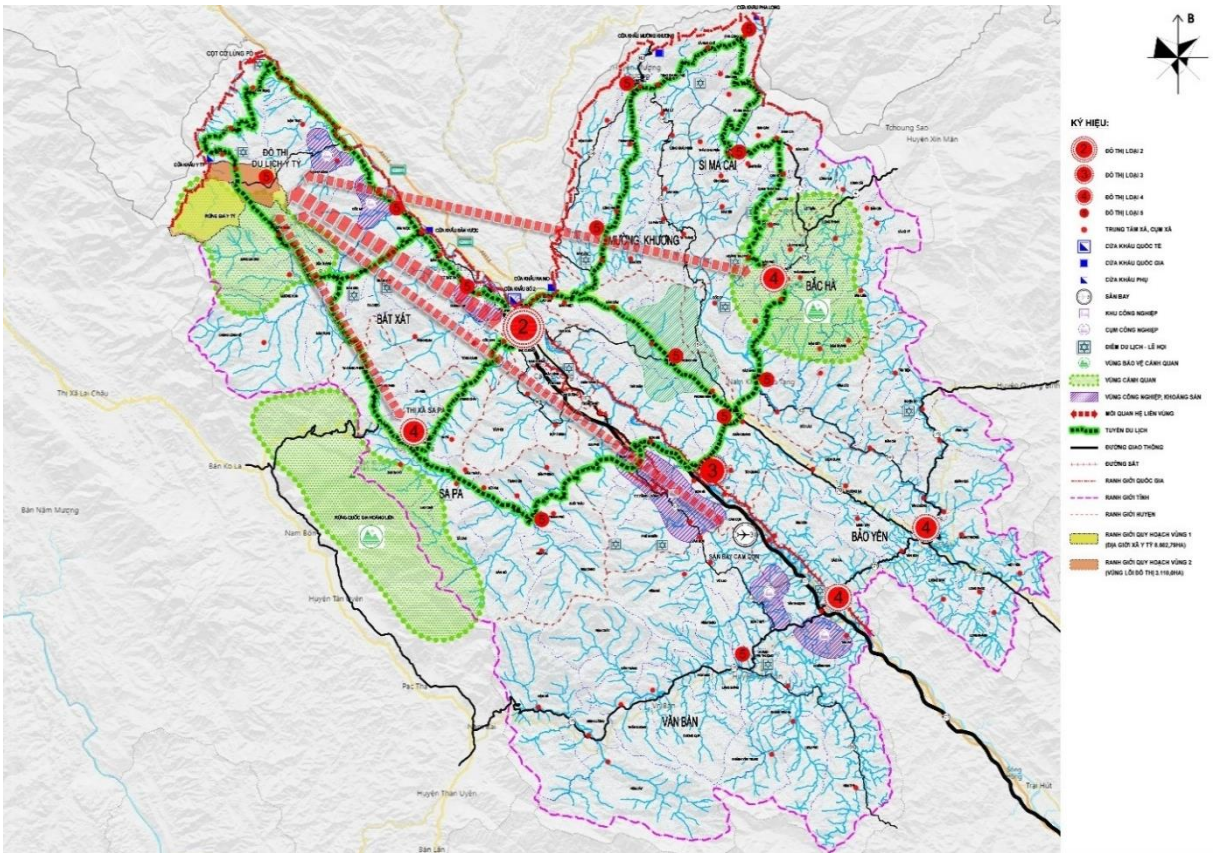
1. VỊ TRÍ KẾT NỐI VÙNG, KHU VỰC

Xã Y Tý nằm ở phía Tây của huyện Bát Xát, cách Thị trấn Bát Xát hiện hữu (trung tâm huyện) khoảng 65 km về phía Đông Nam;

Đô thị Y Tý được hoạch định là trung tâm hành chính mới của huyện Bát Xát, cách TP Lào Cai khoảng 75km, cách TX Sa Pa khoảng 60km;

Kết nối vùng, khu vực:

- Đường tỉnh lộ 158 kết nối khu vực lập quy hoạch đi Mường Hum- Sa Pa- TP Lào Cai, đang được nâng cấp.
- Tuyến đường huyện Y Tý – Trịnh Tường đang được nâng cấp mở rộng, tuyến đường này kết nối với đường tỉnh 156 chạy dọc sông Hồng về đến TP Lào Cai.

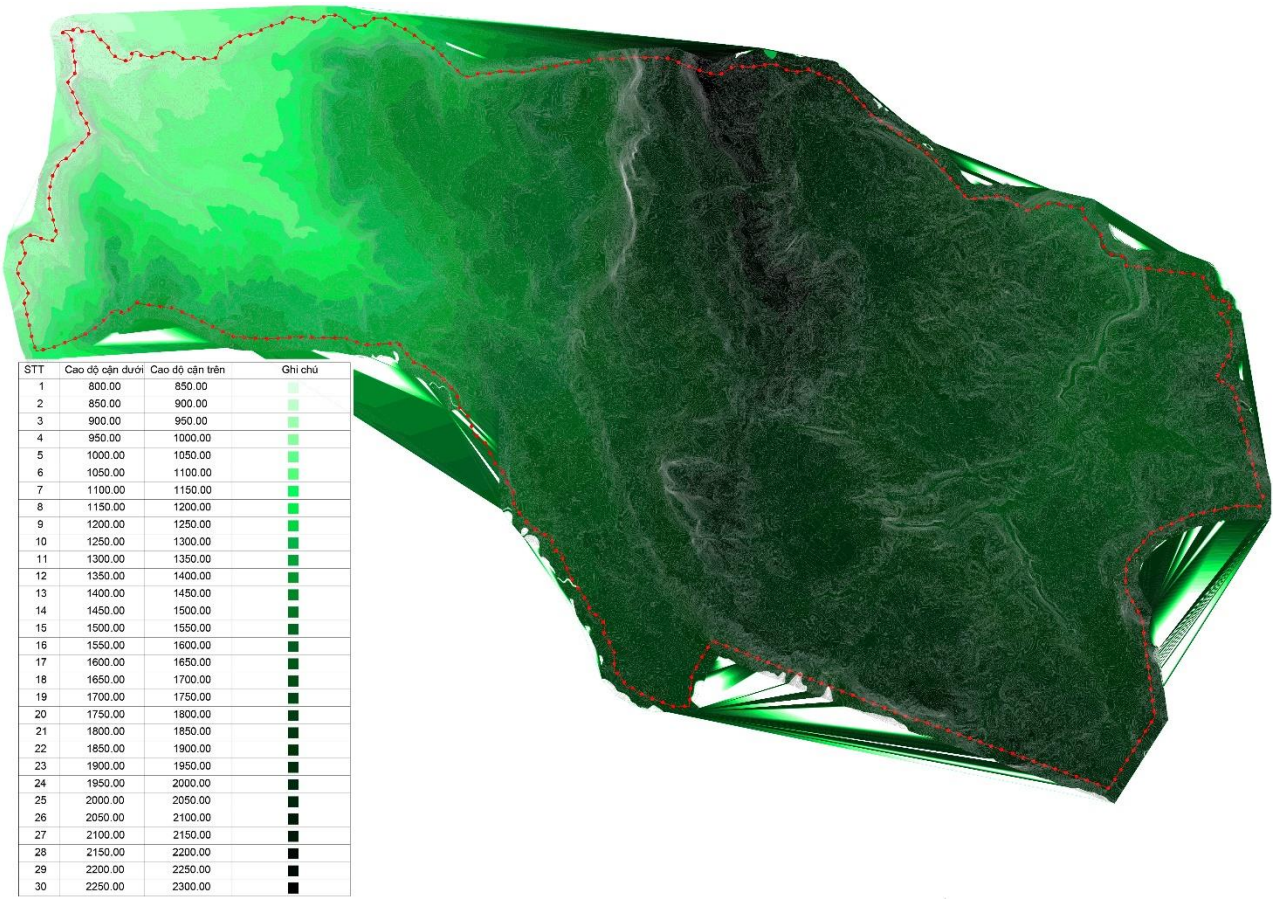


Hình 2. Vị trí đô thị du lịch Y Tý và mối liên hệ vùng trong vùng tỉnh Lào Cai

Y Tý Khí hậu mát mẻ quanh năm, mùa đông thường xuất hiện sương muối, băng tuyết là đặc điểm thú vị. Do điều kiện địa hình, cao độ dẫn đến hiện tượng mây mù quanh năm bao phủ là đặc trưng độc đáo tạo nên thương hiệu Y Tý. Với khả năng kết nối thuận tiện đến những khu vực xung quanh và đặc trưng bản địa đặc sắc, Y Tý có nhiều tiềm năng trở thành khu trung tâm du lịch nổi bật của tỉnh Lào Cai trong tương lai.

2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

2.1 Địa hình

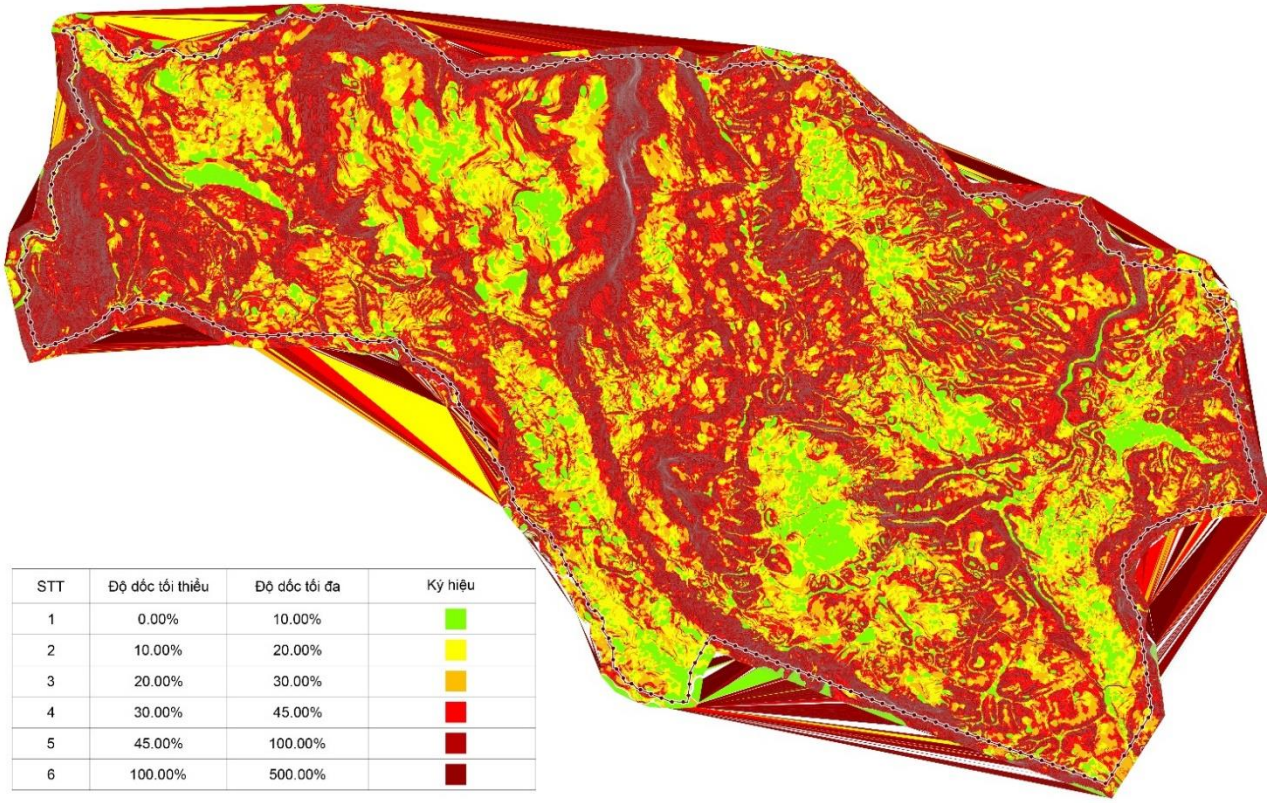


STT	Cao độ cận dưới	Cao độ cận trên	Ghi chú
1	800.00	850.00	
2	850.00	900.00	
3	900.00	950.00	
4	950.00	1000.00	
5	1000.00	1050.00	
6	1050.00	1100.00	
7	1100.00	1150.00	
8	1150.00	1200.00	
9	1200.00	1250.00	
10	1250.00	1300.00	
11	1300.00	1350.00	
12	1350.00	1400.00	
13	1400.00	1450.00	
14	1450.00	1500.00	
15	1500.00	1550.00	
16	1550.00	1600.00	
17	1600.00	1650.00	
18	1650.00	1700.00	
19	1700.00	1750.00	
20	1750.00	1800.00	
21	1800.00	1850.00	
22	1850.00	1900.00	
23	1900.00	1950.00	
24	1950.00	2000.00	
25	2000.00	2050.00	
26	2050.00	2100.00	
27	2100.00	2150.00	
28	2150.00	2200.00	
29	2200.00	2250.00	
30	2250.00	2300.00	

Hình 3. Sơ đồ đánh giá hiện trạng cao độ địa hình

Khu vực lập quy hoạch có địa hình khá phức tạp, chủ yếu là địa hình tự nhiên với các dãy núi cao, khe sâu hình thành sự chia cắt mạnh mẽ. Địa hình thấp dần về hai phía: Đông Nam và Tây Bắc:

- Khu vực địa hình có độ dốc trung bình 5 – 15%. Loại địa hình này tập trung chủ yếu ở khu trung tâm xã và một số thôn vùng thấp;
- Khu vực địa hình có độ dốc trung bình 15 – 30%. Đây là loại địa hình phổ biến tại Y Tý phân chia thành những khu vực nhỏ, tập trung ở các thôn, các khu vực đất nông nghiệp trồng lúa, trồng mầu, rừng sản xuất và một số vị trí trồng cây dược liệu;
- Khu địa hình có độ dốc trung bình trên 30%.Loại địa hình này chiếm diện tích lớn nhất tại Y Tý, không chỉ có độc dốc lớn mà nó còn bị chia cắt mạnh mẽ;
- Địa hình khu vực ít thuận lợi cho xây dựng, tuy nhiên các dãy núi cao và thung lũng là những đặc trưng của Y Tý, tiềm nang phát triển du lịch gắn với nét đặc sắc của địa hình;
- Do điều kiện địa hình, cao độ của khu vực dẫn đến hiện tượng mây mù, tạo nên dấu ấn đặc biệt của Y Tý.



STT	Độ dốc tối thiểu	Độ dốc tối đa	Ký hiệu
1	0.00%	10.00%	
2	10.00%	20.00%	
3	20.00%	30.00%	
4	30.00%	45.00%	
5	45.00%	100.00%	
6	100.00%	500.00%	

Hình 4. Sơ đồ đánh giá hiện trạng độ dốc địa hình

2.2 Khí hậu

Khu vực lập dự án nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, do ảnh hưởng của vùng núi cao, nên mang tính chất của khí hậu tiểu vùng cận nhiệt đới và ôn đới ẩm, quanh năm mát mẻ, vào mùa đông sẽ xuất hiện băng tuyết khi nhiệt độ hạ xuống dưới 0ºC. Đây là nơi hiếm hoi của Việt Nam có xuất hiện tuyết;

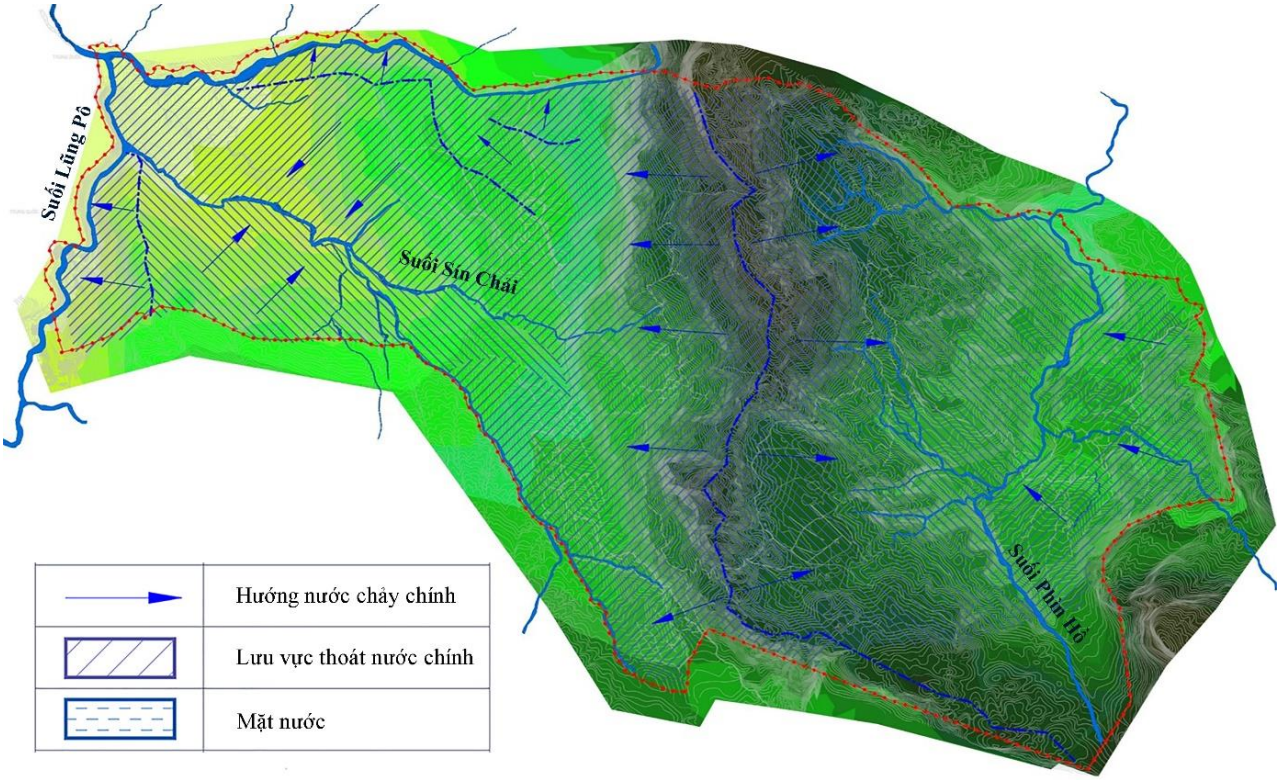
Theo kết quả quan trắc do trạm khí tượng Sa Pa và Lào Cai cho thấy:

- Nhiệt độ trung bình cả năm là 15ºC, năm cao nhất là 16,6ºC, năm thấp nhất 14,3ºC;
- Lượng mưa trung bình từ 1800 - 3838mm;
- Nắng trung bình cả năm là 1344 giờ, năm cao nhất lên đến 1.600 giờ;
- Độ ẩm không khí bình quân hàng năm dao động từ 82% - 87 % tháng thấp nhất 74%, cao nhất trong năm 95 %;

Chế độ gió mà do nằm ở vùng cao nên không có bão lớn, nhưng thường xuyên chịu ảnh hưởng của gió núi;

Hiện tượng mưa đá về mùa hè từ 2 - 4 lần/năm, vào mùa đông thường xảy ra sương muối 5 - 6 ngày/năm, hiện tượng sương mù xảy ra khá phổ biến trong tất cả các mùa trong năm gây ảnh hưởng không nhỏ tới sản xuất nông, lâm nghiệp và đời sống con người.

2.3 Thủy văn



Hình 5. Sơ đồ đánh giá hiện trạng thủy văn

Các suối lớn chảy qua khu vực là suối Sín Chải, suối Sim Chan, suối Tùng Sáng, suối Lũng Pô (ranh giới tự nhiên giữa Trung Quốc và Việt Nam). Hệ thống suối, khe nước khá dày đặc phân bố đều trên lãnh thổ, do ảnh hưởng của kiến tạo địa hình nên về mùa mưa thường xảy ra lũ ống, lũ quét gây ảnh hưởng lớn tới sản xuất và đời sống dân sinh.

2.4 Các nguồn tài nguyên thiên nhiên

2.4.1 Tài nguyên đất

Kết quả điều tra xây dựng bản đồ thổ nhưỡng Lào Cai năm 1972, báo cáo khoa học (Đất Lào Cai) do trung tâm khoa học tự nhiên và công nghệ Quốc gia thuộc Viện địa lý xây dựng năm 1994 cho thấy xã Y Tý có các nhóm đất chính sau:

- Nhóm đất mùn Alít trên núi cao: diện tích 1.007,92ha tương đương 11,65% diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu ở độ cao từ 1.800 – 2.900m ở khu vực phía tây - tây nam và phía đông nam của xã;
- Nhóm đất mùn vàng đỏ trên núi cao: diện tích 7.078,52ha tương đương 81,79% diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu ở độ cao từ 900 – 1.800 mét gồm các loại đất sau:
    + Đất mùn đỏ vàng trên đá sét (HFs) diện tích 2.561,00ha;
    + Đất mùn vàng đỏ trên đá biến chất (HFj) diện tích 4.517,51ha.
- Nhóm đất đỏ vàng: diện tích khoảng 26ha tương đương 0,3% diện tích tự nhiên, phân bố ở độ cao dưới 900m chủ yếu là loại đất nâu vàng trên phù xa cổ và lũ tích;

- Đất thung lũng dốc tụ (DI): Diện tích 33ha tương đương 0,38% tổng diện tích. Đây là loại đất thứ sinh được hình thành và phát triển trên sản phẩm rửa trôi và bồi tụ của các loại đất ở chân sườn hoặc khe dốc. Loại đất này có độ phì phụ thuộc vào các loại đất vùng lân cận, tầng đất dầy, thành phần cơ giới thịt trung bình, đất chua (Độ pH từ 5 - 5,5) phân bố rải rác trên địa bàn xã;
- Đất phù sa ngòi, suối (Py): Diện tích 2,0ha tương đương 0,02% diện tích tự nhiên. Loại đất này được hình thành qua quá trình lắng đọng, bồi tụ lâu đời, hoặc sự chuyển rời dòng chảy kết hợp với quá trình canh tác lâu đời làm biến đổi cơ, lý, hóa tính của đất. Đặc điểm loại đất này có độ phì khá, ít chua, tầng dày của đất trung bình từ 50 - 70cm, có khả năng thâm canh cao các loại cây trồng nông nghiệp;
- Núi đá: Diện tích 506,56 ha tương đương 5,86% tổng diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu ở các dãy núi phía Bắc và phía Tây nam xã.

2.4.2 Tài nguyên nước

- Nước mặt: Xã Y Tý có nguồn nước mặt dồi dào nhất là vào mùa mưa, suối Tùng Sáng, Sim San, Sín Chải, Lũng Pặc và hệ thống khe suối nhỏ phân bố đều trên lãnh thổ là nguồn nước mặt khá phong phú, nếu có phương pháp khai thác sử dụng hợp lý sẽ là nguồn nước đảm bảo đáp ứng được nhu cầu phát triển các ngành kinh tế và phục vụ đời sống sinh hoạt của nhân dân;
- Nước ngầm: do nằm ở địa hình núi cao chia cắt mạnh, do đó dù có nguồn nước mặt phong phú và phân bố tương đối đều trên địa bàn xã nhưng nguồn nước ngầm có những thay đổi theo mùa. Vào mùa mưa, mực nước ngầm cao, lộ trên mặt đất nên khả năng khai thác tiện lợi, mùa khô mực nước ngầm rất hạn chế. Đây là yếu tố gây ra những khó khăn về nước ngầm nhất là vào mùa khô, vì vậy để đảm bảo nhu cầu nước sinh hoạt, sản xuất cho nhân dân trong xã cần có những giải pháp để lưu giữ nguồn nước ngầm như gìn giữ và phát triển rừng đầu nguồn;
- Nhìn chung tài nguyên nước Xã Y Tý phong phú cả nước mặt lẫn nước ngầm mức độ ô nhiễm không đáng kể. Tuy nhiên phụ thuộc theo mùa, vì vậy phải có biện pháp khai thác thích hợp để đáp ứng đủ nhu cầu nước phục vụ đời sống, sản xuất, giữ gìn nguồn nước luôn trong sạch cho hiện tại cũng như trong tương lai.

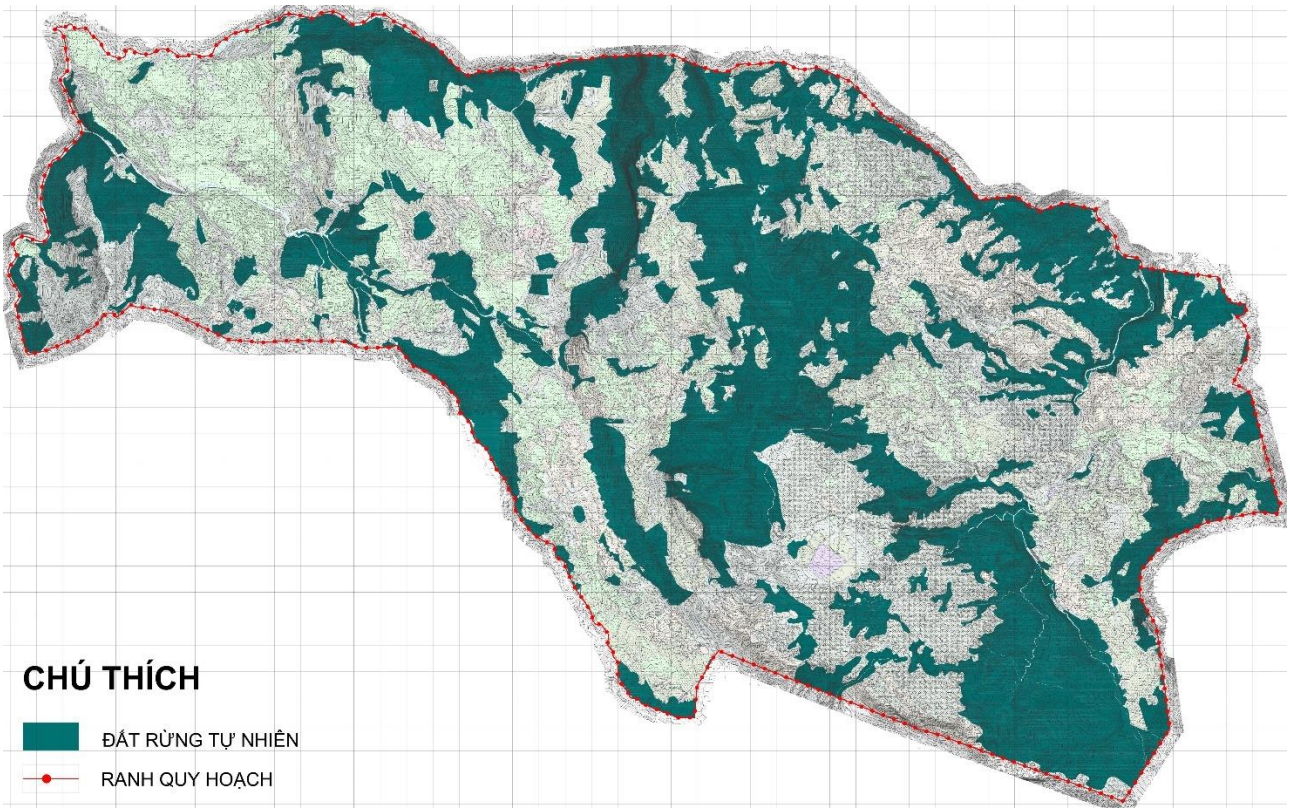
2.4.3 Tài nguyên rừng

Diện tích rừng tự nhiên tập trung chủ yếu ở các khu vực không thuận lợi cho xây dựng như các đỉnh núi cao, các sườn núi có độ dốc lớn, một phần nhỏ diện tích nằm trong các vùng ít thuận lợi cho xây dựng. Trong phạm vi quy hoạch, tổng diện tích có rừng là 1.400,16ha, trong đó có 1.290,44ha rừng tự nhiên và 109,72ha rừng trồng, cụ thể:

- Diện tích rừng trong quy hoạch lâm nghiệp: 1.344,57ha (1.234,85ha rừng tự nhiên và 109,72ha rừng trồng), trong đó:
- Rừng đặc dụng: 0,26ha;
- Rừng phòng hộ: 656,33ha;

- Rừng sản xuất: 687,98ha.
- Diện tích rừng ngoài quy hoạch lâm nghiệp (rừng tự nhiên) là 55,59ha.

Ghi chú: số liệu theo Báo cáo số 31/BC-HKL ngày 08/04/2021 về Kết quả kiểm tra hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp trong phạm vi quy hoạch chung Y Tý, huyện Bát Xát của Hạt Kiểm Lâm Bát Xát, tỉnh Lào Cai.



Hình 6. Sơ đồ đánh giá hiện trạng rừng tự nhiên

3. VĂN HÓA - KINH TẾ - XÃ HỘI

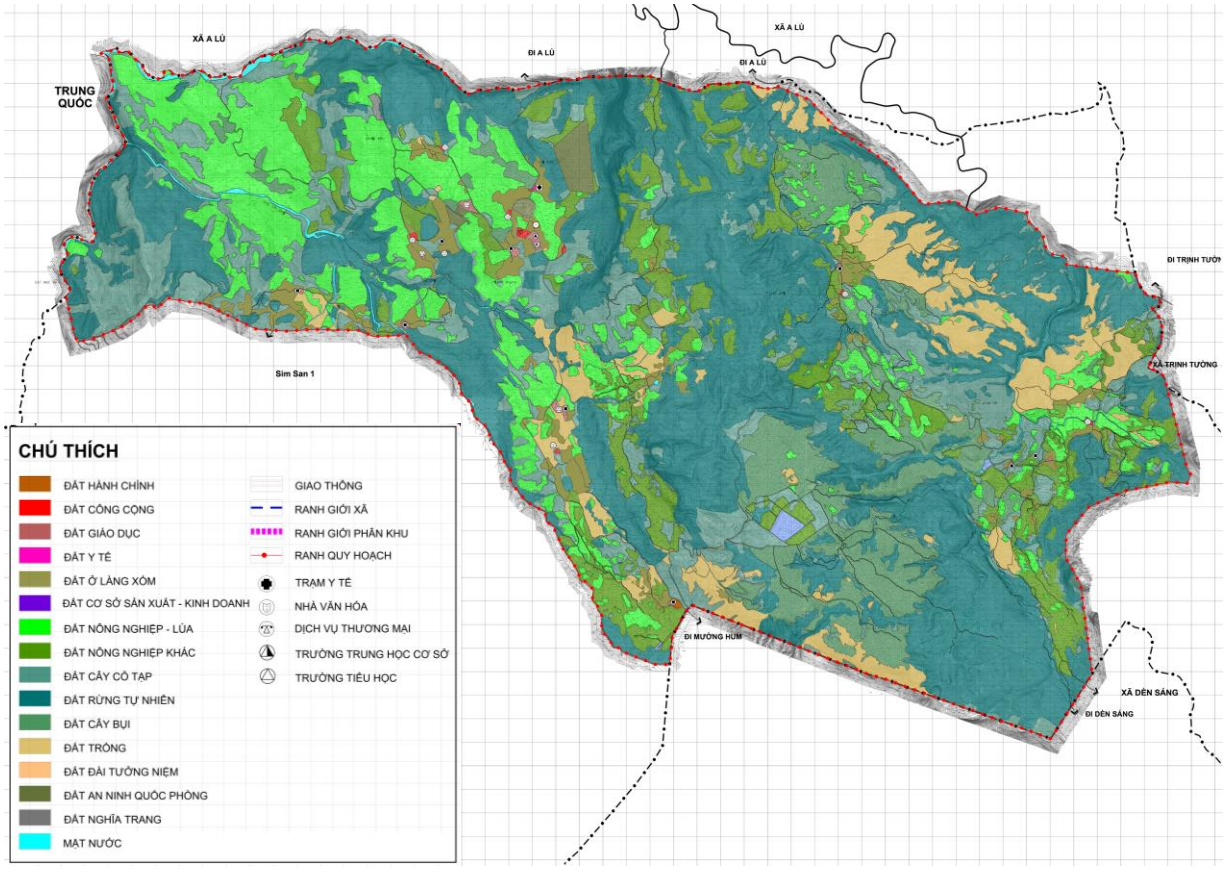
3.1 Hiện trạng về dân số, kinh tế và xã hội

- Khu vực lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích khu trung tâm xã hiện hữu và các thôn: Ngải Trồ, Tả Gìn Thàng, Lao Chải, Sín Chải, Choản Thèn, Mò Phú Chải, Phan Cán Sử, Trung Chải, Phìn Hồ. Năm 2020, toàn xã Y Tý có dân số khoảng 5.170 người (trong đô thị vùng lõi khoảng 4.180 người);
- Xã Y Tý là nơi cư trú của 4 tộc người gồm: Hà Nhì Đen, Mông Trắng, Dao đỏ và một số ít người kinh. Dân số người Hà Nhì Đen chiếm hơn 50% dân số toàn xã Y Tý, gần 60% dân số toàn huyện Bát Xát và 58% dân số toàn tỉnh;
- Người dân chủ yếu sống dựa vào rừng và nông nghiệp, tập quán canh tác tạo nên các khu vực đặc trưng về cảnh quan rộng bậc thang.

3.2 Văn hóa

- Y Tý - mảnh đất ẩn mình giữa những tầng mây, được mệnh danh là Thủ đô của người Hà Nhì ở Việt Nam với tầng lớp đậm đặc văn hóa truyền thống, tâm linh, cảnh quan tạo nên một thế giới Hà Nhì -Y Tý đặc sắc và độc đáo;
- Người Hà Nhì di cư từ cao nguyên Thanh Tạng về miền Nam, họ coi đó là một cuộc" Thiên di" và định cư tại Y Tý theo sự mách bảo của các vị thần;
- Giữa đất trời Ý Tý, ánh sáng của Thần Lửa, cháy bừng trong những bản làng đã soi sáng, sưởi ấm người Hà Nhì sinh tồn và phát triển. Thần Đất kiến tạo những khoảng đất màu mỡ, những thung lũng rộng lớn với những cánh đồng ruộng bậc thang trập trùng. Rừng già nguyên sinh - Thần Rừng, luôn bảo vệ, che chở, bao bọc cho bản làng người Hà Nhì. Dòng suối Lũng Pô (ranh giới Việt Nam - Trung Quốc), là hiện thân của Thần Nước, duy trì sự sống của thế giới Hà Nhì - nơi địa đầu Tổ quốc;
- Vùng đất Y Tý màu mỡ giữa những tầng mây với những cánh rừng trải dài bạt ngàn đan xen những dòng suối gầm gào trắng xóa không bao giờ cạn là "viên ngọc quý" mà thần linh đã ban tặng cho người Hà Nhì;
- Không chỉ có văn hóa tâm linh đặc sắc, xuyên suốt quá trình phát triển của người Hà Nhì còn có nhiều sự kiện, chi tiết lịch sử, truyền thuyết độc đáo như: Nguồn gốc 12 dòng họ người Hà Nhì, Hổ đá Hà gừ và Ngựa thần trấn giữ bảo vệ vùng đất Y Tý sinh sôi và phát triển, đặc sản bia Hà Nhì, ruộng bậc thang đá duy nhất ở Bát Xát, cầu Thiên Sinh- cây cầu Quốc tế ngắn nhất thế giới; Nghề truyền thống tạo nên bản sắc và sinh kế cho người dân bản địa: Đan lát, nghề rèn, chạm khắc bạc….

4. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



Hình 7. Sơ đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính	8.422	0,03
2	Đất công cộng	22,335	0,07
3	Đất giáo dục	55.129	0,18
4	Đất y tế	1.784	0,01
5	Đất ở làng xóm	783.449	2,52
6	Đất cơ sở sản xuất - kinh doanh	50.199	0,16
7	Đất nông nghiệp (trồng lúa)	4.550.927	14,63
8	Đất nông nghiệp khác	2.982.919	9,59
9	Đất cây cỏ tạp	4.980.154	16,01
10	Đất rừng tự nhiên	12.298.930	39,54
11	Đất cây bụi	2.620.969	8,43
12	Đất trồng	2.015.528	6,48
13	Đất đài tưởng niệm	682	0,001
14	Đất an ninh quốc phòng	181.993	0,59
15	Đất nghĩa trang	14.331	0,05
16	Mặt nước	285.654	0,92
17	Đường giao thông	248.099	0,80
Tổng cộng		**31.101.501**	**100,00**

- Tổng diện tích lập quy hoạch là 31.101.501m^2 (khoảng 3.110ha), trong đó:
    + Đất các công trình hành chính và công cộng, y tế chiếm diện tích khoảng 32.540m2, tương đương 0,10% tổng diện tích;
    + Đất giáo dục chiếm diện tích khoảng 55.129m^2, tương đương 0,18% tổng diện tích. Trong phạm vi lập quy hoạch, đa số là các trường mầm non phân bố rải rác ở các cụm dân cư làng xóm hiện hữu;
    + Đất ở làng xóm chiếm diện tích khoảng 783.449m^2, tương đương 2,52% tổng diện tích, là các khu vực làng bản phân bố rải rác khắp khu vực lập quy hoạch;
    + Đất nông nghiệp (trồng lúa) chiếm diện tích khoảng 4.550.927m^2, tương đương 14,63% tổng diện tích và tập trung chủ yếu ở các dãy núi phía Tây và phía Đông;
    + Đất nông nghiệp khác chiếm diện tích khoảng 2.982.919m^2, tương đương 9,59% tổng diện tích;
    + Đất rừng tự nhiên chiếm diện tích khoảng 12.298.930m^2, tương đương 39,54% tổng diện tích và phân bố chủ yếu ở dãy núi trung tâm và các khu vực sườn núi hiểm trở;
    + Đất an ninh quốc phòng chiếm diện tích khoảng 181.993m^2, tương đương 0,59% tổng diện tích;
    + Đất nghĩa trang chiếm diện tích khoảng 14.331m^2, tương đương 0,05% tổng diện tích;
    + Các loại đất khác (đường giao thông, đất cây cỏ tạp, đất trống, mặt nước...) chiếm khoảng 32,42% tổng diện tích.
- Do địa hình đồi núi cao của khu vực người dân sinh sống lâu đời chủ yếu theo mô hình làng bản, rải rác và không tập trung quy mô lớn;
- Công trình kiến trúc xây dựng của người dân chủ yếu là kiến trục truyền thống mang đậm bản sắc dân tộc. Người Hà Nhì với ngôi nhà Tường trình, được xây bằng đất và đá trở thành nét độc đáo thu hút khách du lịch tham quan. Cấu trục ngôi nhà có một cửa chính, không có cửa phụ. Có 5 bức tường chính tạo nên ngôi nhà, 4 bức tường bao quanh và 1 bức tường ngăn không gian trong nhà;
- Quần thể ruộng bậc thang Thề Pả được công nhận là Di tích danh thắng cấp Quốc gia (Bộ Văn hóa- Thể thao-Du lịch), khác với ruộng bậc thang ở Mường Hoa (Sa Pa), ruộng bậc thang ở Thề Pả có các bờ ruộng ghép bằng đá tạo nên sắc thái đặc biệt của Quần thể ruộng bậc thang Thề Pả;
- Y Tý quanh năm được mây mù bao phủ. Ngoài ruộng bậc thang thu hút kahsch du lịch mỗi dịp thu về, Mây được coi là đặc sản của Y Tý với rất nhiều địa điểm để săn mây.

5. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

- Hiện trạng trên địa bàn xã Y Tý cơ bản đã đầu tư các đầu mục công trình hạ tầng xã hội đến từng thôn, bản.Tuy nhiên, một số công trình đầu tư từ những năm 90 đã hết niên hạn sử dụng, một số là nhà tạm.Công trình nhà ở trên địa bàn xã toàn bộ là nhà cấp 4, ở đây có nhiều công trình mang đậm nét kiến trúc độc đáo của người Hà Nhì (nhà Trình Tường).

- Trên địa bàn xã hiện có một số dự án đang đầu tư xây dựng để phát triển dịch vụ du lịch.Tổng hợp công trình, vật thể kiến trúc trên địa bàn xã Y Tý.

Khối công trình thuộc trung tâm xã y tý

1	Trụ sở đảng ủy, HĐND, UBND xã
2	Nhà văn hóa trung tâm xã
3	Chợ trung tâm xã
4	Đài tưởng niệm nghĩa trang liệt sỹ
5	Đồn biên phòng
6	Xí nghiệp quốc phòng
7	Trạm y tế
8	Trường PTDT BT THCS xã y tý
9	Trường Tiểu học y tý
10	Trường Mầm non xã Y Tý
11	Điểm trường Mầm non

thôn Choản Thèn

12	Điểm trường Mầm non thôn Choản Thèn
13	Nhà văn hóa thôn Choản Thèn

thôn Lao Chải

14	Điểm trường mầm non thôn Lao Cải
15	Điểm trường Tiểu học thôn Lao Cải
16	Điểm trường Tiểu học thôn Lao Cải

thôn Sín Chải

17	Điểm trường Mầm non thôn Sín Chải
18	Điểm trường Tiểu học thôn Sín Chải

thôn Mò Phú Chải

19	Điểm trường Mâm non thôn Mò Phú Chải
20	Điểm trường Tiểu học thôn Mò Phú Chải
21	Nhà văn hóa thôn Mò Phú Chải

thôn Nhìu Cồ San

22	Điểm trường mầm non thôn Nhìu Cồ San
23	Điểm trường tiểu học thôn Nhìu Cồ San
30	TRạm Kiểm lâm Y Tý

thôn Phan Cán Sử

24	Điểm trường mầm non thôn Phan Cán Sử
25	Điểm trường Tiểu học thôn Phan Cán Sử
26	Nhà văn hóa thôn Phan Cán Sử

thôn Trung Chải

27 Điểm trường mầm non thôn Trung Chải

thôn Phìn Hồ

28 Điểm trường mầm non thôn Phìn Hồ

29 Điểm trường Tiểu học thôn Phìn Hồ

6. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1 Giao thông

- Giao thông đối ngoại:
  + Tuyến đường tỉnh lộ 158 đi qua trung tâm xã Y Tý có chiều dài khoảng 8,5km. Tuyến có quy mô mặt cắt ngang đường như sau: B/mặt = 5,0m, B/lề + rãnh = 2x2,0m. kết cấu mặt đường láng nhựa, độ dốc dọc lớn, mặt đường đã xuống cấp, đi lại khó khăn;
  + Tuyến đường Trịnh Tường - Y Tý có chiều dài khoảng 8,3km. Tuyến có quy mô mặt cắt ngang đường như sau: B/mặt = 5,0m, Blề + rãnh = 2x1,5m. Kết cấu mặt đường láng nhựa và bê tông xi măng, độ dốc dọc lớn. Tuyến đường này mới được nâng cấp.
- Giao thông đối nội:
  + Bao gồm các tuyến đường nội bộ đi lại trong xã và trong các thôn bản, đây là các tuyến đường bê tông mỏng, độ dốc dọc lớn và đã xuống cấp. Các tuyến có quy mô mặt cắt ngang: B/mặt =3,0m-3,50m. B/lề = 2x(0,5-1,0)m;
  + Ngoài ra, trong phạm vi ranh giới quy hoạch còn có các tuyến đường mòn, các tuyến đường dẫn vào các khu dân cư có quy mô B/mặt=1,0-3,0m, B/lề = 2x(0,5-1,0)m. Kết cấu mặt đường bê tông mỏng, đường đất.

6.2 San nền

- Sườn núi phía Đông: Sườn núi này rất dốc với độ dốc địa hình >20%. Đây là khu vực núi đá nên khả năng khai thác quỹ đất để xây dựng rất hạn chế;
- Khu ruộng sau UBND xã: Khu vực này có địa hình tương đối bằng phẳng với độ dốc nền 4 - 6%, hiện đang được khai thác trồng lúa dưới hình thức ruộng bậc thang. Khu vực này thuận lợi cho xây dựng nhưng lại phải lấy vào quỹ đất nông nghiệp;
- Khu chợ trung tâm và đồn biên phòng: khu vực này khá bằng phẳng rất thuận lợi cho xây dựng;
- Khu rừng cấm: Đây là khu rừng nguyên sinh, độ dốc nền rất dốc 14 - 18%;
- Toàn bộ địa hình khu vực phía Tây: Là một triền dốc theo hướng Đông - Tây với độ dốc địa hình 10 - 14%.

6.3 Thoát nước

- Các tuyến đường được đầu tư xây dựng rãnh hở (chủ yếu là rãnh đất) phía taluy dương, nước chảy qua đường bằng cống tròn hoặc rãnh cắt nước ngay trên mặt đường, sau đó thoát ra địa hình tự nhiên. Tuy nhiên, một số vị trí đã hỏng nên không

còn tác dụng thu nước. Khu vực dân cư chưa được đầu tư rãnh kín. Ở các khu vực còn lại, nước tự chảy và thoát theo địa hình tự nhiên.

6.5 Cấp điện

- Nguồn cung cấp điện cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống điện quốc gia trên đường dây kéo 35kV thông qua lộ 374 E20.2 Lào Cai – Bát Xát – Y Tý, nguồn cấp điện cho huyện Bát Xát từ trạm 110/35/22kV ở Lào Cai dẫn đến;
- Lưới điện phân phối: khu vực lập quy hoạch có tuyến đường dây nổi 35kV lộ 374 từ trạm 110/35/22kV E20.2 Lào Cai dẫn đến, dây AC-95 và các nhánh rẽ cấp điện tới các trạm biến áp khu quy hoạch, dây AC-50,70;
- Lưới điện hạ thế 0,4kV: đã xây dựng tới các hộ tiêu thụ trong khu quy hoạch. Các khu vực tập trung đông dân cư sử dụng cáp vặn xoắn bọc cách điện, loại có tiết diện nhỏ (<95mm2) trên cột BTLT, còn lại các khu vực nông thôn vẫn sử dụng cáp nhôm trần trên cột H7,5-H8,5m. Một số khu vực còn sử dụng những đường dây tạm do người dân tự mắc, không đảm bảo tiêu chuẩn cấp điện và an toàn, cần phải thay mới hệ thống lưới điện hạ thế hiện trạng.

6.4 Cấp nước

- Khu xử lý nước hiện trạng có công suất 200m^3/ngđ;
- Toàn bộ dân cư hiện trạng ở các thôn đang sử dụng nguồn nước khe, nước mạch tự nhiên để sinh hoạt, riêng khu dân cư thuộc trung tâm xã đang sử dụng nước sạch nông thôn đã qua xử lý, đủ đảm bảo tiêu chuẩn do nhà nước đầu tư giao cho xã quản lý có thu phí để duy trì, sửa chữa và cải tạo nên còn nhiều hộ không sử dụng nước sạch mà sử dụng nguồn nước này dẫn về;
- Nguồn nước sạch nông thôn được nhà nước đầu tư được lấy từ khu xử lý trong rừng: Đập tràn→Bể chứa→ Bể Lọc→Bể giảm áp→Cấp đến dân cư.

6.6 Chiếu sáng công cộng

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là rừng núi tự nhiên và đất ở nông thôn nên chưa có hệ thống chiếu sáng công cộng.

6.7 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải sinh hoạt đang thoát cùng hệ thống với thoát nước mặt, một phần nước được dẫn ra rãnh thoát nước, còn một phần nước thải ra sau nhà rồi tự thấm xuống đất. Nhiều hộ gia đình đã có nhà vệ sinh tự hoại nên nước xí được sử lý sơ bộ qua bể phốt sau đó được dẫn ra rồi tự thấm xuống đất, phần còn lại không có vệ sinh tự hoại thì các hộ xả trực tiếp ra môi trường cùng với phân gia súc, gây ô nhiễm môi trường và mất mĩ quan khu vực;
- Hệ thống rác thải khu dân ở các thôn chưa được thu gom hoàn toàn, một phần rác thải được xả trực tiếp môi trường làm ô nhiễm nguồn nước mặt và đất đai khu vực, một phần rác thải được thu gom chôn lấp, đốt. Riêng khu vực trung tâm xã có được thu gom đem đi xử lý đốt tại khu vực cách trung tâm xã 1,5km đi về phía xã A Lù;

- Khu vực trung tâm xã có nghĩa trang, còn các thôn bản khác không có nghĩa trang, các khu mộ nằm rải rác trên đồi.

7. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG

7.1 Điểm mạnh

- Lào Cai là tỉnh phát triển mạnh về du lịch, lượng khách đến Lào Cai nói chung và Sa Pa nói riêng tăng mạnh theo từng năm. Sân bay Sa Pa đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư sẽ tạo điều kiện để du khách tiếp cận thuận lợi đến Lào Cai;
- Đô thị mới được hình thành sát biên giới Trung Quốc, phát triển trở thành thành phố thủ phủ vùng Tây Bắc tỉnh Lào Cai;
- Kết nối không gian và giao thông độc đáo do thay đổi cao độ địa hình liên tục. Hiện nay đã có sân bay trực thăng trong khu vực dự án;
- Cao độ trung bình khoảng trên +2.000m so với mực nước biển, là nơi quần cư sinh sống cao nhất Đông Dương với cảnh quan thiên nhiên đặc sắc: vùng mây đẹp nhất Việt Nam, thắng cảnh ruộng bậc thang Việt nam, rừng già nguyên sinh, vùng khí hậu ôn đới của đất nước nhiệt đới Việt Nam;
- Thủ phủ dân tộc Hà Nhì, với bản sắc tâm linh (các vị thần), lễ hội văn hóa đa dạng, hấp dẫn.

7.2 Điểm yếu

- Địa hình xã Y Tý tương đối phức tạp, chủ yếu là địa hình tự nhiên với các dãy núi cao, khe sâu tạo ra độ chia cắt mạnh;
- Trong khu vực có một số vùng đất hiện trạng là rừng tự nhiên, rừng trồng có diện tích lớn, khi thực hiện dự án cần chuyển đổi chức năng sử dụng đất hoặc có phương án quy hoạch phù hợp;
- Việc quy hoạch hệ thống giao thông khá khó khăn do địa hình tự nhiên phức tạp, các tuyến đường kết nối có quy mô nhỏ (đường tỉnh lộ 158 là đường cấp V miền núi; đường huyện Y Tý – Trịnh Tường là đường cấp VI miền núi).

7.3 Cơ hội

- Trở thành Thành phố du lịch quốc tế nghỉ dưỡng cao cấp nhất Đông Dương, điểm đến của những trải nghiệm chưa từng có;
- Trở thành Thủ đô văn hóa lịch sử người Hà Nhì vùng Tây Bắc, gìn giữ và phát huy các giá trị văn hóa và bản sắc lịch sử vốn có;
- Đã nằm trong quy hoạch khu kinh tế biên giới tỉnh Lào Cai và là một phân khu của đô thị du lịch Sa Pa được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, làm cơ sở phát lý đầu tư xây dựng đô thị du lịch;
- Được tỉnh, huyện, các doanh nghiệp quan tâm đầu tư quy hoạch và định hướng đầu tư xây dựng Y Tý;

- Với sức hút của đô thị du lịch Sa Pa và những nét đặc sắc của Y Tý, A Mú Sung thì tuyến du lịch Sa Pa – Mường Hum - Y Tý - A Mú Sung – Lào Cai sẽ sớm trở thành một tuyến du lịch thu hút lượng lớn khách du lịch.

7.4 Thách thức

- Bảo tồn, lưu giữ vẻ đẹp của thắng cảnh ngàn năm và văn hóa của người Hà Nhì bên cạnh việc phát triển du lịch và thành lập thủ phủ hành chính mới huyện Bát Xát;
- Hệ thống giao thông kết nối khó khăn, điều kiện cung cấp hạ tầng thiết yếu đặc biệt là cấp nước rất khó khăn cần nguồn vốn lớn;
- Địa hình đồi núi tự nhiên với độ dốc lớn, chia cắt nhiều dẫn đến những hạn chế nhất định trong việc xây dựng.

CHƯƠNG 3. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN

1. CÁC TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN

1.1 Cảnh quan Y Tý

- Nằm ở độ cao trung bình 2.000m so với mực nước biển, lưng tựa vào dãy núi Nhìu Cồ San với đỉnh Lảo Thần cao +2.860m, gần như quanh năm nơi đây được mây mù bao phủ. Y Tý đẹp bởi mây, núi với những thửa ruộng bậc thang và những cánh rừng già cổ thụ nguyên sinh. Rất nhiều du khách đến với Y Tý để ngắm sông mây bồng bềnh, huyền ảo thoắt ẩn, thoắt hiện. Chẳng vậy mà Y Tý là một trong những địa điểm du lịch rất được ưu thích đặc biệt với những người thích du lịch bụi;

Hình 8. Săn mây Y Tý

- Y Tý còn nổi danh với những ruộng bậc thang mỗi dịp thu về. Nhìn từ trên cao, bản làng Y Tý hiện lên thật xinh đẹp với những mái nhà đơn sơ thưa thớt ẩn mình trong một sắc vàng óng của lúa đã trĩu đòng. Lớp lớp bậc thang uốn lượn đan xen nhau tạo nên một cảnh kỳ vĩ và đặc sắc;

Hình 9. Cảnh quan ruộng bậc thang Y Tý

- Rừng già Ý Tý có thảm động, thực vật phong phú, đa dạng với nhiều loài gỗ, thảo dược quý hiếm. Do đặc trưng địa hình núi cao và hiểm trở, khu rừng già Ý Tý được thiên nhiên ưu đãi ban tặng khí hậu trong lành, mát mẻ và cảnh sắc nên thơ, dừng chân ở đây không ai có thể không có những phút giây thư thái, sảng khoái và những cảm nhận về thiên nhiên chân thật và thuần túy. Vào mùa xuân, hoa đỗ quyên nở rộ ngay giữa rừng già Ý Tý - một trong 30 loài đỗ quyên chỉ có ở trên dãy Hoàng Liên. Điều thú vị hơn là ở rừng già Ý Tý không chỉ tìm thấy hoa đỗ quyên đỏ mà còn có rất nhiều cây hoa đỗ quyên loại lá to, hoa trắng mọc rất nhiều xen kẽ những cây đỗ quyên đỏ. Đặc biệt, ở đây còn có bạt ngàn thảo quả xanh mướt dưới tán rừng cổ thụ, loài cây này không những tô điểm thêm cho khung cảnh của rừng già Ý Tý thêm phong phú và thơ mộng mà trở thành nguồn "vàng nâu" không thể thiếu đối với người dân nơi đây;

Hình 10. Cảnh quan rừng già Y Tý

- Với những tiềm năng tự nhiên sẵn có, rừng già Ý Tý có đầy đủ các yếu tố thuận lợi phù hợp phát triển các loại hình du lịch hiện nay là: du lịch sinh thái, du lịch mạo hiểm, du lịch nghiên cứu… Rừng già Ý Tý vẫn như "Cô gái đẹp ngủ quên" trong rừng với những nét đẹp tiềm ẩn đang chờ được đánh thức.

1.2 Các giá trị văn hóa vật thể

- Y tý có 04 dân tộc sinh sống, tuy nhiên, nhắc đến Y Tý ta thường nhắc đến những nét đặc sắc trong văn hóa của người Hà Nhì đen, đây là dân tộc chiếm đa số sinh sống tại Y Tý.

Hình 11. Dân tộc Hà Nhì

1.2.1 Kiến trúc nhà ở truyền thống

- Nhà ở người Hà Nhì có kiểu dáng kiến trúc như một lô cốt ấm vào mùa đông và mát về mùa hè. Điểm đặc biệt các ngôi nhà ở đây đều được làm theo kiểu trình tường bằng đất, có một cửa ra vào, không có các cửa sổ lớn, mà chỉ có một số lỗ thông hơi, thoát khói trên tường. Tường nhà là bộ phận chịu lực chính, nên thường được trình dày từ 40-50cm, cao khoảng 4,5-5m, chân tường thường được xếp đá để chắc móng, khi trình tường họ thường cho thêm vào bên trong các loại đá nhỏ để tường được chắc chắn, đặc biệt là ở 04 góc nhà (vị trí xung yếu nhất của nhà) ;

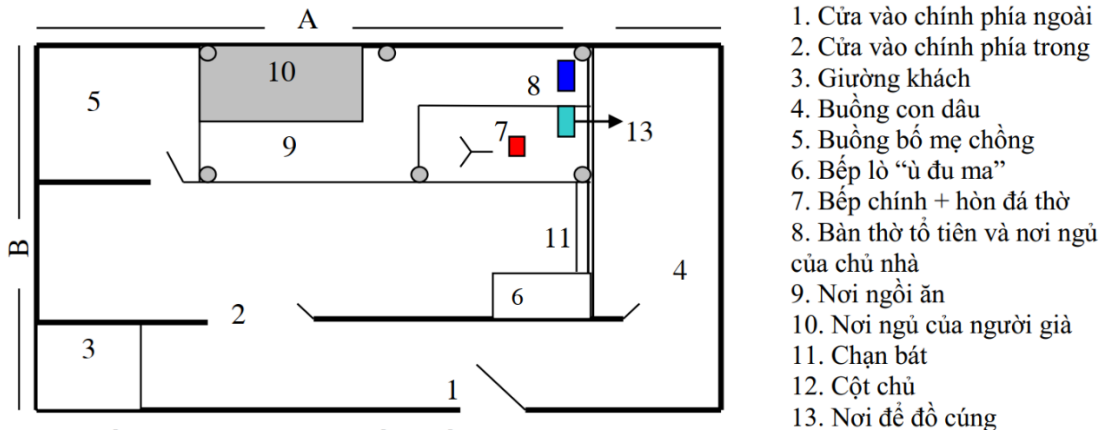
Hình 12. Kiến trúc nhà trình tường của người Hà Nhì

- Diện tích mỗi ngôi nhà rộng 65-80m^2, bên trong nhà có sàn gác, sàn gác là nơi cất trữ lương thực, thực phẩm và các loại công cụ sinh hoạt khác. Mái nhà theo kiểu 4 mái, úp sát với phần trên của tường nhà. Hệ khung gỗ đỡ mái và sàn

gác, gỗ sử dụng chủ yếu được khai ở các khung rừng xung quanh. Những năm 2000 trở về trước, mái nhà được lợp từ cỏ Tranh, tuy nhiên ngày nay đã được thay thế toàn bộ bằng tấm Fibrôximăng ;

Hình 13. Không gian bên trong nhà trình tường

- Cấu trúc nhà ở của người Hà Nhì Đen có một cửa ra vào chính, không có cửa phụ. Nhà có 5 bức tường chính để tạo nên ngôi nhà, trong đó có một bức tường nằm ngay phía sau cửa vào chính nhằm ngăn cách giữa gian trong và gian bên ngoài của ngôi nhà.Qua nghiên cứu cho thấy, bức tường này có có chức năng ngăn không khí lạnh thổi trực tiếp vào trong lòng nhà trong mùa đông.



Hình 14. Mặt bằng điển hình nhà trình tường

1.2.2 Các công trình kiến trúc khác

- Ngoài các công trình nhà ở truyền thống, thôn Choản Thèn còn có những công trình khác như:
  + Nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng (Nhà VHSHCĐ): thôn hiện có một nhà VHSHCĐ kiểu dáng bên ngoài theo kiểu nhà ở truyền thống của người HàNhì, nhưng cấu trúc bên trong nhà đã được điều chỉnh thích nghi, ở gian trước rộng làm nơi sinh hoạt cộng đồng, gian trong hẹp làm sàn gỗ để làm chỗ ngủ và kho. Trần nhà được xếp bằng các cây vầu, mái lợp tấm Fibrôximăng, ở trên có lợp một lớp cỏ Tranh (lớp cỏ Tranh hiện mục hỏng không còn trên mái).Phía sau nhà là nhà vệ sinh, nhà vệ sinh và buồng tắm chia 02 khu nam nữ riêng biệt ;
  + Chuồng chăn nuôi gia súc: trâu, ngựa, lợn chủ yếu là kiểu nhà khung gỗ hoặc xây quây bằng gạch, mái lợp tấm Firôximăng, những công trình này là tác nhân gây ô nhiễm vì chất thải trực tiếp thải ra môi trường và thu gom làm phân bón ;

+ Nhà vệ sinh, buồng tắm: chỉ một số hộ gia đình có khu vệ sinh riêng,công trình thường xây bằng gạch xi măng, mái lợp tấm Fibrôximăng... chất thải, nước thải thải trực tiếp ra môi trường, gây ô nhiễm môi trường ;

+ Các loại cối giã gạo nước, cối giã bán dầy, lán thờ tại rừng công viên. Với kết cấu và vật liệu đơn giản, các công trình kiến trúc này hiện nay đã bị hư hỏng nhiều, đặc biệt là cối giã gạo nước. Cối giã gạo nước là công cụ hỗ trợ rấtnhiều cho người Hà Nhì Đen trong việc chuẩn bị gạo ăn hằng ngày mà không phải sử dụng sức người, tuy nhiên hiện nay cối xay xát gạo đã phát triển nhiều, nên số người sử dụng cối giã gạo nước cũng giảm theo, nhiều hộ gia đình đã bỏ không dẫn đến hiện tượng xuống cấp, hư hỏng nặng cần thiết phải phục hồi lại.

1.2.3 Các vật dụng truyền thống

- Đồ dùng sinh hoạt: người Hà Nhì Đen trước đây chủ yếu sống cuộc sống tự cấp, tự túc, đồ dùng sinh hoạt trong gia đình do các thành viên trong gia đình tự làm ra là chủ yếu, như làm ra các loại bàn ghế, cối giã, làm khung dệtvải, đan lát mây tre, làm mâm mây, ghế rơm, rổ rá, đồ đựng kim chỉ, gùi; làm ra các loại trang sức...; phụ nữ trồng bông, dệt vải, thêu thùa, may trang phục chocác thành viên trong gia đình... Mặc dù hiện nay thị trường đã xuất hiện nhiều loại công cụ phục vụ cho nhu cầu hằng ngày, giá thành rẻ, dễ sử dụng, nhưng nhiềulại dụng cụ, công cụ truyền thống vẫn được người Hà Nhì Đen sử dụng hằngngày.

- Công cụ lao động sản xuất: Người Hà Nhì Đen chủ yếu canh tác nôngnghiệp, vì vậy công cụ sản xuất chủ yếu phục vụ cho việc sản xuất nông nghiệpnhư: cày, bừa, cuốc, thuổng, dao, liềm, hái cắt lúa, thùng đập lúa… trước đây,mỗi thôn đều có lò rèn để rèn các loại công cụ sản xuất. Nhưng hiện nay, họ chủyếu mua ở chợ về để dùng, ngoài ra đã có một số công cụ hiện đại để hỗ trợ sảnxuất nông nghiệp như máy tuốt lúa, máy xay xát, máy cày bừa loại nhỏ…nên các lò rèn đã dần mai một.

1.3 Các giá trị văn hóa phi vật thể

1.3.1 Ngữ văn dân gian

- Người Hà Nhì Đen đang lưu truyền nhiều câu truyện truyền thuyết, cổ tích của dân tộc thông qua truyền miệng, tuy nhiên câu truyện nổi bật nhất đó là câu chuyện về sự tích của người Hà Nhì Đen, con đường thiên di, tục ngữ, câu đố...
- Truyện kể dân gian. Thể loại truyện kể cổ tích, thần thoại, truyện ma, truyện châm biếm có khoảng 15-20 câu truyện;
- Câu đố, tục ngữ, thành ngữ. Thống kê có khoảng 20-30 câu đố, tục ngữ, thành ngữ nhằm mục đích đúc rút kinh nghiệm trong lao động sản xuất, đồng thời cũng mang tính chất giáo dục, răn dạy đạo đức cho con người sống phải lễ phép, kính trên nhường dưới.

1.3.2 Nghệ thuật trình diễn dân gian

a) Hát dân ca

- Các làn điệu dân ca của người Hà Nhì Đen đều mang ý nghĩa đề cao tinh thần lao động sáng tạo, đạo đức, lẽ sống, phép ứng xử, ca ngợi thiên nhiên, tình yêu đôi

lứa. Hát dân ca người Hà Nhì có nhiều thể loại như hát ru, hát giao duyên, hát răn dạy, hát mời uống rượu, hát đối đáp và hát múa ;

+ Hát giao duyên là để trai gái chưa vợ, gái chưa chồng làm quen và tìm hiểu nhau trong những dịp lễ hội lớn của bản, những đêm trăng sáng. Cùng với tiếng đàn hó tờ, sáo, nhị hòa quyện với tiếng hát thánh thót trong đêm càng làm cho các chàng trai, cô gái thêm lãng mạn, nhẹ nhàng. Các cuộc hát giao duyên diễn ra sôi nổi với những làn điệu nhất định, lời hát ứng khẩu tại chỗ. Tình yêu trong hát giao duyên của trai gái Hà Nhì vừa sâu sắc, vừa tế nhị kín đáo ;

+ Hát ru là những lời ca mượt mà, êm ái nhằm kích thích cho trẻ có một giấc ngủ ngon. Trong các điệu hát ru, các bà, các mẹ đã thể hiện tình cảm và gửi gắm lòng mong mỏi con cháu mình khôn lớn nên người vào lời ru ngọt ngào, tha thiết. Trẻ em người Hà Nhì đã lớn lên trong lời hát ru, hiểu nỗi nhọc nhằn, vất vả của cha mẹ ;

+ Đạo cụ dùng làm nhạc đệm cho hát gồm có đàn hó tờ (đàn mặt nguyệt), nhị, sáo trúc (sáo dọc, sáo ngang) tạo nên bầu không khí sôi nổi trong cuộc hát, hấp dẫn người xem. Chỉ có nam giới người Hà Nhì được sử dụng đàn tròn để đánh nhạc đệm cho các bài hát, bài múa và khi hát giao duyên giữa nam và nữ.

Hình 15. Người Hà Nhì cùng đàn hó tờ

b) Các bài múa dân gian truyền thống

- Múa sinh hoạt chiếm phần lớn trong hệ thống múa dân gian. Những dụng cụ trong đời sống hàng ngày trở thành đạo cụ múa, ví dụ: múa sư tử người Hà Nhì dùng 4-5 đạo cụ gồm có rổ rá, cây ngô, cây chít, vỏ chăn, đấu xúc thóc, que gõ, đàn tròn 4 dây… Múa sinh hoạt rất đa dạng và độc đáo hấp dẫn người xem. Múa sinh hoạt thường được tổ chức vào các dịp nhàn rỗi, người già truyền dạy cho lớp trẻ. Hiện nay, ở thôn Choản Thèn đã xây dựng được một đội văn nghệ trẻ do trưởng thôn Sần Hờ Lù là đội trưởng. Đội văn nghệ trẻ này được học tất cả các điệu múa truyền thống của dân tộc mình do ông bà những người trước kia múa giỏi hát hay truyền lại. Trong quá trình truyền dạy, những em gái, em trai ở ngoài không có tên trong đội xong cũng nghe, xem và bắt chước để biểu diễn. Nên khi vào thôn nếu lắng tai nghe sẽ nghe thấy những làn điệu của bài hát múa "A đù lu", "Gơ bò gơ", "Ba sa ma"… do các em trẻ lập hom 6-8-10 người vừa hát vừa múa rất vui vẻ ;

c) Điệu múa "A Đù Lu"

- A đù lu là điệu múa tập thể cả nam và nữ có sự kết hợp, động tác chính là múa vỗ tay nhấc chân, kết hợp cùng các bước đi theo vòng từ trái qua phải rồi lại ngược

lại. Đây là điệu múa mang tính nghi lễ, thường múa vào dịp tết năm mới, khi đến chúc tết thăm hỏi tại gia đình sẽ tổ chức múa và hát. Đội múa gồm cả nam và nữ, cả chủ và khách hình thành một vòng ngay tại gian nhỏ hoặc ngoài sân. Ý nghĩa điệu múa A Đù Lu là để mừng đón năm mới,cầu chúc cho dân làng và gia chủ làm ăn phát triển, bản làng yên vui, vạn vật sinh sôi phát triển. Đồng thời nó còn là dịp để bà con dân bản vui chơi múa hát cầu mong sự phát triển…

d) Điệu múa mừng mặt trăng "Ba Sa Ma"

- Là điệu múa tập thể nam nữ, có thể tốp múa toàn là nữ hoặc là nam, cũng có thể cả sự kết hợp đủ nam nữ. Người Hà Nhì Đen quan niệm "cặp múa" tức là hai người thành một đôi cho nên các điệu các bài múa thường chẵn người. Chính cách thể hiện đó đã cho chúng ta thấy được tính tín ngưỡng phồn thực trong bố cục, thành phần tham gia vào múa.Tất cả nhằm cầu mong sự sinh sôi phát triển, biểu hiện sự kết hợp của người nam người nữ hơn thế nó còn là sự hòa hợp âm dương tạo sự phát triển, mong vạn sự tốt đẹp. Múa mừng mặt trăng cũng không nằm ngoài quy luật đó, trong quan niệm của người Hà Nhì Đen thì mặt trăng, mặt trời, mặt đất đều đem đến ánh sáng,không khí và vật chất phục vụ cuộc sống. Xưa kia, người Hà Nhì Đen còn xem trăng để tính ngày, tính tháng và đếm giờ. Ngày nguyệt thực, họ cho rằng mặt trăng về đòi ăn các con vật trong đó có cả con người, nên đến ngày nguyệt thực toàn thể dân làng đem nồi đồng, chậu nhôm ra gõ kêu vang khắp núi rừng cho đến khi hiện tượng nguyệt thực không còn nữa mới thôi.

e) Điệu múa vui chơi "Gơ Bò Gơ"

- Cũng gần giống như điệu múa "A Đù Lu", tập thể đội múa là nữ giới hoặc nam giới (nếu thích vui chơi ca hát) trong bộ trang phục mới nhất, đẹp nhất mặc đi chơi hội, chơi tết. Các bạn đồng trang lứa tập hợp thành từng vòng tròn, thành phần đội hìnhgồm 4-6-8-… hoặc nhiều hơn nữa tùy theo số lượng, tạo thành những vòng múa to nhỏ ;
- Tất cả đội múa vừa hát vừa múa mang tính tập thể. Giống như điệu múa "A Đù Lu", ngay tại sân nhà các đội múa hình thành theo lứa tuổi, cùng ca hát nhảy múa.

f) Múa sư tử của nam giới Hà Nhì Đen "Se Chừ Dê"

- Múa sư tử là điệu múa mang tính chất nghi lễ, thường được múa trong ngày tết, tết đầu năm, tết tháng 6 "Khô già già". Sau khi thầy cúng Gạ Ma À Guy tiến hành xong lễ cúng dâng lễ vật thị trâu, rượu, cơm xôi vàng… mời thần rừng, thần đất, thần sông suối về ngự tọa tại ngôi nhà lều lợp cỏ Tranh, trên nóc lều có làm ba thanh tre chẻ từng nan nhỏ bẻ vòng tròn giả làm bẫy đuổi chim để cho chim khỏi về phá nương ăn thóc (tín ngưỡng nông nghiệp liên quan đến mùa màng, sợ bị mất mùa). Sau phần lễ, ông chủ cúng là người khai hội, tiến hành mở hội vui chơi ca hát ở bãi đất bằng gần khu vực hành lễ cúng ;
- Múa sư tử "Se Chừ Dê" là điệu múa tập thể của đàn ông nam giới, có sự tham gia từ 4 người trở lên (03 người làm thân con sư tử), có thể chia thành nhiều nhóm múa cùng một lúc. Để chuẩn bị cho điệu múa, người đàn ông Hà Nhì sẽ phải mang cái

xúc thóc bằng mây để làm đầu sư tử. Người ta phải lấy một chiếc khăn vải vuông của chị em phụ nữ phủ kín chiếc xúc thóc giả vờ làm mặt, tóc của đầu sư tử. Còn phải chuẩn bị trống (nếu không có trống sử dụng. Chiếc chậu hoặc nồi nhôm để đệm nhạc cho nhóm múa); ngoài ra còn chuẩn bị cả chùm chuông nhạc bằng đồng xỏ vảo ngón tay của người cầm xúc thóc đi đầu giả làm đầu con sư tử.

g) Múa nghi lễ

Múa nghi lễ thường gắn liền với những nghi lễ thiêng, nghi lễ nông nghiệp và các sinh hoạt của ngày tết. Múa nghi lễ gồm có:

- Múa oóc ga gừ: Đây là điệu múa được thực hiện bởi các chàng trai và cô gái. Họ cùng nhảy, múa và sự kết hợp nhuần nhuyễn giữa các động tác tayvới nhịp bước chân nhịp nhàng ;
- Múa dua tu mú: Đây là điệu múa được thực hiện bởi các đôi nam nữ, họ cùng nhảy theo nhịp bước, cùng xoay người, cùng vỗ tay vào nhau. Ngoài ra còn có các điệu múa lên nương, múa gùi, múa khăn hết sức độc đáo được nam nữ người Hà Nhì Đen thực hiện trong các cuộc giao lưu, lễ tết.

1.3.3 Các trò chơi dân gian

Trò chơi dân gian truyền thống của đồng bào Hà Nhì có giá trị lịch sử, văn hóa vô cùng độc đáo. Các trò chơi thể hiện tính cộng đồng, tính tập thể, tinh thần đoàn kết trong nhân dân rất cao. Càng đặc biệt hơn khi các trò chơi dân gian này chỉ được lưu truyền bằng hình thức truyền miệng, truyền tay và được học hỏi trong quá trình biểu diễn hay thi đấu. Trò chơi dân gian: Nhảy dây (Pạ lu sù), chơi hòn đá(hà su a nơ cư), trò chơi (u lè u tư), đu dây "a gừ", đu quay "a quý", đi cà kheo, đá cầu lông gà… Hầu hết ai cũng biết chơi trò chơi dân gian dân tộc.

a) Trò chơi nhảy quay cây "Pa lu gư"

- Quay cây "Pa lu gư" là một trò chơi độc đáo và hấp dẫn. Mỗi người tham gia phải chuẩn bị cho mình một đoạn ngọn cây hóp dùng làm dụng cụ quay. Dụng cụ quay là ngọn cây hóp bánh tẻ có độ dẻo dai và bền. Để dụng cụ chơi được lâu, sau khi lấy ngọn về người Hà Nhì hơ lửa đều chỗ tay cầm ở đầu ngọn rồi vặn xoắn khoảng 20cm để khi chơi cầm quay được thoái mái ;
- Cây quay của người lớn có độ dài 2,2 - 2,5 m; cây quay của trẻ em dài 1m. Những người tham gia trò chơi thường từ 6 tuổi trở lên, không phân biệt nam nữ, già trẻ, nhưng đông hơn cả vẫn là nhóm thanh thiếu niên. Chơi nhảy quay cây có hai cách như sau: Cách thứ nhất là chơi quay cây hai người (một người quay và một người nhảy); cách thứ hai là chơi quay cây có nhiều người (một người quay và nhiều người nhảy).Địa điểm tổ chức quay cây "Pa lu gư" thường ở bãi đất bằng đầu làng. Người tham gia chơi hội đi thành từng tốp, nam - nữ.

b) Trò chơi đu dây "Agừ"

- Đu dây "A gừ" là trò chơi mang tính nghi lễ, được tổ chức sau lễ cấm bản và cúng rừng tháng giêng; thầy cúng và các gia đình cùng nhau làm dây và cột đu để các

thành viên, con cháu trong làng được dịp vui chơi ngày tết. Dây đu thường có chiều dài từ 4-5 cm, đây là loại dây được lấy từ trên rừng già, có độ bền cao, không đứt gãy khi chơi.

- Địa điểm chơi đu trong các thôn bản người Hà Nhì Đen là ở khu rừng công viên – nơi tổ chức lễ hội Khôgià già truyền thống. Nơi gắn dây đu thường là hay cây cổ thụ lớn ngay tại khu rừng công viên hoặc họ sẽ chôn cột để làm cột đu. Khi chơi đu dây thường là hai người một nam một nữ, hoặc hai người nam, một người nam hoặc nữ. Có thể nói, cách chơi và kỹ thuật chơi đu dây cũng khá đơn giản, dễ chơi, ai cũng có thể chơi.

c) Trò chơi đu quay "A quý"

- Đây cũng là trò chơi mang tính nghi lễ, thầy cúng phải thực hiện các công đoạn từ dựng cột trụ, lắp thân đu quay, rồi đưa lá cây biểu tượng cho thần rừng tham gia vui chơi, sau đó mới đến lượt người dân tham gia cuộc chơi. Cột đu có trụ cao khoảng 1,2 -1,5m, thân đu là một cây gỗ dài khoảng 10m, có khoét lỗ ở giữa lắp vào trụ, buộc dây để đỡ phần thân và trụ đề phòng khi đu thân trượt ra khỏi trục trụ ;

- Người chơi chủ yếu là nam nữ thanh niên vì trò này trẻ nhỏ không đủ sức tham gia. Mỗi bên đầu cầu đu có 2 đến 4 người đứng đối nhau (hai đội), vòng quanh là người xem và các đội tham gia thi đu quay. Chiều quay cây đu ngược theo chiều kim đồng hồ. Đối với người Hà Nhì Đen ở Choản Thèn, chỉ có ngày tết mới dựng cột đu, khi hết tết thì hạ cột đu. Ngày tết cùng nhau dựng cột đu mong muốn một năm mới người dân làm ăn sinh sôi phát triển.

1.3.4 Tập quán xã hội

a) Thờ cúng tổ tiên

Người Hà Nhì ở thôn Choản Thèn, xã Y Tý thường tổ chức thờ cúng tổ tiên vào các ngày lễ, tết, hội trong năm của dân tộc. Vào ngày tết, người Hà Nhì dâng lễ vật gồm có thịt, rượu, nước gừng, bánh dày một ngày hai lần vào buổi sáng và buổi chiều tối. Tất cả đồ thờ được rửa bằng nước sạch đầu nguồn.

- Chuẩn bị thịt cúng. Chủ nhà sẽ chuẩn bị thịt lợn hoặc gà, nấu chín, thái thành từng miếng để cho vào bát cúng ;

- Chuẩn bị nước gừng. Chủ nhà lấy 3 miêng gừng tươi, cho vào nồi và cho vào bát nước để nấu chín, sau đó rót ra 3 chiếc bát trên bàn thờ với quan niệm đây là nước rửa mặt, rửa tay của tổ tiên khi về với con cháu.- Chuẩn bị rượu cúng. Loại rượu dùng để cúng tổ tiên là loại rượu "dứpà", đây là loại rượu nếp ủ không qua chưng cất, không sử dụng rượu trắng. Sau khi cúng tổ tiên xong, tất cả các lễ vật dâng cúng được chia cho thần bếp, thần giữ cửa một chút ít, còn lại chia cho mọi người trong gia đình cùng ăn để lấy may, lấy sức khỏe do tổ tiên ban tặng.

b) Tục thờ Thú tỷ (thần thổ địa)

- Người Hà Nhì tổ chức cúng thần bảo vệ gia súc (thủ tỷ) từ ngày 1-3 tết Nguyên đán. Khác với cúng rừng cấm, Thú tỷ thường nằm ở vị trí cuối thôn. Tại nơi cúng là một mảnh đất rộng khoảng 30m2, có cây cối, dưới gốc cây người Hà Nhì xếp một khung cửa đá hình chữ nhật. Đây là chỗ để cắm hương, xếp bát hoặc chén để rót nước chè gừng và rượu ;
- Nơi cúng Thú tỷ này được cả thôn dựng lên. Mỗi nhà cử đi một người đàn ông làm nơi cúng Thú tỷ. Tất cả mọi người đều đi lấy đá về xếp.Khi đã xếp xong thì phải làm lễ cúng xem thần có ưng thuận không. Lễ vật cúng bao gồm: hương 3 nén; chè gừng 1 bát; rượu 1 bát; bánh dày 3 cái; gà trống 1 con ;
- Lễ cúng thú tỷ nhằm cầu mong thần linh bảo vệ cho dân bản, cho vật nuôi luôn được yên ổn, mạnh khỏe, tránh được dịch bệnh, xua đuổi các loại ma ác, ma dữ đến làm hại dân bản.

c) Nghi lễ cấm bản "ga tu tu"

- Nghi lễ cúng cấm bản được tổ chức vào ngày Dần của tuần đầu tiên hoặc tuần thứ hai của tháng một âm lịch, đây cũng là thời gian người Hà Nhì Đen đón năm mới. Lễ cấm bản "Ga Tu Tu" được tổ chức nhằm cầu mong cho dân bản được yên ổn, ngăn chặn không cho mọi thứ xấu, ma dữ vào bản trong năm mới ;
- Địa điểm tiến hành nghi lễ là ở con đường chính dẫn vào làng. Lễ vật gồm có 1 con chó đực, 1 đôi gà, rượu nếp ủ, nước gừng, hương, tiền vàng, đấu thóc, 9 bó cỏ ngựa. Tất cả được mọi người tập chung chuẩn bị ngay tại nơi thực hiện nghi lễ. Người thực hiện nghi lễ cúng là hai ông thầy cúng"gạ ma guy" do thần linh lựa chọn theo quy định của nghi thức bốc thăm. Thầy cúng lập bàn cúng riêng từ việc dùng các loại cây ghép thành. Sau khi thực hiện xong nghi lễ cúng, hai ông thầy cúng "gạ ma guy" sẽ yêu cầu mọi người chuẩn bị dây cấm bản bằng rơm, đẽo gọt súng, dao, giáo mác…từ thân cây vầu và cây gỗ. Tất cả các dụng cụ mang tính tâm linh này đều được nhúng qua máu gà và chó để ngăn con ma ác vào bản. Công chính sẽ dùng thêm bộ lông con gà trống, để nguyên cánh, chân và đầu để căng lên một chiếc cọc cắm bên cạnh đường nhằm báo cho người lạ biết cấm bản và ngăn con ma ác vào thôn. Họ sẽ cắm ngăn trên 3 con đường chính dẫn vào bản. Thời gian cấm trong 3 ngày, mọi người không chặt cây, cắt cỏ, khuôn vác đồ ra vào bản, không cãi nhau, cả thôn sẽ nghỉ ngơi, vui chơi giải trí.

d) Nghi lễ cúng nguồn nước "lú khù sụ"

- Nghi lễ cúng nguồn nước được thực hiện ở nguồn nước thiêng của bản. Vào buổi sáng ngày con rồng "lò no", đại diện dân bản và hai thầy cúng "gạ maguy" mang theo các đồ cùng, gà, rượu ra nguồn nước thiêng của bản để làm lễ tạ ơn thần nước. Mọi lễ vật đều được giết mổ, chuẩn bị nấu chín ngay tại chỗ để làm lễ dâng lên thần linh ;
- Ở khu vực nguồn nước thiêng, người Hà Nhì Đen lập một bàn thờ thần nước, bàn thờ được kê bằng đá. Khi làm lễ, họ lấy một tàu lá chuối sạch lót, sau đó các bát lễ vật được đặt trực tiếp vào bàn cúng. Lễ vật gồm có 3 bát nước chè gừng, 3 bát rượu,

3 bát thịt và 2 đôi đũa. Hương được châm và cắm trực tiếp vào góc phía trong của bàn thờ thần nước. Người thực hiện nghi lễ cúng thần nước là hai ông thầy cúng "gạ ma guy" ;

- Mục đích của nghi lễ là nhằm tạ ơn và cầu mong cho thần nước bảo vệ cho nguồn nước chảy mãi không cạn, đủ nước sạch cung cấp quanh năm cho người dân trong bản. Cầu cho nguồn nước luôn sạch,không bị dịch bệnh theo nguồn nước vào làm hại dân bản. Sau khi thực hiện các nghi lễ trước bàn thờ thần nước, hai thầy xin lộc thần nước xong, đến phần chia lộc. Thầy phụ lấy bát nước chè gừng thứ nhất đưa cho thầy chính và mời thầy uống. Thầy phụ đưa xong tự lấy cho mình bát nước chè gừng thứ hai và tự uống. Còn bát nước thứ ba đem chia cho tất cả các thành viên, mỗi người uống một ít với ý nghĩa: nhận lộc của thần linh để có sức khoẻ, làm ăn phát triển trong năm mới. Đối với thịt và rượu, hai thầy cúng sẽ ăn trước một chút, sau đó chia hết cho mọi người tham gia lễ cúng cùng ăn để lấy may mắn trong năm mới ;
- Sau lễ cúng, mọi người ăn xong, uống rượu xong rồi dọn dẹp sạch sẽ chỗ nguồn nước rồi trở về nhà, đến đầu giờ chiều lại cùng thầy đi cúng rừng cúng ở đầu bản. Lễ cúng thần nước đã kết thúc, dân bản phấn khởi trở về nhà.

e) Nghi lễ cúng rừng "gạ ma do"

- "Gạ ma gio" theo tiếng Hà Nhì có nghĩa là cúng rừng. Cúng rừng mang ý nghĩa cầu mong cho thần rừng phù hộ, bảo vệ tốt cho bản làng, cho người dân. Thần rừng chồng được người dân gọi tên là "Gạ ma à gư", còn tên vợ được gọi"Gạ ma à mư". Cúng rừng không những mang ý nghĩa về mặt tâm linh mà cúng rừng còn nhắc nhở cho người dân thấm đậm tính đoàn kết, nhắc nhở người dân nhớ về công lao của tổ tiên, của cội nguồn ;
- Rừng có vai trò quan trọng trong cuộc sống của chính người dân, rừng như là trái tim của người dân vậy. Chính rừng đã lá phổi xanh, cho vầu, trúc và gỗ để làm nhà và chất đốt, rừng đã che chắn mưa gió... Không những vậy trong rừng còn có nhiều loại cây dược liệu chữa được một số loại bệnh như: đau bụng, bó bột, dạ dày... Vì vậy cần phải bảo vệ rừng tốt như tổ tiên cha ông Hà Nhì đã bảo vệ được cho con cháu đời sau hưởng mãi. Cũng chính trong ngày cúng rừng ngày Thìn tháng giêng này chính là ngày "mở cửa rừng", chỉ ngày làm cúng thần rừng người dân mới được phép chặt cây trong rừng cấm về để làm nhà, chặt cây để làm cày cuốc, làm bừa... ;
- Ở mỗi làng của người Hà Nhì Đen đều có một khu rừng cúng giành riêng cho thôn, vị trí của khu rừng cúng đó bao giờ cũng phải nằm ở phía đầu thôn. Vì người dân quan niệm thần rừng ở trên cao sẽ quan sát bao quát được tất cả, sẽ bảo vệ tốt hơn cho dân làng có cuộc sống ấm no. Hơn nữa, thần rừng là vị thần có ý nghĩa quan trọng trong tâm niệm của người Hà Nhì Đen. Nơi thờ cúng thần là nơi linh thiêng, có độ thông thoáng, trời nắng mặt trời có thể soi rọi ánh sáng đến ;
- Sau khi cúng xong, các thành viên khác đều đến vái lạy tạ cảm ơn thần rừng, cầu mong thần rừng bảo vệ, chở che và phù trợ cho toàn thể dân bản năm mới an lành,

người yên, vật thịnh. Sau lễ cúng, tất cả đại diện các hộ gia đình đi dự lễ đều tập trung lại để cùng bày biện các lễ vật ra ăn uống ngay tại rừng, mỗi người sẽ mang theo rượu, cơm, các loại gia vị để cùng nhau chia vui năm mới. Thức ăn được chia phần cho những gia đình không được dự theo quy định, còn lại phải ăn hết, không mang về thôn bản. Cuối cùng là việc thu dọn sạch sẽ nơi ăn uốn, bếp lửa được dập tắt hết để chờ đến năm sau lại tiếp tục thực hiện nghi lễ. Yêu cầu của người dự lễ là không được mang giầy dép vào trong rừng, không được nói tiếng của dân tộc khác khi vào rừng cúng. Không được tự ý chặt cây trong rừng, không đi vệ sinh trong rừng. Nếu ai vi phạm sẽ bị cộng đồng bắt phạt theo quy định trong hương ước thôn bản.

f) Lễ tạ ơn thầy cúng "Dứ dò dò"

- Cách sau lễ cúng rừng "Gạ ma do" một ngày, ngày con ngựa (mò no) toàn thể các chủ hộ đội theo mâm lễ gồm 8 hoặc 10 món thức ăn mang về sân nhà thầy cúng chính để thực hiện nghi lễ tạ ơn thầy cúng, tạ ơn thần linh. Địa điểm tổ chức nghi lễ tạ ơn thầy cúng là sân trước nhà thầy chính "gạma à guy". Để thực hiện nghi lễ tạ ơn thầy cúng, buổi sáng ngày con ngựa, thầy phụ "gạma à mơ" lấy dao đi lên rừng chặt tre để về làm bàn thờ và trang trí nơi thờ thần linh. Vị trí đặt lễ, thầy cúng sẽ đặt hai tấm ván dài, rộng khoảng 50cm để mọi người đặt lễ vật dâng cúng thần linh. Khi bày biện lễ vật, mâm của thầy cúng chính đặt đầu tiên. Mâm của thầy sẽ có số món ăn nhiều hơn các gia đình khác trong thôn ít nhất là 2 món. Để sắp lễ vật, thầy cúng phụ sẽ lấy lá chuối trải lên tấm ván, sau đó châm hương và thầychính làm lễ, sau đó thầy gắp mỗi thứ một ít đặt vào lá chuối để dâng lên thầnlinh. Sau thầy cúng là các hộ gia đình cùng làm như vậy, mỗi người một chút lễvật do mình chuẩn bị đặt vào mâng cúng thần linh để bày tỏ lòng thành kính củamình trước thần linh.Sau khi hai thầy và mọi người đã làm cúng xong, sẽ mang hai mâm của nhà hai thầy vào trong nhà thầy chính. Đây là mâm của phụ nữ ngồi ăn uống. Phong tục của người Hà Nhì rất tôn trọng người già, khi người già đến sẽ được ngồi mâm ở trên sàn còn người trẻ tuổi sẽ đứng ở dưới sàn để ăn. Nếu vợ của những người mang mâm cúng đến không đi được thì mẹ già đi thay ;
- Việc hành lễ đã xong, lúc này mọi người sắp mâm để ăn uống chúc nhau vui vẻ, đàn ông nam giới được ăn mâm ở ngoài sân. Mọi người quây quần ăn uống đông vui cùng nhau hưởng lộc ban phát của thần rừng ban cho dân làng sự bình yên, con người được mạnh khoẻ sức lực dồi dào và làm ăn gì cũng gặp may mắn. Sau đó, thanh niên, trẻ em trong bản cùng tổ chức các trò chơi truyền thống như: nhảy que, chơi quay…

g) Nghi lễ cúng rừng tháng Ba "mu thu do"

- Cách thức tổ chức lễ cúng rừng "Mu thu do" được tổ chức vào buổi chiều ngày con ngựa (mò no) của tháng Ba âm lịch. Đây là nghi lễ nông nghiệp được tổ chức để chuẩn bị cho một mùa vụ mới. Sau khi tổ chức nghi lễ cúng rừng tháng Ba này, các hộ gia đình trong thôn mới bắt đầu cho mùa vụ mới. Nghi lễ nhằm cầu cho mưa thuận, gió hòa, mà mang tốt tươi, cầu cho hồn mẹ lúa luôn phát triển tốt, không

bị sâu bệnh phá hoại, không bị con ngựa thần về phá. Rừng thần nông nghiệp nằm gần các ruộng lúa, lễ vật dâng cúng là lợn,gà. Người thực hiện là hai ông thầy cúng "gạ ma guy". Người tham gia là đại diện các hộ gia đình trong thôn.

1.3.5 Lễ, tết, hội trong năm của người Hà Nhì.

a) Tết Thanh minh

- Tết Thanh minh được người Hà Nhì Đen tổ chức vào ngày 1-2 âm lịch hàng năm, người Hà Nhì ở thôn Choản Thèn, xã Y Tý làm lễ tảo mộ cho người đã mất. Gia đình nào có điều kiện sẽ xây "nhà mới" cho người đã khuất và tổ chức lễ tảo mộ linh đình (làm lại bia mộ, xây đắp mộ mới). Buổi tối hôm trước khi diễn ra lễ tảo mộ, những người trong gia đình và bà con trong thôn đến giúp chủ nhà gấp giấy vàng thành chim hạc, hoa, đồ vật để hôm sau làm lễ. Lễ tảo mộ có sự tham gia của đại diện các gia đình trong thôn.Mọi người giúp nhau mang đồ đạc lên rừng nơi có phần mộ của người đã mất. Mọi người trong gia đình và dân làng cùng nhau sửa sang lại phần mộ thật chu đáo. Trước đó mấy hôm gia chủ đã xây "nhà mới" cho người đã mất. Những người phụ nữ Hà Nhì cũng xúc đất đắp lên mộ để làm lý. Sau lễ cúng, những người già ăn cơm tại mâm trước mộ. Một phong tục độc đáo là phụ nữ trong gia đình sẽ mang kẹo và nước ngọt đến chia cho tất cả những người tham gia lễ tảo mộ, còn đàn ông thì đi mời rượu các mâm. Nghi lễ tảo mộ thể hiện tình cảm sâu sắc của người Hà Nhì dành cho người đã mất, đồng thời là nét đẹp văn hóa mang tính cộng đồng cao, được lưu giữ qua nhiều thế hệ.

b) Lễ hội "Khô già già"

- Lễ hội Khô già già có quy mô tổ chức tại cộng đồng thôn (một thôn), được tổ chức vào mùa hạ (tháng 6 âm lịch) nhằm mục đích cầu mùa, cầu mong sự sinh sôi phát triển, cầu thần rừng, thần thổ địa, thần nước phù hộ cho bản làng đượcbình yên, con người được mạnh khỏe... Thông qua nội dung và hình thức tổ chức lễ hội, các yếu tố mang "tính thiêng" trong các nghi thức, nghi lễ khi thực hiện tỏ lòng tôn kính đến các đấng thần linh, các biểu tượng mang "tính phồn thực"- sựsinh sôi phát triển được thể hiện qua các nghi lễ dựng cột và thân cây đu với ướcmong âm dương hòa hợp, vạn vật sinh sôi nảy nở, ngũ cốc phong đăng ;
- Lễ hội Khô già già của người Hà Nhì Đen tổ chức kéo dài 5 ngày, bắt đầu từ ngày Thìn - Tỵ - Ngọ - Mùi - kết thúc ở ngày Thân trong tháng 6 âm lịch. Nét độc đáo của lễ hội là một ngày lễ, kế đến là một ngày hội, rồi lại tiếp tục lễ, hội... Trong những ngày lễ hội, người dân được vui chơi thoải mái, thăm hỏi chúc nhau những điều tốt lành, kết thúc lễ hội toàn thể người dân lại tiếp tục các công việc đồng áng, chăm sóc cây trồng... ;
- Trước ngày lễ hội khoảng 15-20 ngày, trưởng bản, già làng cùng 2 thầy cúng "Gạ ma à guy" của làng tổ chức họp với dân bản thống nhất về thời gian mở hội, số đóng góp mua sắm lễ vật, thành lập ban tổ chức - ban chỉ đạo (già làng, thầy cúng) và phân công nhiệm vụ cho các thành viên trong cộng đồng. Trong đó, hai ông Khư

dù (người tìm chân) là người chịu trách nhiệm mua sắm trâu, chuẩn bị lễ vật dâng tế thần linh ;

- Địa điểm tổ chức lễ hội là khu đất bằng có cây cối xanh tốt nằm ở cuối làng thuộc về phía Tây - mặt trời lặn, vì quan niệm lễ hội này ngoài mục đích cầu mùa còn có ý nghĩa xua đuổi dịch bệnh, những cái không may, cái xấu ra khỏi làng do đó địa điểm tổ chức phải ở cuối làng. Đặc điểm khu đất tổ chức lễ hội phải ở gần khe nước hoặc mương nước, bên cạnh có ít nhất 2 cây gỗ xanh tốt, có bãi đất bằng để dựng cột đu và đu dây cho mọi người vui chơi. Do vậy, để tạo mặt bằng người ta huy động nhân lực tham gia vào quá trình tôn tạo, kè bờ để tạo mặt bằng, xếp đá tạo một sân chơi cho toàn thể người dân vui chơi trong những ngày lễ hội ;
- Với tư tưởng "uống nước nhớ nguồn, ăn quả nhớ người trồng cây", ngày hội diễn ra sôi động bằng những truyền thuyết, nghi thức, nghi lễ, đồng thời là cầu nối giữa quá khứ với hiện tại, với người còn sống và người đã chết làm cho thế hệ trẻ người Hà Nhì Đen hiểu được công lao to lớn của tổ tiên, thêm tự hào về truyền thống dân tộc. Đặc biệt, lễ hội gắn bó với thôn, xã, địa danh, vùng đất như một thành tố không thể thiếu trong đời sống cộng đồng, thắt chặt thêm tình đoàn kết, tương thân, tương ái của người Hà Nhì.

c) Tết cơm mới (Hù Sự Già)

- Vào tháng 8-9 âm lịch, sau khi gặt lúa xong vụ hè thu, người Hà Nhì tổ chức ăn tết cơm mới vào ngày con rồng đầu tiên của tháng. Chủ nhà phải chuẩn bị những lễ vật để cúng tổ tiên bao gồm: một bát cơm mới; bát nước chè gừng; bộ tim gan gà; thịt gà. Lễ cúng cơm mới phải nhất thiết có cơm mới và mổ một con gà lấy tim gan và một ít thịt nạc ;
- Khi đồ lễ đã chuẩn bị xong chủ nhà đưa các đồ lễ lên bàn thờ tổ tiên để làm lễ cúng, chủ nhà quỳ trước bàn thờ tổ tiên mặc trang phục đen đầu quấn khăn, cúi lạy tổ tiên mời tổ tiên của mình về ăn cơm mới và phù hộ cho gia đình lúc nào cũng đầy thóc lúa trong nhà (lời cầu khấn không nói chỉ khấn trong đầu). Sau đó các thành viên trong gia đình đến trước bàn thờ lạy một lần thứ tự từ mẹ cho đến các con ;
- Khi gia đình lạy tổ tiên xong, chủ nhà chia thịt gà và chè gừng cho gia đình cũng theo thứ tự. Mọi người cũng phải đưa hai tay ra đón nhận ăn luôn và uống một ít chè gừng. Cứ như vậy cho đến thành viên cuối cùng của gia đình. Lễ cúng tổ tiên kết thúc. Sau khi cúng tổ tiên xong, mọi người trong gia đình cùng nhau ăn bữa cơmmới. Nhưng trước khi bữa cơm bắt đầu, chủ nhà phải xới một bát cơm mới cho con chó của nhà mình ăn trước. Sau khi con chó ăn xong mọi người trong gia đình mới được ăn. Vì theo quan niệm của người Hà Nhì, con chó là người đem giống lúa từ thiên đình xuống cho người Hà Nhì trồng trọt để làm lương thực.

d) Tết Đông "Ga tho tho"

- Dân tộc Hà Nhì ở Y Tý thường tổ chức đón Tết Ga tho tho vào tháng 11 âm lịch hàng năm. Đây là một trong những Tết to và quan trọng nhất của họ nhằm mục đích tổng kết hoạt động lao động sản xuất, mừng cho vụ mùa. Đồng thời đây cũng là dịp để các thành viên trong cộng đồng gặp gỡ, trao đổi tổ chức các hoạt động dân ca, dân vũ để mừng cho mùa màng tươi tốt. Thời gian ngày Tết diễn ra liên tục trong 3 ngày, bắt đầu từ ngày Tỵ và kết thúc vào ngày Mùi. Nhà nào nhà nấy mổ lợn để làm lễ vật dâng cúng tổ tiên và ăn Tết. Đặc biệt, ngày Tết không thể thiếu bánh dày, ở mỗi làng người Hà Nhì có chung một chiếc cối giã bánh của cộng đồng. Theo quy định của làng,mỗi năm lựa chọn một người cao tuổi có phẩm hạnh, gia đình yên ấm hạnh phúc được mở hội giã bánh dày, sau đó lần lượt đến các hộ gia đình khác, họ giã làm bánh dày hai màu trắng và tím để dâng cúng tổ tiên. Bánh dày tượng trưng cho sự no đủ ;
- Trong ngày Tết Ga tho tho, các con cháu thể hiện văn hóa ứng xử nhân văn với đạo lý "uống nước nhớ nguồn", "kính trên nhường dưới", họ chuẩn bị lễ vật biếu tặng cho ông bà, người cao tuổi với ý nghĩa chúc phúc cho người già, tài lộc cho gia đình. Sau đó, các thành viên cùng ngồi mâm ăn uống, chúc nhau những lời tốt đẹp nhất. Đến ngày Ngọ, các gia đình có con gái "Già Mí Già" hoặc cháu gái được cha mẹ xiên lỗ tai để làm đẹp, lớn lên mong muốn con gái, cháu gái của mình cócuộc sống giàu có, ấm no và hạnh phúc. Các hoạt động văn hóa, văn nghệ trong ngày Tết Ga tho tho diễn ra trong không khí vui vẻ, thu hút được đông đảo lớp thanh niên, trung niên tham gia với nội dung các bài hát "A đù lu"; hát đối đáp giao duyên và các trò diễn dân gian được dịp thể hiện như trò múa sư tử, nhảy cây, đi cà kheo, múa đón trăng "ba sama', thổi sáo, kéo nhị… Ngày Tết, người Hà Nhì vui mừng cho mùa vụ bội thu, đồng thời gửi gắm vào đó những niềm tin về cuộc sống ấm no và hạnh phúc và đoàn kết.

1.3.6 Nghề thủ công truyền thống

a) Nghề rèn, chạm khắc bạc

- Nghề rèn xuất hiện từ rất sớm. Người Hà Nhì Đen hiện nay chỉ biết rằng ngày xưa tổ tiên họ cũng làm rèn để tạo ra cái cuốc, con dao, xà beng… Tuy nhiên, hiện nay do sự xâm nhập của các mặt hàng, các loại dụng cụ phục vụ lao động như: dao, cày, cuốc… với giá cả rất rẻ, thuận tiện cho việc mua sắm, trao đổi nên đã làm cho nghề rèn đúc không chỉ người Hà Nhì Đen, mà các dân tộc khác cũng bị mai một đi nhiều và đang đứng trước nguy cơ bị mất hẳn. Các dụng cụ chủ yếu phục vụ việc rèn đúc bao gồm các loại búa lớn, nhỏ, kìm, kẹp, rũa… Ngoài các dụng cụ làm rèn thông dụng trên, một dụng cụ khác (hay dùng phương tiện) không thể thiếu đó là bễ lò rèn. Bễ lò rèn của người Hà Nhì Đen có cấu tạo khác một chút so với bễ lò rèn của dân tộc khác. Giống như nhà của người Hà Nhì Đen bễ lò rèn của người Hà Nhì Đen cũng được xếp bằng đá và đất, bễ lò được đắp lên cao so với mặt đất từ 80-100cm, dài khoảng 1,5m mặt bễ rộng khoảng 1m. Phần mặt bễ được khoét mông hố sâu khoảng 15-20cm có thể là hình tròn hoặc hình vuông rộng khoảng 25cm. Đây là nơi để đựng than trong khi tiến

hành rèn các sản phẩm tại đây. Các sản phẩm mà các lò rèn của người Hà Nhì Đen làm ra chủ yếu là các loại dụng cụ sử dụng trong sản xuất nông nghiệp và các sản phẩm này hầu hết là do người ta mang nguyên liệu đến nhờ rèn vì vậy mà các sản phẩm do nghề rèn tạo ra hầu như không được bán ra ngoài hay nói cách khác các sản phẩm làm ra vẫn chủ yếu mang tính tự cung tự cấp trong phạm vi thôn bản ;

- Nghề chạm khắc bạc là một loại nghề thủ công rất phổ biến ở khu vực các dân tộc ít người, đặc biệt là các dân tộc sống ở khu vực miền núi phía Bắc như người Mông, người Dao... người Hà Nhì Đen cũng như vậy, nghề chạm khắc bạc của người Hà Nhì Đen đã có từ rất lâu, không còn ai có thể nhớ là bao giờ nữa. Tuy nhiên, hiện nay nghề thủ công này cũng như một số ngành thủ công khác của người Hà Nhì Đen đang đứng trước nguy cơ bị mất hẳn. Các sản phẩm của nghề chạm bạc cũng khá phong phú, nó là những chiếc nhẫn "nạ go" hay chiếc vòng đeo tay "là độ" được những thanh niên Hà Nhì Đen rất thích. Ngoài những sản phẩm này, còn có những lá bạc tròn "sèn lề" để gắn lên trên mũ của những đứa trẻ, những lá bạc hình tròn này theo quan niệm của người Hà Nhì Đen thì chúng sẽ giúp bảo vệ lũ trẻ khỏi các tai họa và ma quỷ.

b) Nghề trồng bông, dệt vải, nhuộm chàm

- Người Hà Nhì trồng bông dệt vải để đáp ứng nhu cầu ăn mặc của mình. Nghề dệt đã có từ rất xa xưa, mỗi gia đình đều có khung cửi và hàng năm họ vẫn dệt vải để may quần áo, chăn, màn... cho cả gia đình. Dệt vải để may quần áo phải trải qua rất nhiều công đoạn, sự khéo léo chăm chỉ trong dệt vải là một trong những tiêu chí để đánh giá người phụ nữ. Cây bông (Xà là gio) là cây người Hà Nhì trồng lấy bông của nó để dệt vải ;
- Kỹ thuật dệt vài của người Hà Nhì theo kiểu đan nong mốt, số sợi được chia đều nhau bởi (Gạ xè) và (Gạ nè) cứ cách một sợi thì được luồn vào (Gạ xè) còn những sợi còn lại được luồn vào Gạ nè. Khi thao tác dệt đạp chân phải thì khung dệt sẽ nhấc Gạ xè lên đồng thời luồn thoi chỉ (Gạ dùng) qua. Đạp chân trái xuống Gạ nè sẽ nhấc lên Gạ xẹ lại luồn xuống đồng thời lại luồn thoi chỉ (Gạ duỳ) chở lại. Vải dệt được đến đâu thì cuộn lại (Tha đò no thề). Khổ vải dệt luôn cố định ở 30 cm. Còn độ dài của mảnh vải dài từ 13 – 14 m tuy theo ý định của người dệt.Sau khi đã dệt vải xong họ đem vải đó đi nhuộm chàm, để nhuộm vảitrong nước chàm người Hà Nhì phải làm qua rất nhiều công đoạn. Không giống như người Hmông nhuộm chàm trong thùng gỗ, người Hà Nhì có cách nhuộm chàm riêng của mình. Vải nhuộm xong thường có màu tín sẫm ;
- Có thể nói, trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa cao này, nghề trồng bông dệt vải của người Hà Nhì Đen đang đứng trước nguy cơ bị mất hẳn trước nền kinh tế thị trường hiện nay. Những thanh niên chỉ mặc quần áo của người Kinh, còn chị em phụ nữ đi mua quần áo may sẵn bên chợ Trung Quốc về mặc. Người dân đã không còn thói quen trồng bông dệt vải nữa, mà thay vào đấy là mua sẵn, điều này đang làm cho loại hình văn hóa truyền thống bị mai một và mất dần đi.

c) Thêu hoa văn, trang trí tạo hình trên vải

- Hiện tại, chị em phụ nữ Hà Nhì vẫn giữ truyền thống trang trí thêu hoa văn trên trang phục. Nguyên liệu vải, kim, chỉ thêu họ mua ở chợ, vào những lúc nhàn rỗi, trời mưa gió họ tiếp tục thêu ;
- Họa tiết hoa văn thêu trang trí trên vải gồm có hoa văn hình mào gà, hình hoa, hình lá cây, hình tròn, ô vuông, hình quả núi… tạo hoa văn trên vải, trên mũ, xà cạp quấn bắp chân. Thêu thùa hoa văn trên trang phục của người Hà Nhì Đen ở Lào Cai vẫn còn được cộng đồng gìn giữ và phát huy, nhu cầu sử dụng của cộng đồng vẫn lớn, một số sản phẩm tạo ra có thể sử dụng làm quà tặng cho du khách khi đến Y Tý.

d) Nghề đan lát

- Đàn ông Hà Nhì giỏi đan lát tạo ra các sản phẩm từ mây, tre, trúc, mai. Nguyên liệu chính dùng để đan là mây rừng, tre và trúc. Với nguyên liệu là tre và trúc thì có sẵn, có thể tự trồng trên nương của mình được. Nhưng việc tìm mây rừng về làm nguyên liệu đan là vất vả nhất. Thời gian đi tìm mây phải vào mùa khô, thân mây ít nước nhất trong năm, nên dễ lấy và dễ sơ chế nan, chất lượng nan sẽ bền hơn. Nguyên liệu là tre, trúc cũng cần được khai thác vào mùa đông (từ tháng 10 năm trước đến tháng 1 - 2 năm sau), bởi đây là mùa khô, thân cây ít nước nhất ;
- Sau khi lấy về phải sơ chế ngay, tránh để lâu ngày khiến thân cây khô, phần sửdụng để đan phải là cật. Sau khi sơ chế thành các loại nan, họ sẽ bó thành từng bó và gác lên gác bếp cho tự khô, cho bồ hóng bám vào, sau này sử dụng sẽ bền hơn, không bị mối mọt. Khi nào cần đan, họ sẽ mang những nguyên liệu này ngâm vào nước khoảng một ngày cho mềm ra là có thể sử dụng được.Những sản phẩm đan lát được người Hà Nhì tạo ra gồm có mâm ăn cơm "ba gồ", gùi địu rau, củi "ha ka", gùi thóc gạo "ha lo", nia "ga ma", sàng gạo "dì ka", giần gạo "dì cho", rá vo gạo "sư zi", giỏ để cơm "phù phù", rổ đựng kim chỉ may vá "khu chụ"… trong đó mâm đan bằng mây tre được coi là sản phẩm đặc trưng và độc đáo nhất trong kỹ thuật đan của người Hà Nhì ở Choản Thèn.

e) Nghề nấu rượu

- Bên cạnh các nghề thủ công truyền thống như: đan lát, nghề dệt vải, mộc, rèn đúc… nấu rượu cũng là một trong những nghề thủ công truyền thống đóng vai trò quan trọng trong đời sống của người Hà Nhì Đen. Nấu rượu mang tính chất là nghề phụ trong hoạt động kinh tế của đồng bào chủ yếu nhằm phục vụ nhu cầu trong đời sống hàng ngày. Rượu không chỉ đáp ứng nhu cầu uống trong các bữa ăn hàng ngày mà rượu còn được sử dụng trong các nghi lễ tôn giáo, tín ngưỡng, các nghi lễ thờ cúng của người Hà Nhì Đen như: cúng tổ tiên, cúng bà Mụ, cúng cơm mới… Trong ẩm thực của người Hà Nhì Đen, rượu là thứ đồ uống không thể thiếu trong đời sống hàng ngày của đồng bào, đối với họ uống rượu là một trong những thói quen không chỉ của nam giới mà còn cả nữ giới đôi lúc cũng có thể uống rượu ;

- Trong mỗi bữa ăn hàng ngày của họ đều có thêm đồ uống là rượu. Họ cho rằng, mỗi bữa ăn hàng ngày nếu uống thêm một ít rượu chỉ cần vài chén thì sẽ có tác dụng như một bài thuốc giúp cho cơ thể khỏe mạnh, hết mệt mỏi, con người ngủ ngon hơn. Do đó, nấu rượu, ủ rượu được xem là không thể thiếu trong mỗi gia đình, nhất là trước mỗi dịp lễ, tết, hội hè… ;
- Nguyên liệu để nấu rượu của người Hà Nhì Đen là gạo và thóc. Nếu nấu rượu thóc, thì thóc được cho vào nồi luộc chín, sau đó đổ ra nia cho ráo nước và nguội. Nếu là nấu bằng gạo, gạo được vo cho sạch và cho vào nồi nấu giống như nấu cơm, khi chín sẽ đổ ra nia hoặc ra tấm vải bạt để cho nguội trước khi đem trộn với men để ủ. Các quả men được giã cho nhuyễn thành bột, khi gạo hoặc thóc đã nguội họ sẽ mang bột men để trộn đều với một tỷ lệ nhất định, sau đó cho vào ủ trong chum hoặc thùng để lên men. Thời gian ủ lên men từ 10-15 ngày thì có thể mang đi nấu ;
- Dụng cụ nấu rượu của người Hà Nhì Đen gồm có nồi nước, nồi nấu rượu, bộ phận làm ngưng tụ nước và dẫn nước rượu ra bên ngoài. Rượu sau khi nấu sẽ được ủ vào trong các chum sành để bảo quản được lâu dài và giúp cho rượu có vị êm khi uống ;
- Rượu ủ "dứ pà" còn được người Hà Nhì Đen gọi là bia Hà Nhì. Đây là loại rượu khá đặc biệt, không thể thiếu trong cuộc sống của cộng đồng. Rượu ủ được làm từ nguyên liệu là gạo nếp. Gạo nếp được mang nấu chín, sau đó đổ ra nia cho nguội, tiếp theo họ dùng một loại men được làm từ một số loại lá cây, trộn với bột gạo tán nhỏ, sau đó mang loại men này trộn đều với gạo nếp với một lượng vừa đủ để lên men, nếu trộn nhiều quá sẽ làm cho rượu bị chua hoặc thối, không thể lên men được ;
- Khi cơm nếp được trộn đều với men, họ sẽ lấy từng chiếc chum ra vào cho vào ủ trong các chum ấy. Để thuận lợi cho việc sử dụng, mỗi chiếc chum sẽ cho một lượng vừa phải cơm nếp trộn men vào, sau đó lót một lớp vỏ chấu và một lớp lá tre hoặc lá chít, trên cùng lấy một tấm phên được đan bằng tre đè lên. Thời gian ủ ngắn hay dài sẽ phụ thuộc nhiều vào thời tiết, nếu thời tiết nóng thời gian lên men sẽ nhanh hơn nhưng chất lượng sẽ kém hơn. Do đó, người Hà Nhì Đen thường ủ rượu vào mùa đông là chính. Thời gian ủ rượu từ 15-20 ngày, khi men đã lên đủ thì có thể dùng được.Khi sử dụng, họ sẽ lấy nước sạch đổ vào trong chum ủ, sau đó múc rượu từ trong chum ra để uống. Đây là loại rượu nếp ủ, có nồng độ vừa phải, dễ uống, rất tốt cho tiêu hóa. Đây cũng là loại rượu được sử dụng chủ yếu trong các nghi lễ thờ cúng thần linh của thôn và thờ cúng tổ tiên trong mỗi gia đình.

1.3.7 Tri thức dân gian

- Tri thức dân gian của người Hà Nhì Đen ở Lào Cai được thể hiện trên nhiều loại hình khác nhau, trong đó nổi bật nhất là tri thức dân gian trong bảo vệ và khai thác rừng. Để giữ được cho môi trường sinh thái rừng tự nhiên được tồn

tại bền vững, đủ khả năng vừa bảo vệ cho sự yên lành của các thôn bản trước tác động của tự nhiên, vừa cung cấp cho dân bản các nguồn lợi khác nhau nhằm đảm bảo cho cuộc sống sinh hoạt hằng ngày, cho lao động sản xuất. Người Hà Nhì Đen có sự đúc kết về thời gian khai thác các loại gỗ, tre và săn bắt các loại động vật rừng sao cho không bị ảnh hưởng đến quá trình sinh trưởng của chúng. Khai thác bền vững để mai sau vẫn còn có cho con cháu khai thác, sử dụng phục vụ cho cuộc sống hằng ngày ;

- Tri thức trong lao động sản xuất, trong đó nổi tiếng là tri thức trong khai phá ruộng bậc thang và canh tác lúa nước trên ruộng bậc thang, để giờ đây để lại cho chúng ta những "tác phẩm nghệ thuật" hết sức độc đáo giữa mênh mông đất trời. Truyền thống canh tác nông nghiệp của người Hà Nhì Đen là canh tác nương rẫy theo lối phát nương làm rẫy, tuy nhiên sản phẩm thu được không đáp ứng được nhu cầu cuộc sống, sau đó họ đã phát triển loại hình canh tác ruộng bậc thang, đưa cây lúa nước lên trồng cấy. Với những kỹ thuật và kinh nghiệm đúc kết được qua quá trình canh tác, người Hà Nhì Đen đã tạo ra được những triền ruộng bậc thang đẹp mắt, sản lượng lúa thu được tăng cao, đáp ứng đủ cho nhu cầu sử dụng của họ. Giờ đây, ruộng bậc thang đang trở thành những thắng cảnh nhân tạo đẹp mắt, mang đặc trưng vùng cao và thu hút rất nhiều khách du lịch đến tham quan, nghiên cứu trong năm ;
- Tri thức trong tìm hái thuốc chữa bệnh, thuốc tăng cường sức khỏe…Sinh sống nơi vùng cao, thiếu thốn về các cơ sở chăm sóc y tế, nên trong suốt nhiều đời, người Hà Nhì Đen đã biết sử dụng nhiều loại thuốc dân gian khai thác từ tự nhiên để chữa một số bệnh thường gặp, giúp tăng cường sức khỏe. Giờ đây, những tri thức này đang được đánh giá là có giá trị về kinh tế khi du lịch phát triển, nhu cầu sử dụng nước tắm từ các loại thảo dược do đồng bào tự hái là rất cao và cần rất nhiều người thực hiện việc này.

1.3.8 Văn hóa ẩm thực

a) Công cụ chế biến thức ăn và món ăn truyền thống

- Cối giã bánh dầy: Mỗi thôn bản đều có 1-2 cối giã chung của bản, cứ vào các dịp lễ tết, các hộ gia đình lại đồ xôi nếp và mang ra cối chung này giã và nặn bánh dầy để mang về cúng tổ tiên. Đây là một loại lễ vật và món ăn không thể thiếu trong các dịp lễ tết quan trọng của mỗi gia đình ;
- Chum gốm: người Hà Nhì Đen có món xương sườn băm nhỏ ủ chum, dùng làm thức ăn dự trữ. Vì vậy, gia đình nào cũng phải có vài chiếc chum gốm để ủ xương sườn băm ;
- Đồ nấu rượu: Người Hà Nhì Đen chủ yếu dùng rượu không trưng cất (rượu ủ), người ta dùng chõ gỗ đồ gạo nếp rồi ủ, sau đó dùng túi bằng tre để vắt lấy nước, giống như rượu cái của người Kinh ;
- Ngoài ra, có các loại chảo, nồi, xoong để nấu các loại thức ăn khác nhau.

b) Các món ăn

- Món luộc: Là phương thức chế biến món ăn phổ biến của người Hà Nhì, ngoài luộc các loại thịt gia xúc, gia cầm, người ta luộc các loại rau, củ, quả để ăn. Thịt để luộc thường để miếng to, đổ ngập nước, luộc kỹ rồi vớt ra để nguội mới thái miếng ;
- Món xào: người Hà Nhì thường đem xào các loại thịt gia súc, gia cầm với gừng và nghệ, củ hoặc lá thảo quả. Chỉ có lòng, gan lợn, thịt chim, thịt chuột đồng, nhộng được xào khô và cho thêm hành, gừng hoặc lá chanh thái nhỏ và một ít rượu. Trường hợp xào cho nhiều người ăn còn nêm thêm một số hương vị như thảo quả, quế, gừng, sả... ;
- Món nướng: người Hà Nhì dùng thịt lợn, gà, dê, cá để nướng. Có thể nướng cả con hoặc thái thành miếng nhỏ (chả lợn nướng). Gia vị dùng tẩm ướp các món nướng gồm có nước mẻ, củ xả, thảo quả, muối, mì chính… Nướng trên than lửa, loại gỗ đỏ có mùi thơm, thịt chín ăn càng thơm ngon ;
- Món rang: Nguyên liệu phục vụ chế biến món rang chủ yếu là thịt (lợn, gà) tẩm ướp gia vị với thảo quả, muối, mì chính để rang ;
- Các món ăn truyền thống, đặc trưng gồm có:
    + Món ăn dưa chua khô, củ cải khô, đậu xị khô, đậu xị tẩm ớt… và món thịt treo (thịt lợn, thịt gà, lòng, thịt trâu) ;
    + Ngoài ra còn món thịt lợn ngâm mỡ, xương sườn băm ủ chua, xương băm xào ớt… nói chung tất cả các món ăn truyền thống người Hà Nhì không thể thiếu ớt, ớt được coi là nguyên liệu kết hợp hầu hết tất cả các món xào ;
    + Đặc sản các loại rau, măng rừng theo mùa vụ như ngọn và quả xu xu, rau cải, bí xanh, bí ngô, rau dớn, măng vầu, măng trúc, măng cây giang.
- Đồ uống có hai loại, một là rượu gạo tự nấu hai là rượu ủ (còn gọi là bia Hà Nhì), ngoài ra họ sử dụng nước khe, nước sạch để làm nước uống, sinh hoạt.

c) Bia Hà Nhì (Rượu nếp ủ "dứ pà")

- Người Hà Nhì từ những ngày xa xưa còn phát nương, làm rẫy, đồng bào thường trồng cấy một loại lúa nếp hạt tròn để dành riêng cho việc làm rượu ủ. Để có được một hũ bia ngon, trước tiên người ta phải chọn loại gạo nếp ruộng phơi già nắng, hạt đều và có mùi thơm. Ngoài ra, người Hà Nhì nơi đây còn trồng được nếp đen hay còn gọi là nếp cẩm, có thể dùng để làm bia. Gạo nếp sau khi đãi sạch sẽ được ngâm nước 1 tiếng rồi đem đồ thành xôi. Xôi chín, người ta tãi xôi ra mẹt, để nguội. Bí quyết làm bia là dùng nước đun sôi để nguội dội vào mẹt xôi cho từng hạt tơi ra, không dính vào nhau. Mục đích của việc làm này sẽ giúp cho từng hạt xôi ngấm đều men và chất lượng của bia sẽ ngon hơn. Vừa nhanh tay đảo xôi với men. Bia Hà Nhì được coi là thức uống truyền thống có trong mỗi dịp nhà có việc lớn, từ ma chay đến cưới hỏi ;
- Để có loại bia hảo hạng thì phải làm bằng gạo nếp bản địa, nguồn nước phải là nước mạch lấy từ khe núi và đặc biệt là nhờ loại men truyền thống làm từ bột gạo nếptrộn với một loại hạt cây rừng, được ủ trong rơm nhiều ngày. Mùi men gạo được trộn đều với xôi, tạo hương thơm, để ủ thành bia, xôi được đổ vào ngâm trong chum, rồi dùng nylon bọc kín lại. Sau 3 ngày, phần cáisẽ nổi lên trên và

phần dưới là nước cốt, nước cốt có màu trắng ngà mùi rất thơm và ngọt có vị gần giống với mật ong. Lúc này, sẽ chế thêm nước sôi đểnguội vào hũ và tiếp tục ủ, đủ 15 ngày sẽ cho ra sản phẩm bia. Cứ đồ 10 kg gạo nếp một mẻ ủ sẽ cho khoảng 7 lít bia. Càng để lâu, từ 30 đến 60 ngày, nước bia từ trắng sẽ chuyển sang vàng và uống càng ngon. Bia Hà Nhì là một trong những đặc sản, được người Hà Nhì dùng uống vào dịp lễ tết, tiếp khách quý, đám cưới, làm nhà mới...

d) Cách ứng xử trong ăn uống

- Cách cư xử trong ăn uống ở gia đình biểu lộ rõ nhất qua hai bữa cơm chính là sáng và tối. Vị trí đặt mâm tuỳ theo từng mùa và từng nhà, nhưng theo quan sát chủ quan thì thấy thường ngồi ở gian phía ngoài cửa. Nếu có khách thì chủ có thể mời ngồi lên phản ăn cơm, phản ở phía gian trong chính giữa nhà và cạnh bàn thờ. Bếp lửa là nơi linh thiêng trong nhà vì chủ nhà thờ thần lửa là một hòn đá, hòn đá dựng đứng phía trong đằng sau bếp lửa.Mọi người kiêng không được quay lưng, đạp chân hay bước qua hòn đá thiêng ;
- Mâm cơm được đan từ tre, trúc, mây, trên mặt mâm là hoa văn có 6 cánh hoa.Trong gia đình người phụ nữ bao giờ cũng là người đảm nhận công việc bếp núc. Khi có lý do đặc biệt thì người chồng trong gia đình có thể làm thay, phụ nữ chuẩn bị từ khâu chuẩn bị đồ ăn, nấu ăn dọn dẹp, rửa bát đũa. Khi ăn bao giờ cũng chia làm hai mâm và có sự phân biệt mâm trên mâm dưới, mâm trên thì chỉ có người già, nam giới, mâm dưới là phụ nữ và trẻ em. Người Hà Nhì quan niệm con trai hay uống rượu và nói chuyện nên mất nhiều thời gian thì ăn mâm trên, phụ nữ thì không được phép ngồi hàng ngày thường đứng ăn vừa ăn vừa đi lại xem mâm trên thiếu gì hay cần phải tiếp thêm canh, thức ăn để lấy ;
- Cách ứng xử trong ăn uống của người Hà Nhì cũng gần giống như người Việt - Ăn trông nồi ngồi trông hướng. Các cụ già và trẻ em luôn được ưu tiên ăn những món mềm và ngon nhất đồng thời người dân cũng ghét thói tham ăn.

1.3.9 Phong tục tập quán trong lao động sản xuất

a) Tri thức dân gian liên quan đến canh tác làm nương rẫy

- Người Hà Nhì ở Choản Thèn nói riêng và cộng đồng người Hà Nhì xã Y Tý nói chung còn lưu giữ được các tri thức dân gian liên quan đến canh tác làm nương rẫy và làm ruộng (người Hà Nhì được mệnh danh là một trong những cư dân làm ruộng bậc thang giỏi nhất); tri thức dân gian liên quan đến chăm sóc, khai thác và bảo vệ rừng bằng các luật tục, hương ước, quy ước do cộng đồng đề ra; các nghi lễ nông nghiệp liên quan đến từng tháng. Cho đến nay, cộng đồng người Hà Nhì ở Choản Thèn vẫn giữ đầy đủ các nghi lễ nông nghiệp.

b) Tri thức dân gian liên quan đến canh tác ruộng bậc thang

- Người Hà Nhì Đen có trình độ cao trong việc làm ruộng bậc thang và canh tác trên loại hình ruộng bậc thang đó. Do đặc điểm địa hình của hệ thống ruộng bậc có độ dốc rất lớn, vì thế đòi hỏi phải có hệ thống dẫn nước thích hợp với đặc điểm địa hình của loại ruộng đó. Hệ thống dẫn nước cổ truyền được người Hà Nhì Đen đi tìm những khe nước ở trên cao so với khu ruộng. Bởi vì bắc dẫn nước từ trên cao về ruộng thuận tiện và đơn giản hơn rất nhiều, con người không phải tốn nhiều công sức cho việc đào đắp dâng nước lên cao để cho chảy về khu ruộng. Cách dẫn nước tưới tiêu phục vụ cho đồng ruộng, cũng

giống như cánh dẫn nước phục vụ cho nhu cầu cuộc sống sinh hoạt của người dân Hà Nhì Đen là họ phải dùng cuốc, búa để đập đá đào mương dẫn nước cho khu ruộng, dẫn nước về khu tập trung sinh hoạt của cộng đồng ;

- Hệ thống ruộng bậc thang là sự kết hợp của các hộ gia đình trong làng, chứ một cá nhân gia đình không thể có được một khu ruộng bậc thang đẹp và rộng như vậy. Mà hệ thống đó được tất cả các thành viên trong cộng đồng cùng chung sức chung lòng để làm nên hệ thống ruộng đẹp nhất vùng. Khi tiến hành khai phá đất đai để làm ruộng trồng cây lúa phục vụ cho cuộc sống của đồng bào, những hộ dân trong thôn cùng tiến hành mỗi người làm một chỗ nhưng gần giáp nhau. Bao giờ phía trên cao nhất của khu ruộng cũng là chỗ để đào mương dẫn nước tưới tiêu cho hệ thống ruộng bậc thang của người Hà Nhì. Việc họp bản là do trưởng làng đứng ra tập hợp các gia đình thành viên trong cộng đồng để lấy ý kiến thống nhất về việc định hình bắc máng dẫn nước về khu ruộng như thế nào, mọi người đều đóng góp các ý kiến và thống nhất các ý kiến về ngày đi đào mương dẫn nước. Theo quan niệm của đồng bào ngày thìn tức ngày con rồng "Lò No" là ngày tốt thuận lợi thích hợp cho việc canh tác, dẫn nước, con rồng tượng trưng là vòi rồng phun nước của ngọc hoàng trên trời. mọi gia đình thành viên đều phải đóng góp công sức và có trách nhiệm đào đất đắp mương và cùng nhau bảo vệ mương và cả nguồn nước đó ;
- Để làm mương dẫn nước tưới tiêu về rộng cũng như dẫn nước để phục vụ nhu cầu nước sinh hoạt, mọi thành viên đều phải tham gia. Việc quan trọng nhất là tìm và lựa chọn nguồn nước. Nguồn nước được chọn phải là nước ở khe đồi, khe núi cao và thuận tiện cho quá trình đào đất đắp mương, mương được đào lựa theo địa hình của từng đoạn mương máng dẫn nước một. Do sự phức tạp của địa hình uốn lượn và có nhiều tảng đá chắn ngang đường đào mương đòi hỏi người dân phải có sự lao động sáng tạo. Mương dẫn nước có nhiều loại nhưng loại mương dẫn nước tưới tiêu cho đồng ruộng thường có độ rộng và bờ được kè đắp đá ở những chỗ địa hình khó khăn hiểm trở để đảm bảo cho nước đủ độ cao để chảy xuống phía dưới thấp. Khi đào đắp mương bao giờ người Hà Nhì cũng đào đất ở phía trên gần chỗ nguồn nước chảy, rồi đào dần xuống phía dưới cho đến khi dẫn về tới khu ruộng chung của làng ;
- Tuỳ theo địa hình, có một số tràn ruộng bậc thang được làm xa nguồn nước hoặc nguồn nước ở khu vực đó có ít nước, mà lại nhiều khe nước nhỏ (con) thì người dân sẽ làm nhiều mương con cho dẫn nước vào một mương nước chung to đào ở phía dưới thấp hơn, giống như hình miệng phễu. Đó chính là sự sáng tạo trong quá trình lao động sản xuất của cộng đồng, điều đó đã nói lên rằng trình độ làm ruộng và các quy trình khác để làm ruộng bậc thang thì người Hà nhì đạt đến trình độ vào dạng bậc thầy. Ruộng bậc thang của người Hà Nhì Đen này rất nổi tiếng so với các dân tộc thiểu số khác.
- Dựa vào quá trình khai vỡ đất đai ta có được các khu ruộng đó rộng hay hẹp tuỳ theo cả địa hình nữa, nếu khu ruộng đó nhỏ thì con mương được đào nhỏ hơn so với con mương ở khu có nhiều ruộng hơn. Đảo bảo được như vậy vào thời kỳ cây lúa phát triển mạnh để vào thời kỳ nghẽn đòng phải cần nhiều nước để cho phát triển tốt.Mương chính to chảy qua làng vào khu ruộng ở phía dưới cuối làng, những hộ gia đình có ruộng ở gần mương to cũng phải đào đắp một số mương nươc nhỏ để cho nước chảy vào khu ruộng nhà mình. Kích cỡ của loại ruộng đó như sau: rộng 40 cm, bờ đắp cao khoảng 20-30 cm. Nếu bờ có

chỗ thấp người làm sẽ phải lấy đất đá để đắp cao lên. Để khắc phục hạn chế nước bị rò rỉ chảy phá vỡ bờ, người ta lấy cây rơm hoặc các cây cỏ trong quá trình làm để nhét vào các khe đá cho nước không bị rò rỉ. Dùng rơm, cỏ để bít kín các lỗ hở và bờ đắp được làm rất cẩn thận để người dân đi lại nhiều mà không bị hỏng hoặc sạt lở. Khi đắp người dân thường xếp dải đá ở phía dưới giống như kiểu làm móng tường.

1.3.10 Trang phục truyền thống

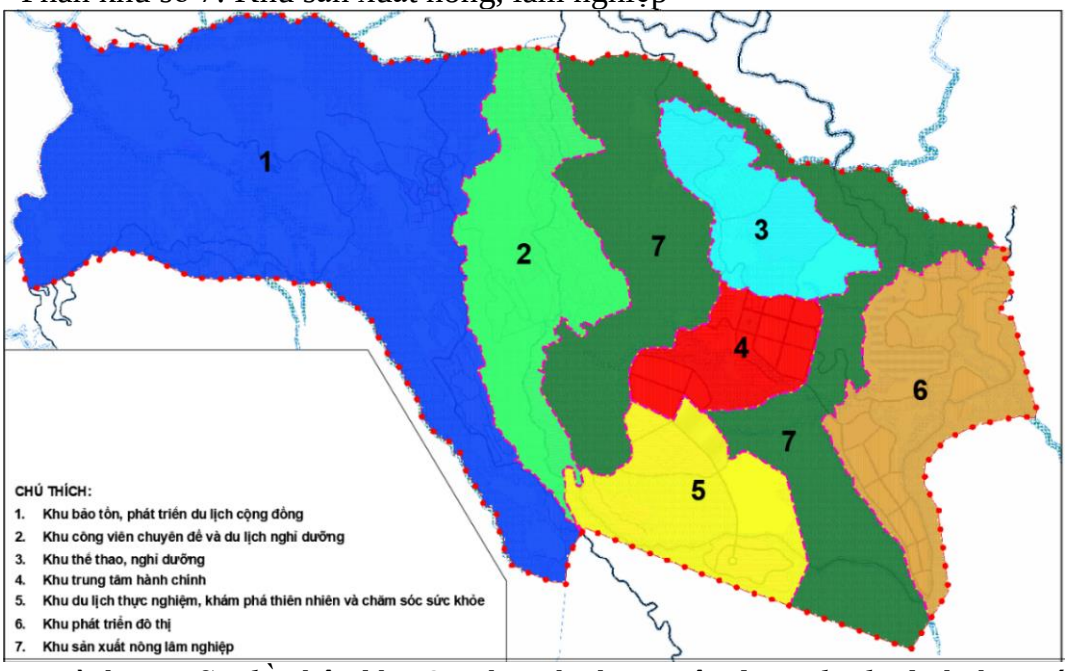
- Người Hà Nhì ở Y Tý vẫn giữ được trang phục truyền thống. Bộ quần áo nam gồm có: áo, quần, khăn cuốn đầu. Chất liệu của khăn được làm từ vải bông đem nhuộm chàm có màu đen ;
- Bộ y phục nữ của người Hà Nhì gồm có các thành tố: áo, quần, yếm, khăn đội đầu, dây quấn tóc, xà cạp. Áo của nữ giới bao gồm áo dài và yếm. Áo dài được làm từ vải dệt từ cây bông, nhuộm chàm có màu đen, nhưng hiện nay hầu hết chất liệu làm áo được thay thế bằng vải láng đen, phin đen hoặc vải thun đen mua ở Trung Quốc. Yếm của phụ nữ được may bằng vải đen, có chiều dài từ 58 60 cm, rộng 36-38 cm, khi mặc yếm dài hơn áo che hết phần áo từ cổ áo xuống hết gấu áo. Yếm được chú trọng thêu hoa văn ;
- Khăn đội đầu "ù phu" là loại khăn vuông được làm từ vải bông nhuộm chàm đen, kích thước của khăn là 40x40 cm, do hai khổ vải dệt ghép lại. Ở hai đầu khăn tạo hai hàng tua dài màu đen bằng các sợi vải màu đen được xe nhỏ. Bên cạnh khăn vải đội đầu để làm đẹp, phục nữ Hà Nhì còn có một phụ kiện khác tạo nên vẻ đẹp duyên dáng mà đặc trưng riêng không dân tộc nào có đó là bộ tóc giả "sọ pé". Sử dụng dây tóc giả để tăng độ dày và dài cho mái tóc, tạo nên cách trang trí rất riêng biệt độc đáo trong cách quấn tóc của mình. Tạp dề hình ngũ giác, có một cạnh ngang, trên cạnh ngang này người phụ nữ may thêm dây nối ở 2 đầu để đeo tạp dề ;
- Túi là một vật dụng không thể thiếu của người Hà Nhì, túi dạng quai đeo vai, phần đáy phình ra hơn so với phần miệng túi thường có kích cỡ 60x30 cm, từ miệng túi đến đáy túi dài 25-30 cm. Đây là vật dụng quen thuộc với đời sống hàng ngày của phụ nữ Hà Nhì Đen. Túi dùng để đựng vật dụng nhỏ gọn, từ kim, chỉ, vải, chỉ thêu, tiền… đến hạt giống ;
- Xà cạp quấn chân: Sinh sống trong điều kiện vùng núi cao, khí hậu lạnh giá đồng bào Hà Nhì luôn ý thức được vấn đề bảo vệ cơ thể. Xà cạp được may bằng 2 lớp vải, phần trên lớn hơn ôm vừa bắp chân, thuôn xuống đầu nhỏ ôm vừa cổ chân khi phụ nữ đeo vào. Trên thân xà cạp có thêu hoa văn trang trí bằng chỉ màu xanh, đỏ. Hoa văn thêu chủ yếu là hình răng cưa, hình xoắn ốc liên tiếp nhau bao quanh đầu phía dưới của xà cạp ;
- Quần nữ: Gồm các bộ phận sau: cạp quần (sha hè), đũng quần, ống quần và gấu quần. Quần của nữ giới Hà Nhì may bằng vải dệt bông được nhuộm chàm đen, kiểu quần chân què, cạp lá tọa. Quần phụ nữ Hà Nhì Đen là dạng quần ngắn để cho dễ di chuyển và vận động khi sinh hoạt và sản xuất. Họ còn mặc thêm cả cạp quần có tác dụng che đậy và giữ ấm cho đôi chân ;
- Ngoài ra, người Hà Nhì còn đeo kèm đồ trang sức bạc với bộ y phục của họ, thường đeo trang sức bạc vào dịp lễ, tết, hội.

2. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

2.1 Tính chất

Theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Y Tý đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định phê duyệt số 2012/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 xác định Khu vực lập quy hoạch là Vùng phát triển đô thị du lịch lõi trung tâm và được phân thành 7 phân khu chính gắn liền với chức năng hoạt động, khai thác sử dụng của từng phân khu, gồm:

- Phân khu số 1: Khu bảo tồn, phát triển du lịch cộng đồng;
- Phân khu số 2 : Khu công viện chuyên đề và du lịch nghỉ dưỡng;
- Phân khu số 3: Khu thể thao, nghỉ dưỡng;
- Phân khu số 4: Khu trung tâm hành chính;
- Phân khu số 5: Khu du lịch thực nghiệm, khám phá thiên nhiên và chăm sóc sức khỏe;
- Phân khu số 6: Khu phát triển đô thị
- Phân khu số 7: Khu sản xuất nông, lâm nghiệp



Hình 16. Sơ đồ phân khu Quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Y Tý

Trên cơ sở đó, xác định tính chất của khu vực lập quy hoạch như sau:

- Là trung tâm hành chính huyện Bát Xát với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại ;
- Là khu đô thị, khu du lịch mới (một điểm đến mới, một ngôi sao mới trên bản đồ nghỉ dưỡng cao cấp) gắn với các giá trị về vị trí, tự nhiên, văn hóa, con người, kiến trúc, ... đặc trưng của vùng đất Y Tý.

2.2 Quy mô dân số

Quy mô dân số: Khoảng 23.000 người.

(Chi tiết xem tại Phụ lục 01)

2.3 Quy mô khách du lịch

- Khu đô thị du lịch Y Tý sẽ trở thành điểm vui chơi giải trí nghỉ dưỡng cho người dân tỉnh Lào Cai và trọng điểm du lịch của toàn vùng Tây Bắc với khách du lịch nội địa và quốc tế. Khả năng thu hút khách du lịch đến khu vực dự án được ước tính căn cứ vào các yếu tố thuận lợi về cảnh quan thiên nhiên, văn hóa vật thể, văn hóa phi vật thể của nhân dân các dân tộc đang sinh sống tại Y Tý. Có thể thấy rằng thấy rằng việc phát triển du lịch tại Y Tý là một yêu cầu cần thiết và thực tế. Trên cơ sở đó, quy mô khách du lịch được dự báo như sau:
  + Khách du lịch đến Y Tý trong năm có thể đạt đến 1.235.000 lượt khách với thời gian hoạt động du lịch trung bình tương đương 70% thời gian trong năm và 988.000 lượt khách lưu trú trung bình trong năm;
  + Khách du lịch đến Y Tý trung bình trong ngày là 4.833 lượt khách và có thể đạt đến 10.739 lượt khách cao điểm trong ngày ;
  + Khách lưu trú trung bình trong ngày là 3.866 lượt khách và có thể đạt đến 8.591 lượt khách lưu trú cao điểm trong ngày.

2.4 Các khu chức năng chính

- Để xác định được các không gian chức năng chính trong khu vực cần định hình không gian hoạt động chính trong khu vực, các phân khu chức năng cần được xác định rõ nét và tổ chức sắp xếp hợp lý, kết nối và khai thác được các khu vực ảnh hưởng lân cận để phát triển thành khu đô thị du lịch Y Tý. Trên cơ sở đó, xác định các khu chức năng chính của khu vực nghiên cứu bao gồm:
  + Khu vực hành chính, cơ quan;
  + Khu nhà ở (khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, khu dân cư xây dựng mới)
  + Khu công trình dịch vụ công cộng (các công trình công cộng phục vụ dân cư, công trình y tế, trường học, thể dục thể thao,…);
  + Khu thương mại dịch vụ (khách sạn, thương mại, trung tâm thương mại – dịch vụ,…);
  + Khu trung tâm dịch vụ, du lịch;
  + Các khu vực khác (rừng núi tự nhiên, công viên cây xanh – mặt nước, đường giao thông, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, mặt nước tự nhiên,…).

2.5 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Bảng 2. Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

TT	Tên	Đơn vị	Chỉ tiêu theo đồ án QH	Chỉ tiêu theo quy chuẩn
I	**Các chỉ tiêu sử dụng đất**			
1	Chỉ tiêu về đất đai			
-	*Đất cây xanh*	*m^2/người*	*22,97*	*≥ 2*
-	*Đất công trình giáo dục THCS*	*hs/1000 dân*	*55*	*55*
		m^2/chỗ học	*10*	*10*
-	*Đất công trình giáo dục tiểu học*	*hs/1000 dân*	*65*	*65*
		m^2/chỗ học	*10*	*10*

-	*Đất công trình giáo dục mầm non*	*cháu/1000 dân*	*50*	*50*
		m^2/chỗ học	*12*	*12*
	Đất công trình giáo dục THPT	*cháu/1000 dân*	*40*	*40*
		m^2/chỗ học	*10*	*10*
-	*Đất giao thông(tính trên diện tích đất xây dựng đô thị)*	*%*	*18,94*	*≥ 18*
2	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng			
-	*Mật độ xây dựng gộp đơn vị ở*	*%*	*51,36*	*≤ 60*
-	*Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của toàn khu*	*%*	*8,95*	*≤25*
-	*Mật độ xây dựng thuần (net-tô) các công trình giáo dục, văn hóa*	*%*	*40*	*≤ 40*
-	*Công viên chuyên đề*	*%*	*25*	*≤ 25*
-	*Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của các khu cây xanh (bao gồm cả sân tập golf)*	*%*	*5*	*≤ 5*
3	Chỉ tiêu về tầng cao công trình	Tầng	*1 – 5 (7 tầng đối với công trình điểm nhấn)*	
II	**Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật**			
1	Giao thông			
-	*Chiều rộng thiết kế cho một làn xe*	*m*	*2,75 - 3,75*	*2,75 - 3,75*
-	*Chiều rộng thiết kế một làn đi bộ*	*m*	*0,75*	*0,75*
-	*Độ dốc dọc tối thiểu*	*%*	*0,3%*	*0,3%*
2	Tiêu chuẩn cấp điện			
-	*Nhà ở*	*kw/người*	*0,5*	*≥0,33*
-	*Dịch vụ công cộng*	*w/m^2 sàn*	*30*	*20-30*
-	*Trường tiểu học, THCS*	*kW/m^2 sàn*	*0,25*	-
-	*Nhà trẻ, mẫu giáo*	*kW/m^2 sàn*	*0,25*	-
	Công viên, vườn hoa	*W/m^2*	*0,5*	*0,5*
3	Tiêu chuẩn cấp nước			
-	*Nước sinh hoạt (Qsh)*	*lít/người-ngđ*	*150*	*100*
-	*Nước công trình CC, dịch vụ*	*lít/m^2 sàn-ngđ*	*2*	*2*
-	*Rửa đường*	*lít/m^2-ngđ*	*10%Qsh*	*0,5*
-	*Nước tưới cây xanh, vườn hoa*	*lít/m^2-ngđ*		*3*
-	*Nước tưới cỏ sân Golf*	*lít/m^2/lần tưới*		*3*
4	Tiêu chuẩn thoát nước	%Qsh	*100*	*≥80*
5	Tiêu chuẩn rác thải	kg/người-ngđ	*1,2*	*0,8*

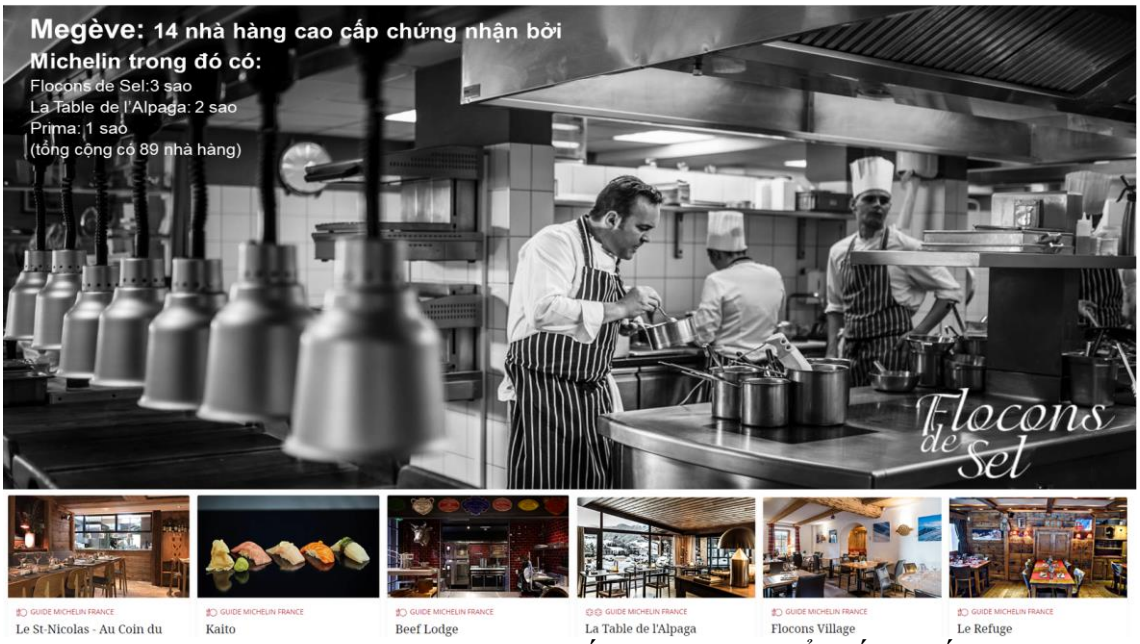
3. CÁC BÀI HỌC KINH NGHIỆM

3.1 Megève - thành phố nghỉ dưỡng Hoàng gia Châu Âu trên đỉnh Mont Blanc

- Trong chuỗi các khu nghỉ dưỡng hàng đầu trên dãy Alps, Megeve nổi lên là khu nghỉ dưỡng tuyệt diệu và thượng lưu nhất trên đỉnh Mont Blanc, nơi Hoàng gia Châu Âu chọn để tận hưởng những kỳ nghỉ riêng tư, an ninh và độc nhất của riêng họ ;

Hình 17. Giới quý tộc và hoàng gia trên thế giới lựa chọn Megeve là nơi nghỉ dưỡng

- Trong khung cảnh kỳ vĩ và không khí trong lành của Alps, Megeve không chỉ có những hoạt động như thể thao mùa đông, trekking leo núi…như những khu nghỉ dưỡng tương tự khác, Megeve hội tụ cho mình những điều đặc biệt nhất:
  + Khách sạn cung điện đầu tiên "Palace des Neiges" được xây dựng bởi gia tộc tài phiệt tài chính thế giới Rothschild, đến nay Megeve là nơi có bộ sưu tập những khách sạn độc bản và cao cấp nhất thế giới ;
  + Kinh đô ẩm thực tinh hoa hội tụ ở Megeve tại 14 nhà hàng sao Michellin, với nguồn nguyên liệu thượng hạng và các đầu bếp kì cựu nhất thế giới ;



Hình 18. Megeve cùng hệ thống nhà hàng nổi tiếng thế giới

+ Dù là khu nghỉ dưỡng trên núi, nhưng Megeve vẫn là nơi tập trung nhiều thương hiệu lớn nhất và cao cấp nhất trên thế giới; Là quê hương của hãng thời trang AALLARD vang danh thế giới chỉ có duy nhất tại Megeve ;

Hình 19. Megeve cùng những thương hiệu thời trang nổi tiếng

- Khách du lịch đến đây không chỉ để tận hưởng dịch vụ nghỉ dưỡng hạng nhất mà còn để tham gia các hoạt động giải trí đỉnh cao: giải đấu Polo, Golf, đua ngựa danh giá, các môn thể thao mạo hiểm với trải nghiệm không giới hạn (Lái máy bay băng qua đỉnh MontBlanc) và những cuộc gặp gỡ của niềm đam mê siêu xe ngoại hạng (Megeve – St.Tropez). Tất cả đều được thỏa mãn ở Megeve ;

Hình 20. Truyền thống đua ngựa và sân golf nổi tiếng tại Megeve

- Không chỉ có các hoạt động ban ngày, đêm ở Megeve là những khoảnh khắc của sự huyền ảo bởi vẻ đẹp của kiến trúc cổ của thành phố và sự lung linh trong ánh sáng của các lễ hội trong đó nổi bật nhất là lễ hội Le Sapin Swarovski, lễ hội thắp sáng cây thông Noel của Megeve với 3.000 ngôi sao pha lê, tại quảng trường nhà thờ luôn được đợi chờ bởi được trang trí bởi thương hiệu kim cương số 1 thế giới ;

Hình 21. Lễ hội Le Spain Swarovski

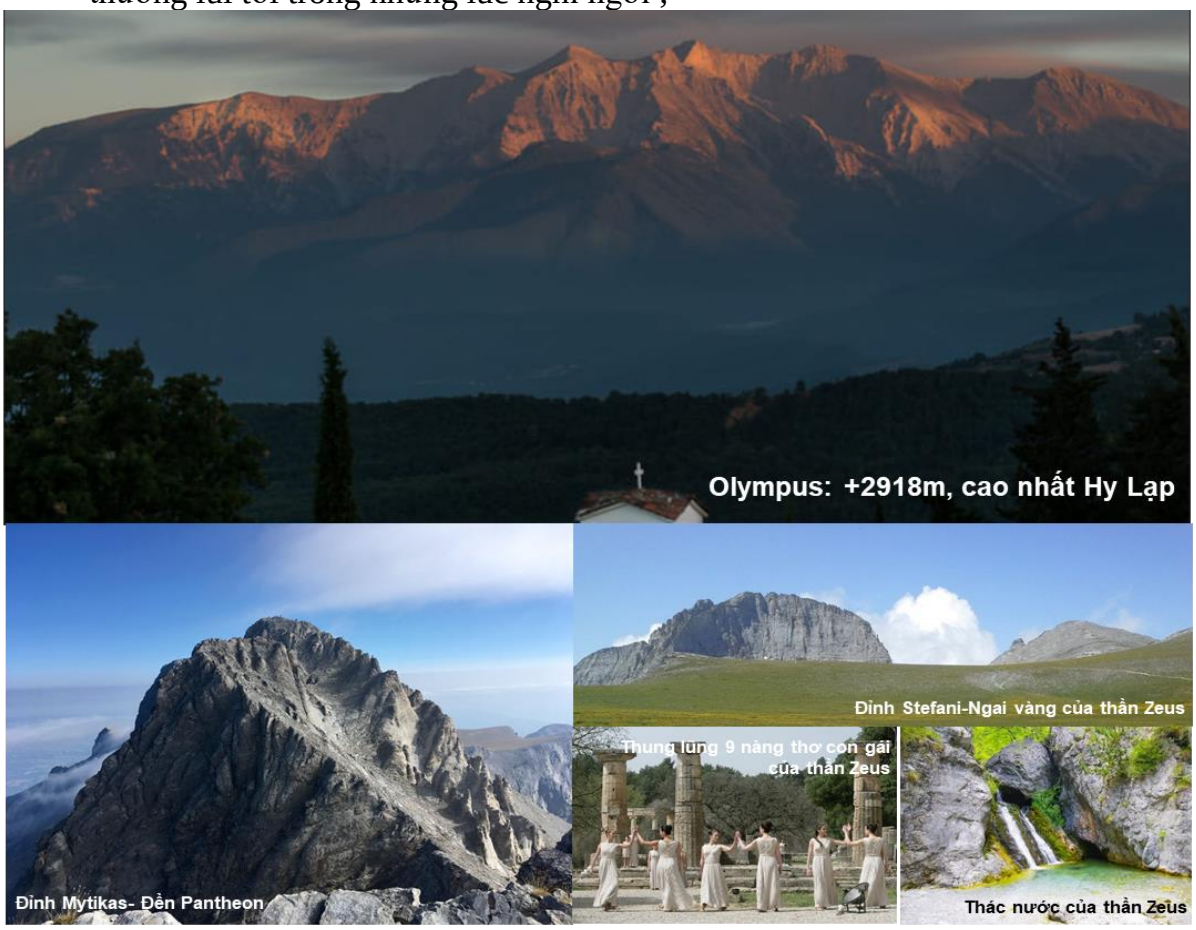
Hình 22. Megeve – Điểm đến với những trải nghiệm kỳ thú và cảnh quan tự nhiên đặc sắc

3.2 Quê hương các vị thần Hy Lạp trên đỉnh Olympus

- Olympus là ngọn núi cao nhất ở Hy Lạp (+2.919m), nằm trong công viên dự trữ sinh quyển Unesco Hy Lạp. Đây là dãy núi thiêng liêng và được coi là ngôi nhà của 12 vị thần Hy Lạp. Sự hiện thân của các vị thần được bắt gặp trong những địa điểm, sự vật cụ thể hay trong những cảm nhận không gian và các hoạt động văn hóa lễ hội tôn vinh và tái dựng các truyền thuyết thần thoại ;

Hình 23. Đỉnh Olympus – ngôi nhà chung của các vị thần

- Đỉnh Mytikas (đỉnh cao nhất dãy Olympus) được coi là nơi các vị thần trú ngụ, con người không được phép đặt chân tới. Đỉnh Stefani được mệnh danh là ngai vàng của thần Zeus và 9 người con gái của ngài hiện thân tại thung lũng dưới chân núi này, hay thác nước Býthos trong Vườn quốc gia Olympus là nơi mà thần Zues thường lui tới trong những lúc nghỉ ngơi ;



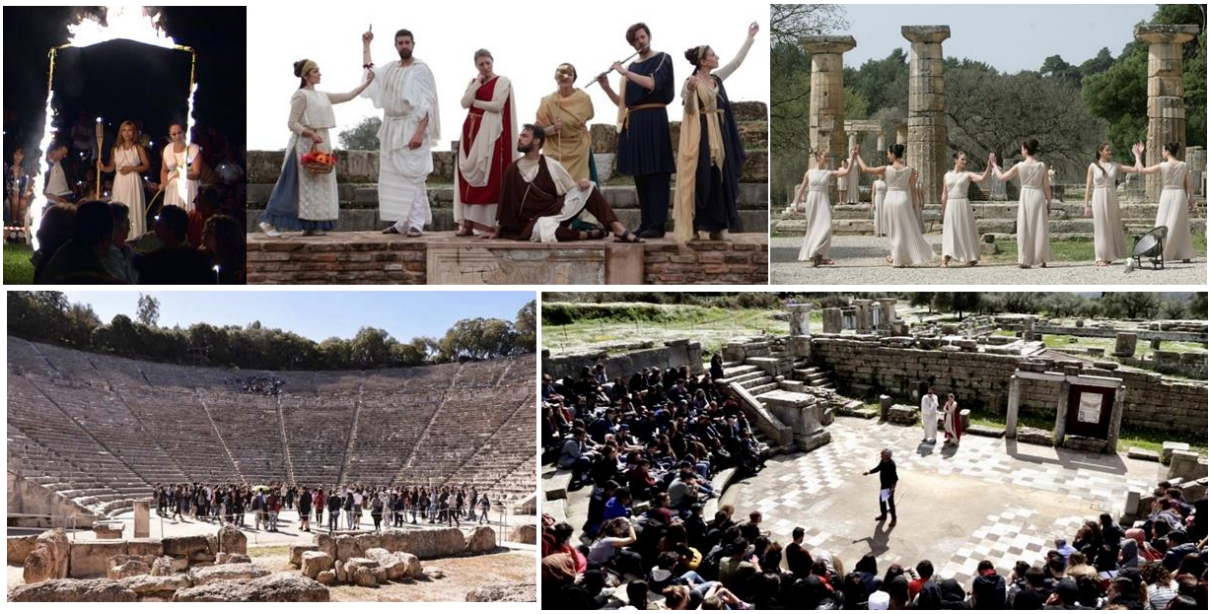
Hình 24. Các đỉnh núi nổi tiếng trong vùng dãy Olympus

- Nằm dọc sườn dốc Olympus là hai thị trấn gắn bó với huyền tích thần thoại Hy Lạp: Làng Litochoro và Làng khảo cổ Dion. Làng Litochoro mang kiến trúc

Macedonia cổ đại, tổ tiên là con trai của thần Zeus. Làng khảo cổ Dion nơi được chọn để thờ phụng và tôn vinh các vị thần;

Hình 25. Các ngôi làng cổ - nơi thờ phụng và tôn vinh các vị thần

- Các hoạt động lễ hội văn hóa, thể thao từ truyền thống cổ đại đến đương đại đều được người dân Dion và Litochoro thường xuyên tổ chức nhằm duy trì tín ngưỡng và sự kết nối tâm linh với các vị thần Hy Lạp. Các hoạt động nổi bật: trekking xuyên Vườn quốc gia Olympus theo hành trình các vị thần, Marathon lên đỉnh Olympus làm sống lại lộ trình chiến binh Hy Lạp và tôn vinh thần Zeus, Lễ hội hiện đại "Prometheia" tại Litochoro, tái hiện đám rước cổ Hy Lạp, vở kịch Ngọn lửa Promethean và các nghi lễ theo thần thoại Hy Lạp được tổ chức tại nền sân khấu cổ đại tại đền thờ Dion.



Hình 26. Các hoạt động, sự kiện nổi bật nhằm tôn vinh các vị thần

CHƯƠNG 4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

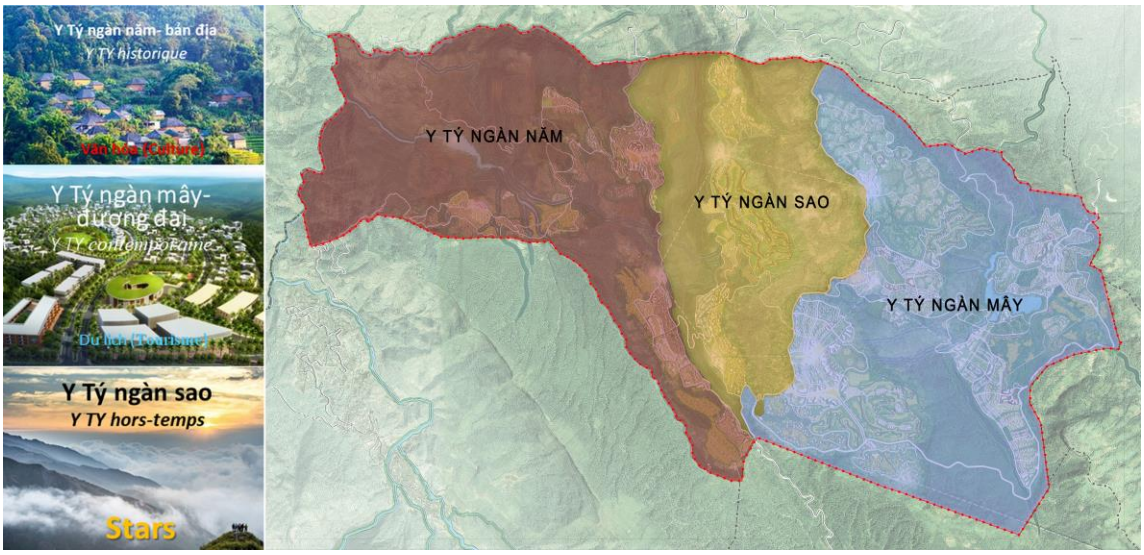
1. Ý TƯỞNG TỔNG THỂ

Đứng trước những tiềm năng lợi thế và tầm vóc phát triển của Y Tý, với cảm hứng từ nền tảng văn hóa dân gian sâu sắc và độc đáo của vùng đất trên mây, kết hợp với các bài học kinh nghiệm phát triển tổng thể từ những thành phố đặc sắc trên thế giới Megeve và Olympus, Thành phố du lịch Y Tý sẽ trở thành:

Y TÝ - VIÊN NGỌC CỦA CÁC VỊ THẦN

Ngôi sao mới trên bản đồ nghỉ dưỡng thế giới

Với đặc điểm địa hình tự nhiên bị chia cắt nhiều bởi đồi núi tự nhiên hiểm trở, Đô thị du lịch Y Tý sẽ phát triển với 03 phân vùng sắc diện chính: Y Tý Ngàn Mây (Y Tý đương đại – khu trung tâm hành chính huyện Bát Xát và phát triển đô thị mới), Y Tý Ngàn Sao (Nơi con người giao tiếp với thần linh) và Y Tý Ngàn Năm (Y Tý bản địa – nơi gìn giữ và phát huy các giá trị văn hóa bản địa).



Hình 27. Sơ đồ ranh giới các phân khu của đô thị du lịch Y Tý

Các phân khu chính cụ thể như sau:

- Phân khu Y Tý Ngàn Mây là khu vực phát triển mới, là thành phố Y Tý đương đại trong tương lai. Phân khu Ngàn Mây là nơi đặt trung tâm hành chính mới của huyện Bát Xát và hội tụ những khu vực đô thị và du lịch hiện đại với đa dạng các loại hình thương mại – dịch vụ;
- Phân khu Y Tý Ngàn Sao là nơi hình thành khu nghỉ dưỡng bậc nhất dành cho giới thượng lưu với những khu khách sạn du lịch cao cấp gắn liền với những loại hình thể thao và giải trí hấp dẫn;
- Phân khu Y Tý Ngàn Năm – Y Tý Bản Địa là khu vực gìn giữ, bảo tồn và phát huy những giá trị bản địa của các dân tộc lâu đời ở Y Tý, đặc biệt là người Hà

Nhì. Là nơi diễn ra những sự kiện và lễ hội đặc sắc nhằm tôn vinh tín ngưỡng các vị thần và các giá trị của những khu làng bản hiện hữu.

2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.1 Quy hoạch sử dụng đất toàn khu

Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích 3.110 ha, bao gồm các loại đất:

2.1.1 Đất dân dụng

Đất dân dụng với diện tích khoảng 883,22 ha tương đương 28,49% tổng diện tích, bao gồm:

- Đất đơn vị ở: diện tích khoảng 251,71 ha với:
  + Đất ở đơn vị ở chiếm diện tích khoảng 221,45 ha gồm : Đất ở (bao gồm nhà ở hiện trạng, nhà ở liên kế, biệt thự, nhà phố, chung cư… Loại hình ở sẽ được cụ thể trong quy hoạch chi tiết) với diện tích 131,60 ha tương đương 4,25% tổng diện tích; Đất ở hỗn hợp (trong đó dự kiến đất ở chiếm tỷ trọng khoảng 30-35%, đất thương mại – dịch vụ chiếm khoảng 30-35%, còn lại là các loại đất khác như đất giao thông, đất công trình công cộng, đất công viên cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật. Tỷ trọng sẽ được nghiên cứu tính toán chi tiết trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết) với diện tích 18,88 ha tương đương 0,61% tổng diện tích; Đất ở làng xóm với diện tích 70,98 ha tương đương 2,29% tổng diện tích ;
  + Đất cây xanh đơn vị ở với diện tích 10,10 ha tương đương 0,33% tổng diện tích;
  + Đất công trình công cộng đơn vị ở (bao gồm chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; trung tâm văn hóa, phòng truyền thống, thư viện, bưu điện; trụ sở quản lý hành chính đơn vị ở,…chức năng sẽ được cụ thể trong quy hoạch chi tiết) với diện tích 13,98 ha tương đương 0,45% tổng diện tích;
  + Đất giáo dục đơn vị ở với diện tích 6,18 ha tương đương 0,20% tổng diện tích.
- Đất ngoài đơn vị ở: diện tích khoảng 631,48 ha với:
  + Đất y tế với diện tích 4,97 ha tương đương 0,16% tổng diện tích ;
  + Đất công trình công cộng đô thị với diện tích 4,45 ha tương đương 0,14% tổng diện tích ;
  + Đất trường trung học phổ thông với diện tích 2,75 ha tương đương 0,09% tổng diện tích;
  + Đất hỗn hợp, thương mại-dịch vụ, du lịch với diện tích 84,54 ha tương đương 2,73% tổng diện tích ;
  + Đất thương mại dịch vụ với diện tích 48,22 ha, tương đương 1,56% tổng diện tích ;
  + Đất cây xanh đô thị với diện tích 43,99 ha tương đương 1,42% tổng diện tích ;
  + Đất lâm viên với diện tích 145,03 ha tương đương 4,68% tổng diện tích ;
  + Đất trung tâm thể dục thể thao với diện tích 21,66 ha tương đương 0,70% tổng diện tích ;
  + Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật với diện tích 40,90 ha tương đương 1,32% tổng diện tích ;

+ Đất giao thông với diện tích 234,97 ha tương đương 7,58% tổng diện tích.

2.1.2 Đất ngoài dân dụng

Đất ngoài dân dụng với diện tích khoảng 2.229,15 ha tương đương 71,91% tổng diện tích, bao gồm:

- Đất cây xanh chuyên đề với diện tích 17,21 ha tương đương 0,56% tổng diện tích ;
- Đất cây xanh chuyên dụng (sân Golf) với diện tích 146,20 ha tương đương 4,72% tổng diện tích ;
- Đất cây xanh cách ly với diện tích 103,00 ha tương đương 3,32% tổng diện tích ;
- Đất cơ quan hành chính với diện tích 11,81 ha tương đương 0,38% tổng diện tích ;
- Đất du lịch với diện tích 129,10 ha tương đương 4,16% tổng diện tích ;
- Đất an ninh quốc phòng với diện tích 17,91 ha tương đương 0,58% tổng diện tích ;
- Đất nghĩa trang với diện tích 2,21 ha tương đương 0,07% tổng diện tích ;
- Đất nông nghiệp với diện tích 376,49 ha tương đương 12,14% tổng diện tích ;
- Đất lâm nghiệp với diện tích 1.361,77 ha tương đương 43,93% tổng diện tích ;
- Mặt nước với diện tích 63,42 ha tương đương 2,05% tổng diện tích.

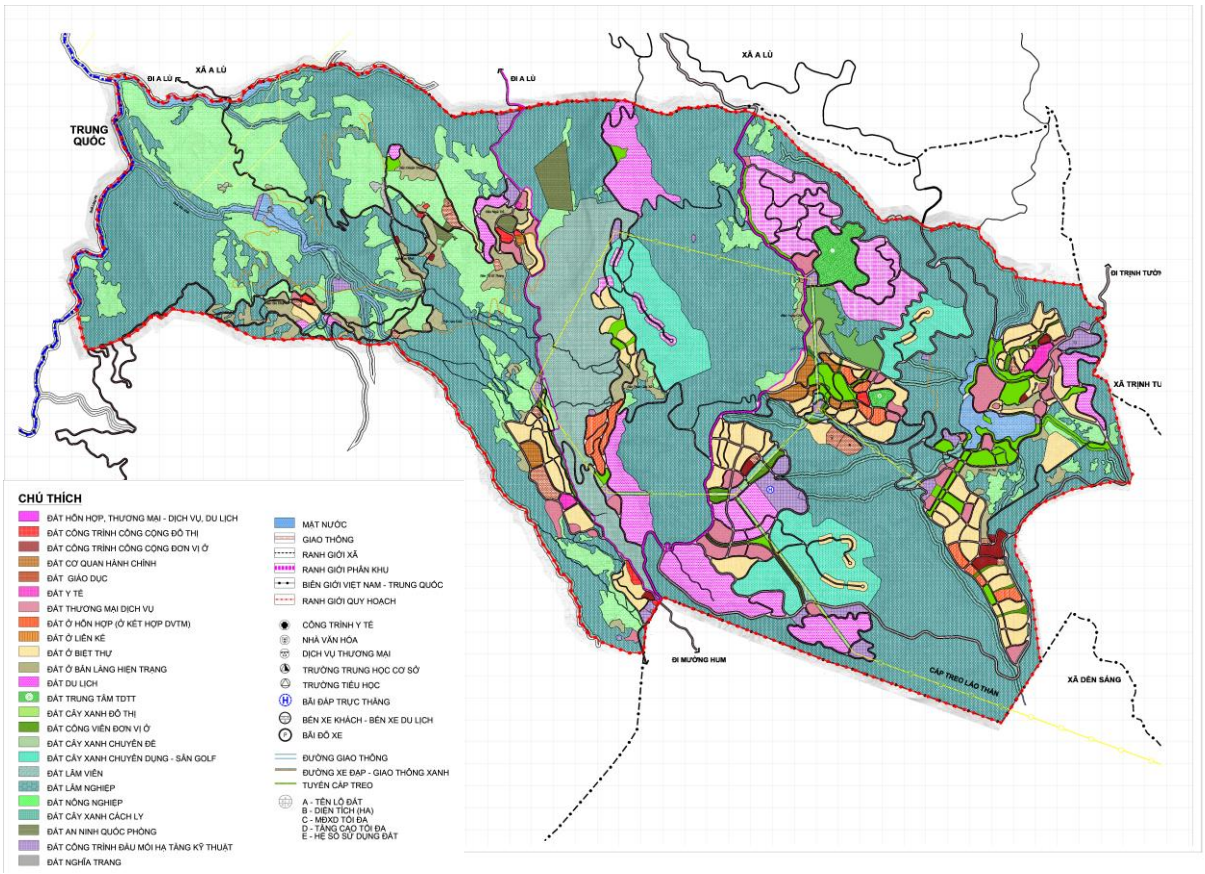
(*) Do địa hình đồi núi phức tạp, mạng lưới giao thông theo quy hoạch có thể vi chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế. Quy mô các loại đất sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Bảng 3. Bảng thống kê cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	883,22	28,49
A.1	Đất đơn vị ở	251,71	8,09
1	Đất ở đơn vị ở	221,45	7,14
1.1	Đất ở	131,60	4,25
1.2	Đất ở hỗn hợp	18,88	0,61
1.4	Đất ở làng xóm	70,98	2,29
2	Đất cây xanh đơn vị ở	10,10	0,33
3	Đất giáo dục đơn vị ở	6,18	0,20
4	Đất CTCC đơn vị ở	13,98	0,45
A.2	Đất ngoài đơn vị ở	631,48	20,31
6	Đất y tế	4,97	0,16
7	Đất trường THPT	2,75	0,09
8	Đất CTCC đô thị	4,45	0,14
9	Đất hỗn hợp, thương mại-dịch vụ, du lịch	84,54	2,73
10	Đất thương mại dịch vụ	48,22	1,56
11	Đất cây xanh đô thị	43,99	1,42
12	Đất lâm viên	145,03	4,68
13	Đất trung tâm TDTT	21,66	0,70
14	Đất công trình đầu mối HTKT	40,90	1,32

15	Đất giao thông	234,97	7,58
B	Đất ngoài dân dụng	2.229,15	71,91
16	Đất cây xanh chuyên đề	17,21	0,56
17	Đất cây xanh chuyên dụng (sân golf)	146,20	4,72
18	Đất cây xanh cách ly	103,00	3,32
19	Đất cơ quan hành chính	11,81	0,38
20	Đất du lịch	129,10	4,16
21	Đất an ninh quốc phòng	17,91	0,58
22	Đất nghĩa trang	2,21	0,07
23	Đất nông nghiệp	376,49	12,14
24	Đất lâm nghiệp	1.361,77	43,93
25	Mặt nước	63,42	2,05
Tổng cộng		**3.110,00**	**100,00**

2.2 Quy hoạch sử dụng đất theo các phân khu



Hình 28. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

2.2.1 Phân khu Y Tý Ngàn Mây

Có tổng diện tích 1285,04ha, tương đương 41,32% tổng diện tích toàn khu, tổng dân số khoảng 14.320 người.

Bảng 4. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Mây

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ đối với toàn khu (%)	Dân số (người)
A	**Đất dân dụng**	**498,47**	**38,79**	**16,03**	
A.1	Đất đơn vị ở	141,49	11,01	4,55	
1	Đất ở đơn vị ở	122,60	9,54	3,94	
1.1	Đất ở	100,63	7,83	3,24	10.993
1.2	Đất ở hỗn hợp (ở kết hợp DVTM)	10,02	0,78	0,32	2.337
1.3	Đất ở bản làng hiện trạng	11,96	0,93	0,38	990
2	Đất cây xanh đơn vị ở	8,14	0,63	0,26	
3	Đất ctcc đơn vị ở	6,71	0,52	0,22	
4	Đất giáo dục đơn vị ở	4,03	0,31	0,13	
A.2	Đất ngoài đơn vị ở	356,98	27,78	11,48	
5	Đất y tế	3,36	0,26	0,11	
7	Đất trường THPT	2,75	0,21	0,09	
8	Đất ctcc đô thị	0,83	0,06	0,03	
9	Đất hỗn hợp, thương mại-dịch vụ, du lịch	78,98	6,15	2,54	
10	Đất thương mại dịch vụ	38,02	2,96	1,22	
11	Đất cây xanh đô thị	38,21	2,97	1,23	
12	Đất trung tâm TDTT	21,66	1,69	0,70	
13	Đất công trình đầu mối HTKT	28,09	2,19	0,90	
14	Đất giao thông	145,10	11,29	4,67	
B	**Đất ngoài dân dụng**	**786,58**	**61,21**	**25,29**	
15	Đất cây xanh chuyên đề	17,21	1,34	0,55	
16	Đất cây xanh chuyên dụng (sân golf)	87,07	6,78	2,80	
17	Đất cây xanh cách ly	58,33	4,54	1,88	
18	Đất cơ quan hành chính	8,25	0,64	0,27	
19	Đất du lịch	70,47	5,48	2,27	
20	Đất nông nghiệp	21,99	1,71	0,71	
21	Đất lâm nghiệp	497,03	38,68	15,98	
22	Mặt nước	26,22	2,04	0,84	
Tổng cộng		**1.285,04**	**100,00**	**41,32**	**14.320**

2.2.2 Phân khu Y Tý Ngàn Sao

Có tổng diện tích 758,57 ha, tương đương 24,39% tổng diện tích toàn khu, tổng dân số khoảng 3.745 người.

Bảng 5. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Sao

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ đối với toàn khu (%)	Dân số (người)
A	**Đất dân dụng**	**216,59**	**28,55**	**6,96**	
A.1	Đất đơn vị ở	26,70	3,52	0,86	
1	Đất ở đơn vị ở	26,57	3,50	0,85	
1.1	Đất ở	7,62	1,00	0,25	939
1.2	Đất ở hỗn hợp (ở kết hợp DVTM)	8,87	1,17	0,29	2.069
1.3	Đất ở bản làng hiện trạng	10,08	1,33	0,32	737
2	Đất CTCC đơn vị ở	0,13	0,02	0,00	
A.2	Đất ngoài đơn vị ở	189,89	25,03	6,11	
3	Đất hỗn hợp, thương mại-dịch vụ, du lịch	5,56	0,73	0,18	
4	Đất thương mại dịch vụ	1,31	0,17	0,04	
6	Đất cây xanh đô thị	4,48	0,59	0,14	
7	Đất lâm viên	145,03	19,12	4,66	
8	Đất công trình đầu mối HTKT	2,90	0,38	0,09	
9	Đất giao thông	30,61	4,04	0,98	
B	**Đất ngoài dân dụng**	**541,98**	**71,45**	**17,43**	
11	Đất cây xanh chuyên dụng (sân golf)	59,13	7,80	1,90	
12	Đất cây xanh cách ly	1,92	0,25	0,06	
13	Đất du lịch	50,73	6,69	1,63	
14	Đất an ninh quốc phòng	14,05	1,85	0,45	
15	Đất nông nghiệp	26,71	3,52	0,86	
16	Đất lâm nghiệp	388,30	51,19	12,48	
17	Mặt nước	1,13	0,15	0,04	
Tổng		**758,57**	**100,00**	**24,39**	**3.745**

2.2.3 Phân khu Y Tý Ngàn Năm

Có tổng diện tích khoảng 1.066,54 ha, tương đương 34,29% tổng diện tích toàn khu, tổng dân số khoảng 5.486 người.

Bảng 6. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Năm

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ đối với toàn khu (%)	Dân số (người)
A	**Đất dân dụng**	**174,73**	**16,38**	**5,62**	
A.1	Đất đơn vị ở	90,11	8,45	2,90	

1	Đất ở đơn vị ở	78,86	7,39	2,54	
1.1	Đất ở	29,91	2,80	3,24	2.053
1.2	Đất ở bản làng hiện trạng	48,95	4,59	1,57	3.432
2	Đất cây xanh đơn vị ở	1,96	0,18	0,06	
3	Đất CTCC đơn vị ở	7,14	0,67	0,23	
4	Đất giáo dục đơn vị ở	2,15	0,20	0,07	
A.2	Đất ngoài đơn vị ở	84,62	7,93	2,72	
5	Đất y tế	1,61	0,15	0,05	
6	Đất CTCC đô thị	3,62	0,34	0,12	
7	Đất thương mại dịch vụ	8,90	0,83	0,29	
8	Đất cây xanh đô thị	1,30	0,12	0,04	
9	Đất công trình đầu mối HTKT	9,92	0,93	0,32	
10	Đất giao thông	59,26	5,56	1,69	
B	**Đất ngoài dân dụng**	**900,62**	**84,44**	**28,96**	
13	Đất cây xanh cách ly	42,78	4,01	1,38	
14	Đất cơ quan hành chính	3,56	0,33	0,11	
15	Đất du lịch	7,86	0,74	0,25	
16	Đất an ninh quốc phòng	3,86	0,36	0,12	
17	Đất nghĩa trang	2,21	0,21	0,07	
18	Đất nông nghiệp	327,82	30,74	10,54	
19	Đất lâm nghiệp	476,45	44,67	15,32	
20	Mặt nước	36,06	3,38	1,16	
Tổng		**1.066,54**	**100,00**	**34,29**	**5.486**

3. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

3.1 Nguyên tắc phát triển không gian

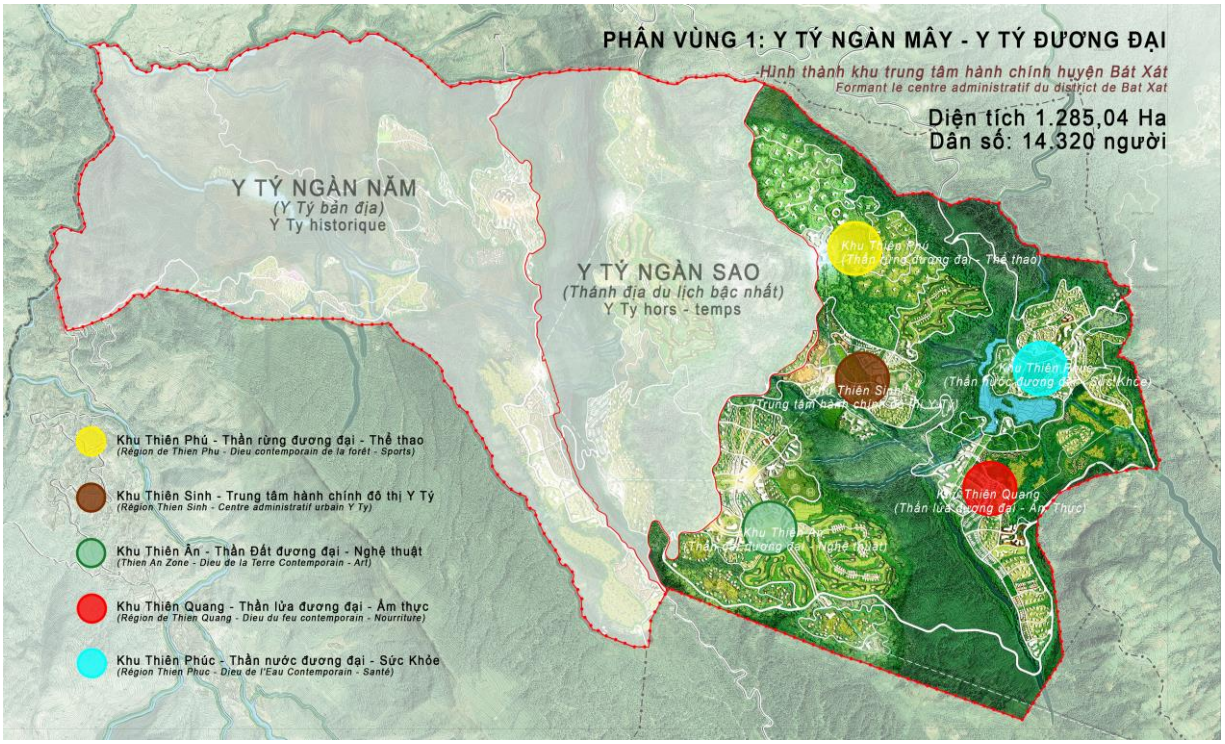
- Khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai, tối ưu hóa các nguồn lực (tài chính, nhân lực, thị trường, văn hóa...) bên trong và bên ngoài, hình thành năng lực quản lý đô thị cùng với việc xây dựng và hình thành hệ thống tiện nghi đô thị;
- Phát triển một tổng thể phức hợp không gian của các khu chức năng (ở, dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng, thể thao...) vừa đảm bảo được tính độc lập của mỗi khu vực chức năng, vừa đảm bảo tính liên kết tổng thể trong một hệ thống không gian thống nhất;
- Kết hợp hài hoà giữa các khu vực đô thị tập trung phát triển tại các khu có chức năng dịch vụ, thương mại, giải trí, tài chính, TDTT và các khu vực nghỉ dưỡng có mật độ xây dựng thấp trên cơ sở tận dụng tối đa điều kiện địa hình, bảo tồn rừng tự nhiên và hệ thống giao thông đối ngoại;
- Tổ chức phát triển các không gian thương mại dịch vụ, sân golf, dịch vụ du lịch tạo việc làm cho người dân, phát triển kinh tế xã hội theo hướng mới;
- Khai thác các yếu tố văn hóa lịch sử của các dân tộc bản địa và các không gian rừng núi tự nhiên được phát triển xuyên suốt, đóng vai trò quan trọng trong việc liên kết các khu chức năng, tạo lập môi trường sinh thái đa dạng;
- Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đặc biệt là hệ thống giao thông và thu gom xử lý nước thải.

3.2 Tổ chức không gian tổng thể

- Đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát được phát triển dựa trên nền tảng là địa hình đồi núi tự nhiên đặc trưng tại khu vực với nguyên tắc bảo tồn, gìn giữ tối đa hệ thống rừng già tự nhiên và hạn chế tác động địa hình. Dựa trên dãy núi cao nhất tại trung tâm và các đường giao thông chính như tuyến đường tỉnh lộ 158 và tuyến đường Y Tý – Trịnh Tường làm nền tảng phân chia không gian và phân vùng phát triển;
- Nhận định chính xác đặc điểm hiện trạng của từng phân vùng để khoanh vùng gìn giữ, bảo tồn và vùng phát triển mới. Bên cạnh đó, tùy theo địa hình tự nhiên từng khu vực để phát triển hệ thống đường giao thông phù hợp và hiệu quả. Khai thác tối đa những lợi thế cảnh quan của rừng núi và các không gian mở như các ruộng bậc thang, sông suối để hình thành mạng lưới kết nối chung cho toàn dự án. Đây cũng là tiền đề quan trọng cho việc tổ chức các hoạt động du lịch và hình thức nghỉ dưỡng có liên quan đến chủ đề rừng núi;
- Hình thành các khu vực phát triển mới và giao thông kết nối từ các trục đường chính hiện trên cơ sở các lối tiếp cận bố trí các điểm dịch vụ, đón tiếp với những công trình điểm nhấn, quảng trường tạo thương hiệu cho dự án cũng như tạo hình ảnh nhận diện riêng cho dự án;
- Bố trí hệ thống các quảng trường tại các khu vực tập trung đông người, khu đón tiếp và các công trình ngắm cảnh;
- Phát triển hệ thống cáp treo gắn liền với những không gian quảng trường và công trình chính, đồng thời xây dựng hệ thống đường đi xe đạp đi bộ kết nối những không gian mở phụ để hình thành hệ thống giao thông an toàn, thân thiện và tạo điều kiện trải nghiệm tự nhiên tối đa tại khu vực;
- Bố trí các không gian mở, không gian sự kiện, lễ hội và các công trình công cộng như cầu nối đảm bảo phát triển hài hòa giữa những khu vực đô thị phát triển mới và các khu làng bản hiện hữu;
- Phát triển không gian đảm bảo gìn giữ tối đa rừng tự nhiên hiện hữu, mở rộng thêm rừng tại những khu vực đồi núi hiểm trở không thuận lợi cho việc xây dựng, vừa thúc đẩy đa dạng hóa hệ sinh thái vừa hình thành những cảnh quan tự nhiên đặc trưng cho khu vực.

3.3 Tổ chức không gian các phân khu

3.3.1 Phân khu 1: Y Tý Ngàn Mây (Y Tý đương đại)



Hình 29. Phân khu Y Tý Ngàn Mây

Là khu vực phát triển mới, Thành phố Y Tý đương đại trong tương lai. Diện tích phân vùng khoảng 1.285,04 ha, gồm 5 phân khu phụ: khu Thiên Sinh, khu Thiên Phú, Khu Thiên Ân, khu Thiên Quang và Khu Thiên Phúc.

- ***Thiên Sinh - Trung tâm hành chính huyện Bát Xát***: Trung tâm hành chính huyện Bát Xát được hình thành đầy đủ các chức năng phục vụ công cộng: Ủy ban, các cơ quan phụ trợ… được phân bố và tổ chức xung quanh Quảng trường trung tâm. Từ đặc trưng kiến trúc nhà trình tường Hà Nhì với tường dày và đất sét đỏ, các hạng mục công trình trong khu Hành chính đề xuất thiết kế mô phỏng và tôn vinh nét đặc sắc kiến trúc này. Điểm nhấn đặc biệt của trung tâm hành chính là Quảng trường trung tâm được thiết kế từ cảm hứng Ruộng bậc thang đá độc đáo và duy nhất ở huyện Bát Xát, trở thành quảng trường đương đại phối kết từ các bậc thang đá, lúa, hoa và các loài thực vật thân cỏ.

Hình 30. Minh họa Quảng trường Ruộng bậc thang đá

- ***Thiên Phú (Thần Rừng đương đại – Trung tâm thể thao)***: là khu vực diễn ra những hoạt động và dịch vụ đẳng cấp với lợi thế biệt lập và có những điểm nhìn, cảnh quan tự nhiên tốt, phát triển loại hình bất động sản lâu đài nghỉ dưỡng Châu

Âu; Vườn Địa Đàng trên mây là nơi sưu tầm các loài hoa và thảm thực vật ôn đới trên núi cao từ khắp thế giới; Tổ chức môn thể thao quý tộc Polo gắn với Lễ hội đua ngựa Lào Cai (Di sản văn hóa phi vật thể quốc gia).

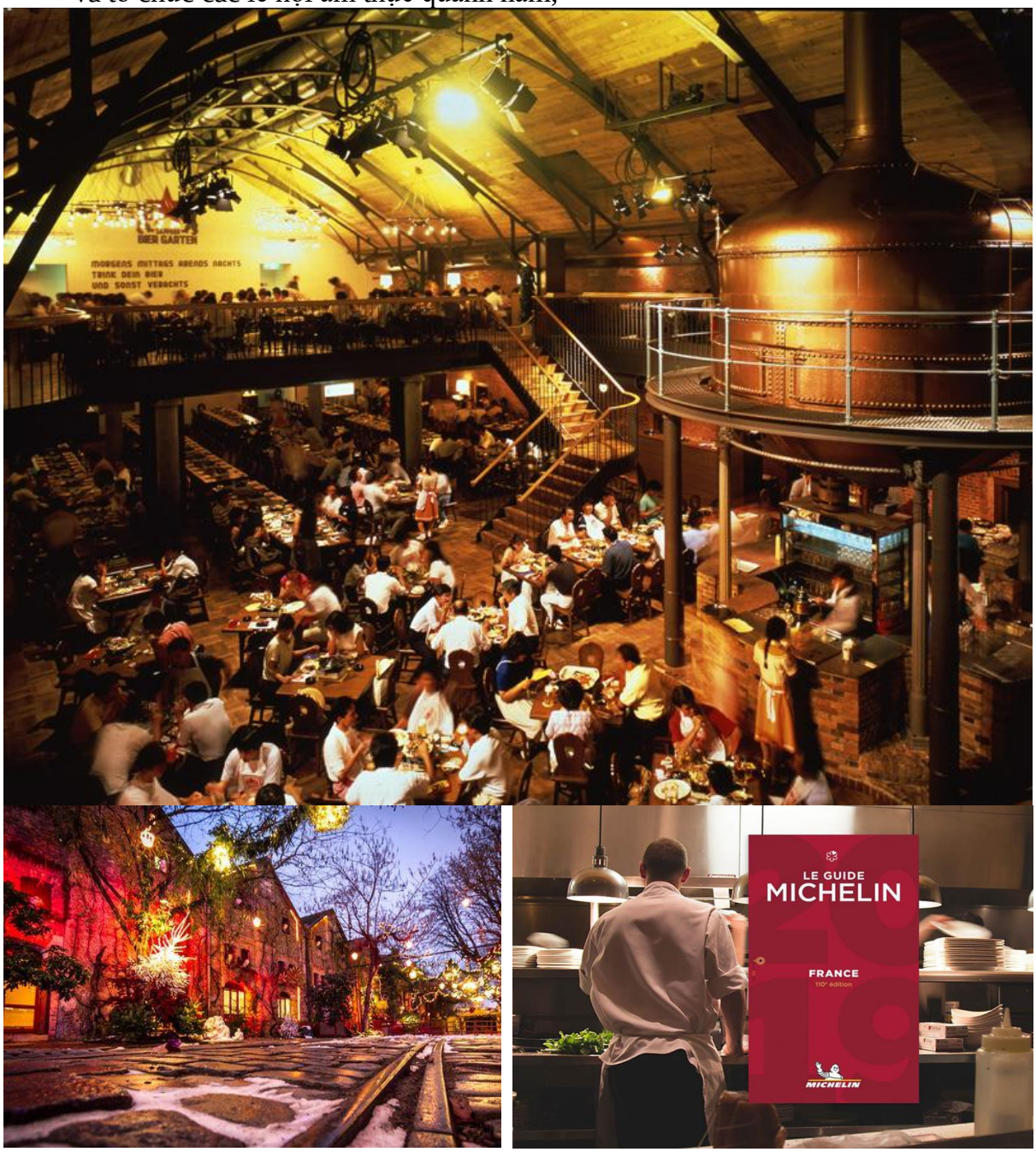
Hình 31. Minh họa khu lâu đài nghỉ dưỡng cao cấp

Thiên Ân (Thần Đất đương đại – Trung tâm nghệ thuật): Xây dựng sân bay trực thăng cùng với cụm dịch vụ hậu cần, trung tâm cứu hộ Y tế là cửa ngõ tiếp cận quan trọng của Thành phố Y Tý. Với cao độ chênh với khu trung tâm Y tý đương đại khoảng 300m, tại khu vực này phát triển các loại hình thể thao dù lượn, cắm trại, dịch vụ du lịch trải nghiệm Y tý hoang dã, nơi bắt đầu của tuyến cáp treo khám phá Lảo Thần (Nơi săn mây đẹp nhất Y Tý) và toàn khu đô thị du lịch Y Tý;

Hình 32. Minh họa khu sân bay trực thăng và cụm dịch vụ hậu cần

- ***Thiên Quang (Thần Lửa đương đại - Ẩm thực):*** là nơi tổ chức các trung tâm thương mại miễn thuế, dãy phố mua sắm hàng luxury; khách sạn nghỉ dưỡng, phố núi, biệt thự trên đồi và không gian chủ đề của khu vực này là Tổ hợp Thế giới ẩm thực toàn cầu - nơi hội tụ tinh hoa ẩm thực. Điểm nhấn thu hút là "*Xưởng bia cao nhất Đông Dương*", phát triển trên nền tảng lấy bia Hà Nhì – thức uống độc đáo nhất trong đồ uống có cồn của các dân tộc Tây Bắc, lấy cảm hứng từ nhà máy bia

BierVision Monstein, tại Davos, Thụy Sỹ được mệnh danh là Nhà máy bia cổ nhất và cao nhất dãy Alps. Xưởng bia Hà Nhì là nơi thưởng thức, trải nghiệm, tìm hiểu và tổ chức các lễ hội ẩm thực quanh năm;

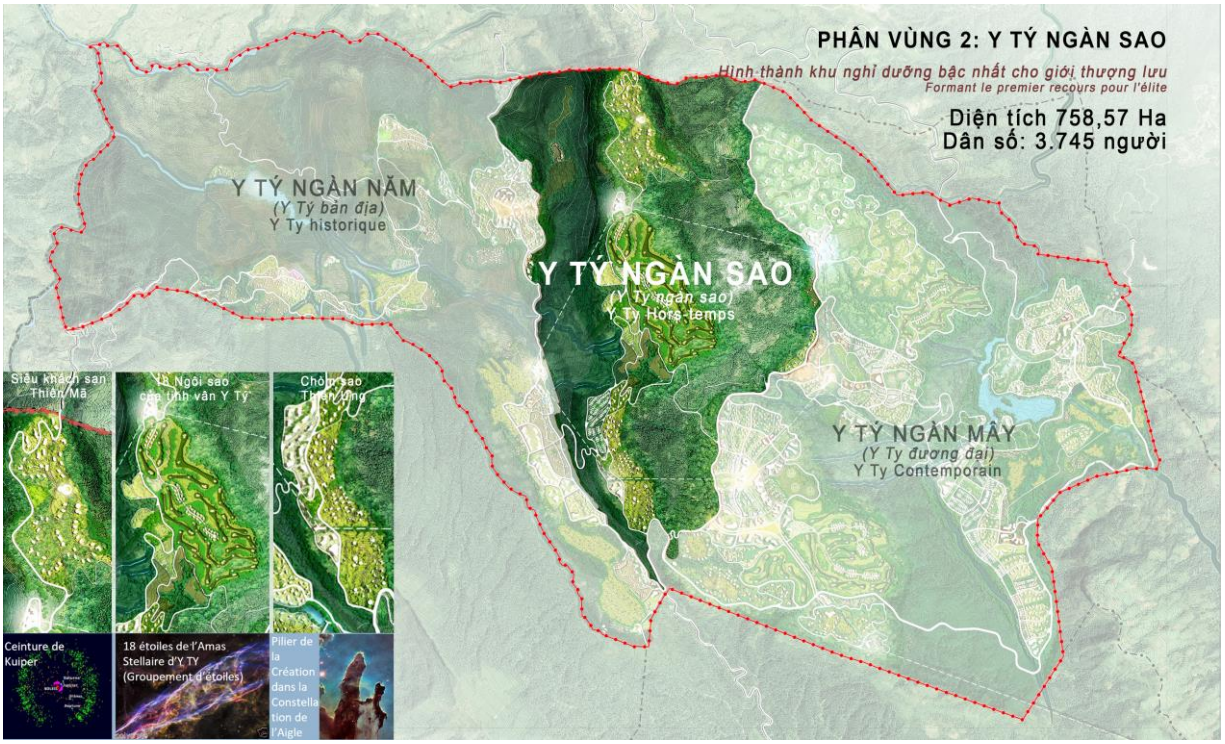


Hình 33. Minh họa xưởng bia Hà Nhì và không gian phố ẩm thực

- ***Thiên Phúc (Thần Nước đương đại – Sức khỏe)***: làng đô thị sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng quanh hồ Mây với các chức năng chính: Trung tâm chăm sóc sức khỏe thủy liệu; trung tâm thẩm mỹ Thiên Phúc. Đặc biệt là *không gian Thiền Cốc trong lòng nước hồ Mây* (chăm sóc sức khỏe tinh thần), là không gian tĩnh tâm trong lòng hồ, một trải nghiệm đặc biệt độc nhất tại Y Tý.

Hình 34. Minh họa không gian thiền cốc – spa trong lòng hồ Mây

3.3.2 Phân khu 02: Y Tý Ngàn Sao (Nơi con người giao tiếp với thần linh)



Hình 35. Phân khu Y Tý Ngàn Sao

Là khu vực cao nhất của đô thị du lịch Y Tý- nơi con người có thể tiếp cận, giao tiếp với các vị thần, nơi hội tụ những yếu tố tinh túy, cao cấp nhất của tinh hoa thế giới. Diện tích phân khu khoảng 758,57ha, gồm 3 khu vực: Siêu khách sạn Thiên Mã, Khu resort Thiên Hà, Sân golf Tinh Vân- những cú "swing" vượt ngàn mây.

- ***Khách sạn Thiên Mã:*** "Siêu khách sạn thiên văn" đầu tiên ở Việt Nam dành cho giới tinh hoa toàn cầu, cung cấp các dịch vụ lưu trú khu biệt với thiên hướng trải nghiệm nghỉ dưỡng lơ lửng trong không trung, lùa cùng với mây và tầm nhìn tuyệt đẹp lên bầu trời và xuống thung lũng Y Tý, kết hợp với trải nghiệm khám phá thiên văn học độc đáo;

Hình 36. Minh họa khu siêu khách sạn Thiên Mã

- ***Khu Sân Golf Tinh Vân (18 hố):*** là sân Golf tọa lạc chơi vơi trên những tầng mây, nơi các "glitterati" có thể đi trực thăng đến và phô diễn kỹ thuật "Swing cầu vồng trên mây" giữa khung cảnh hùng vĩ của thung lũng Thề Pả. Phát triển các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp gắn liền với sân golf, vừa khai thác hiệu quả lợi thế cảnh quan và cung cấp dịch vụ đáp ứng nhu cầu của khách du lịch;

Hình 37. Minh họa khu sân golf Tinh Vân

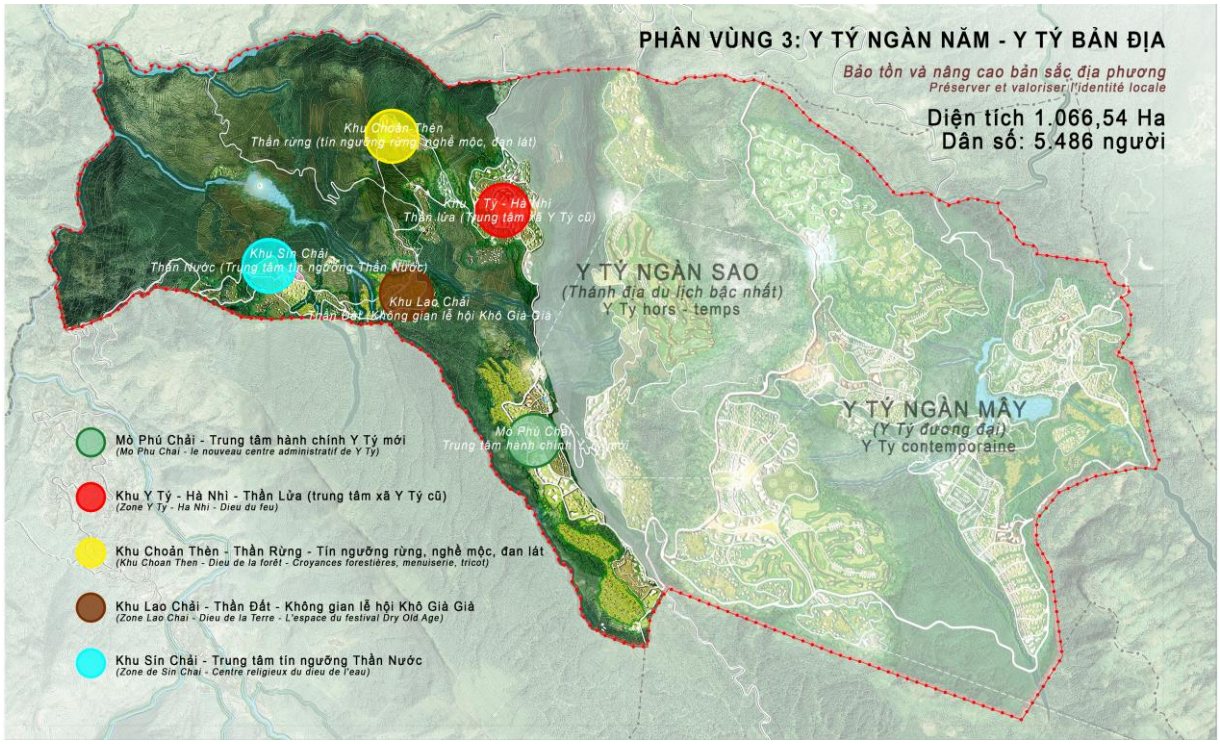
- ***Khu resort Thiên Hà - Làng nghỉ dưỡng thần thoại:*** chuỗi tổ hợp khách sạn cao cấp và biệt thự nghỉ dưỡng dọc theo những triền núi ở phía Nam của Y Tý ngàn sao. Là nơi giao thoa giữa thời gian – trời – đất, mang sắc thái cổ tích xen lẫn với sự tinh tế, thời thượng, nơi dành cho giới thượng lưu với những trải nghiệm và không gian biệt lập, riêng tư nhất.

Hình 38. Minh họa khu làng nghỉ dưỡng thần thoại Thiên Hà

- ***Khu cây xanh chuyên đề rừng:*** phát triển khu cây xanh gắn liền với chủ đề rừng, được xây dựng trên cơ sở khai thác, phát huy tối đa không gian cảnh quan rừng già tự nhiên song song với việc bảo tồn, giữ gìn tài nguyên rừng. Tổ chức các hoạt động đặc sắc, mang con người đến gần gũi với rừng già tự nhiên và hạn chế tối đa việc xây dựng.

3.3.3 Phân khu 03: Y Tý Ngàn Năm (Y Tý bản địa)

Phân vùng Y Tý Ngàn Năm có diện tích khoảng 1.066,54ha, gồm 5 khu vực phụ: khu Mò Phú Chải, khu Y Tý – Hà Nhì (tôn vinh Thần Lửa), khu Choản Thèn (tôn vinh Thần Rừng), Lao Chải (tôn vinh Thần Đất), khu Sín Chải (tôn vinh Thần Nước). Phát triển tuyến đường đi bộ/ xe đạp kết nối các khu vực nhằm đảm bảo không ảnh hưởng không gian sinh sống truyền thống của người dân tộc và khai thác hiệu quả cảnh quan rừng núi tự nhiên.



Hình 39. Phân khu Y Tý Ngàn Năm

- ***Mò Phú Chải:*** phát triển khu trung tâm hành chính xã Y Tý mới, ngoài ra đây là nơi dân tộc Hà Nhì được tôn vinh. Ngoài các không gian công cộng hiện hữu, *Quảng trường tôn vinh người Hà Nhì* là không gian trung tâm, cộng đồng. Mò Phú Chải cũng là nơi chợ phiên Y Tý được tổ chức với đa dạng các sản phẩm đặc trưng của bản địa thu hút du khách;

Hình 40. Minh họa không gian Quảng trường tôn vinh người Hà Nhì

- ***Khu Y Tý – Hà Nhì (Thần Lửa)****:* là nơi tôn vinh Thần Lửa với *Quảng trường Ngọn lửa vĩnh cửu không bao giờ tắt*, theo quan niệm sự sống của người Hà Nhì; Chợ ẩm thực truyền thống, không gian về nghề đúc rèn là những hoạt động nổi bật gắn với chủ đề Thần Lửa. Bên cạnh đó, khu vực phát triển các cụm du lịch,

nghỉ dưỡng cộng đồng và trung tâm trưng bày các sản phẩm thủ công tinh hoa của người Hà Nhì;

Hình 41. Minh họa Quảng trường tôn vinh thần Lửa và nghề rèn

- ***Khu Choản Thèn (Thần Rừng – Tín ngưỡng nghề mộc, đan lát):*** không gian tổ chức lễ cúng thần rừng Gạ Ma Do hàng năm là nơi Thần Rừng hiện thân, là điểm nhấn trọng tâm của Choản Thèn. Trung tâm nghề đan lát, trưng bày, sản xuất, hướng dẫn dạy nghề và bảo tồn làng nghề đan lát dân gian sẽ được hình thành cùng với trung tâm bảo vệ rừng, trung tâm hướng dẫn du lịch trải nghiệm rừng nguyên sinh là những địa điểm hấp dẫn du lịch với chủ đề tôn vinh Thần Rừng. Công viên Choản Thèn là công viên lúa độc đáo nơi thu hút dân cư bản địa và du khách sinh hoạt, giao lưu, vui chơi cộng đồng;

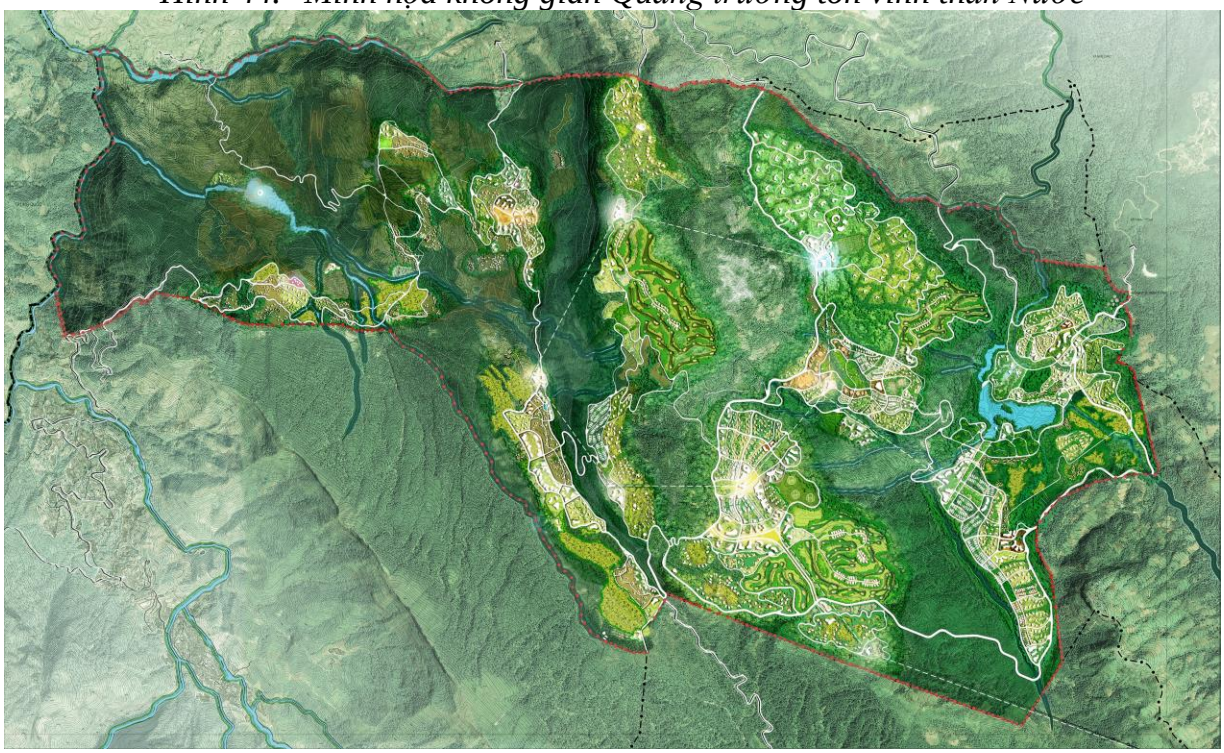
Hình 42. Minh họa hoạt động tín ngưỡng thần Rừng

- ***Khu Lao Chải (Thần Đất – Không gian lễ hội Khô Già Già):*** khu vực bản Lao Chải, bảo tồn các không gian ở làng bản nhằm phát huy các giá trị văn hóa và kiến trúc bản địa (nhà tường trình). Định hướng phát triển các không gian công cộng với đa dạng các hoạt động cộng đồng, không gian tổ chức lễ hội Khô Già Già (di sản văn hóa quốc gia) đa tạ thần linh về những vụ mùa no ấm, đồng thời đa dạng các khu chức năng phục vụ người dân và thu hút du khách (sẽ được cụ thể hóa trong quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển và phù hợp với định hướng của quy hoạch chung.

Hình 43. Minh họa không gian triển lãm và giới thiệu kiến trúc bản địa

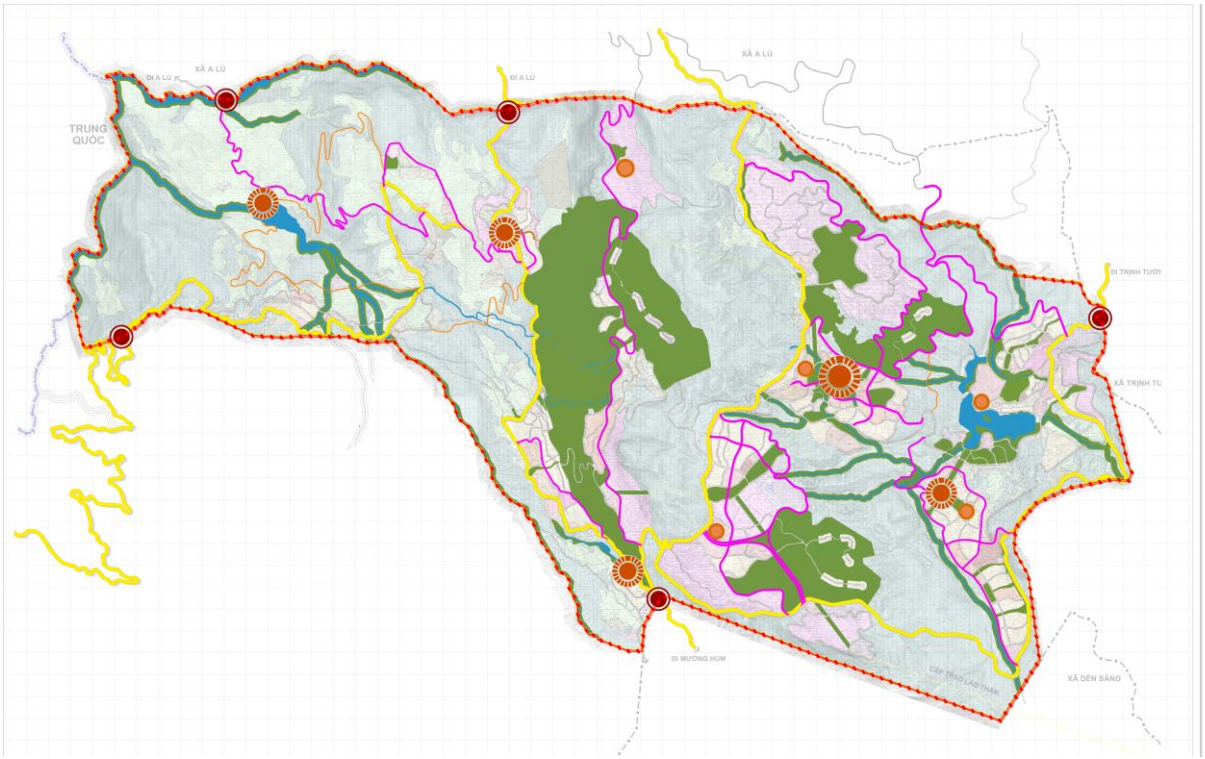
- ***Khu Sín Chải (Thần Nước-Trung tâm tín ngưỡng Thần Nước):*** Khu vực bản Sín Chải, bảo tồn và gìn giữ các không gian làng bản, đồng thời đề xuất mở rộng thêm các khu thương mại dịch vụ, du lịch, và ở mới, hình thành động lực chung phát triển khu vực nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển và phù hợp với định hướng của quy hoạch chung (lấy giá trị văn hóa, kiến trúc bản địa làm động lực thu hút và thúc đẩy phát triển du lịch cộng đồng). Thần Nước hiện thân tại Sín Chải, với việc hình thành Hồ nước vô cực và tuyến đường xuyên qua mặt nước.

Hình 44. Minh họa không gian Quảng trường tôn vinh thần Nước



Hình 45. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

4. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÁC TUYẾN TRỤC CHÍNH



Hình 46. Sơ đồ tổ chức không gian các tuyến trục chính

Dựa trên cơ sở đặc điểm địa hình tự nhiên và các trục giao thông đối ngoại (tỉnh lộ 158 và đường Y Tý – Trịnh Tường) để phân vùng phát triển và kiến tạo không gian đô thị, đô thị du lịch Y Tý tổ chức không gian các tuyến, trục chính như sau:

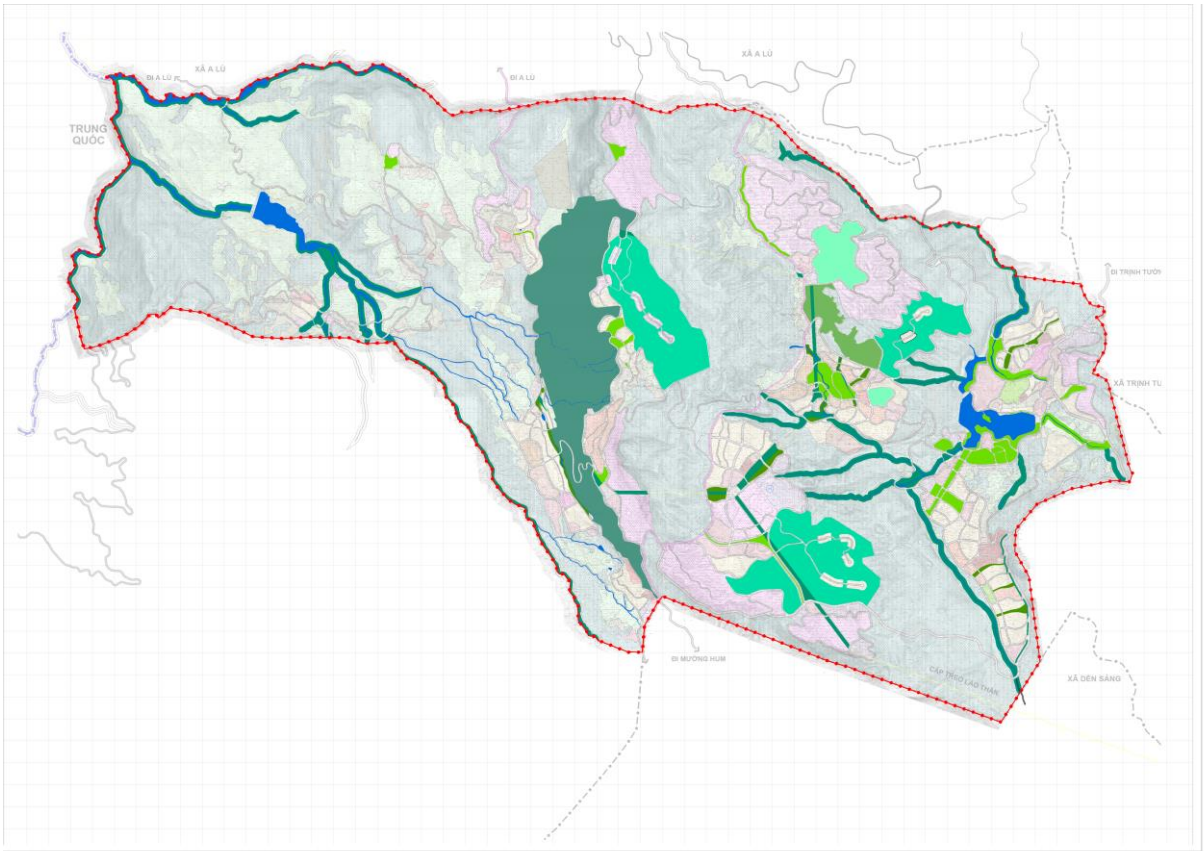
- ***Phân khu Y Tý Ngàn Mây:*** nằm ở phía Đông của đô thị du lịch Y Tý với kết nối chính là tuyến đường Y Tý – Trịnh Tường và các trục đường chính khu vực phân chia toàn bộ phân khu thành các phân khu phụ. Địa hình ở phân khu Y Tý Ngàn Mây khá phức tạp với đa dạng các hình thái núi đồi tự nhiên và có sự thay đổi địa hình diễn ra với mật độ cao, thích hợp hình thành những tuyến chính đi men theo địa hình, phân chia không gian toàn vùng phía Đông thành những cụm phân khu phụ với những đặc điểm riêng và cũng là những trục giao thông xương sống của những phân khu phụ. Các phân khu phụ được xây dựng dựa trên những trục đường chính khu vực làm nền tảng nên đảm bảo được sự phát triển hài hòa với tự nhiên;
- ***Phân khu Y Tý Ngàn Sao:*** phát triển dọc theo dãy núi trung tâm và cao nhất của đô thị Y Tý với địa hình đồi núi hiểm trở và độ dốc lớn nên hạn chế trong việc phát triển hệ thống giao thông. Việc bảo tồn và gìn giữ quỹ rừng tự nhiên cũng là một thách thức lớn. Ở phân khu Y Tý Ngàn Sao, chỉ phát triển 1 trục chính khu vực duy nhất kết nối trực tiếp với tỉnh lộ 158 và cũng là trục xương sống của toàn phân khu. Những cụm phát triển được hình thành dọc theo trục chính này với những chức năng chính là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, khu sân golf, khu cây xanh chuyên đề rừng, khu làng bản dân tộc,…hoàn toàn phù hợp và khai thác được tối đa những lợi thế của địa hình đồi núi tự nhiên;
- ***Phân khu Y Tý Ngàn Năm:*** nằm ở phía Tây của đô thị du lịch Y Tý với địa hình thấp nhất, là nơi tập trung nhiều làng bản của người dân tộc gắn liền với những khu nông nghiệp trồng lúa. Hình thành một trục đường chính khu vực kết nối trực tiếp từ tỉnh lộ 158 và trở thành trục xương sống của phân khu Y Tý Ngàn Năm. Từ tuyến đường trục chính khu vực này, các vị trí làng bản hiện hữu được bảo tồn

và phát triển thêm các không gian sự kiện/ quảng trường để tôn vinh các vị thần và văn hóa bản địa.

Bố trí các khu không gian mở, quảng trường ở vị trí trung tâm của các cụm phát triển nhỏ để hình thành mạng lưới điểm đến đặc sắc, thu hút khách du lịch đến với đô thị du lịch Y Tý. Phát triển mạng lưới cáp treo ở trung tâm toàn khu và kết nối những khu vực chức năng đặc sắc của những cụm phát triển nhỏ, hình thành mạng lưới du lịch nội khu vững chắc, là động lực chính thúc đẩy phát triển đô thị du lịch Y Tý;

Hình thành những tuyến đi xe đạp và đi bộ kết nối những không gian mở, quảng trường và đảm bảo hạn chế tác động địa hình tự nhiên và cuộc sống của người dân tộc hiện hữu.

5. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN ĐIỂM NHẤN, KHÔNG GIAN MỞ



Hình 47. Sơ đồ tổ chức không gian điểm nhấn, không gian mở

Hệ thống các không gian điểm nhấn, không gian mở được tổ chức phát triển trên cơ sở câu chuyện ý tưởng tổng thể và những đặc trưng hiện trạng nổi bậc của khu vực. Theo đó, hệ thống không gian mở sẽ bao gồm những không gian mở núi đồi và rừng già tự nhiên, không gian mở mặt nước hồ Mây, hồ Sín Chải với những tiện ích nghỉ dưỡng và quảng trường tôn vinh thần linh và không gian mở quảng trường ở trung tâm các cụm phát triển nhằm tổ chức sự kiện và hoạt động tôn vinh giá trị văn hóa bản địa. Những không gian mở này được liên kết chặt chẽ với nhau thành hệ thống thông qua hệ thống cáp treo, những tuyến đi xe đạp, đi bộ và trục kết nối cảnh quan;

Các công trình điểm nhấn được bố trí gắn liền với hệ thống không gian mở và tại những vị trí chiến lược quan trọng của từng phân khu. Các công trình điểm nhấn với kiến

trúc hiện đại nhưng vẫn đảm bảo phát triển hài hòa với kiến trúc đặc trưng bản địa và cảnh quan tự nhiên. Tại một số vị trí phát triển đô thị mới, đề xuất công trình điểm nhấn cao tối đa 07 tầng để khai thác tối đa lợi thế cảnh quan, kiến tạo những điểm nhìn hiệu quả và hình thành những lõi trung tâm sầm uất.

Đối với các khu vực điểm nhấn và công trình có ý nghĩa kiến trúc cảnh quan quan trọng trong đô thị, cho phép phát triển cao tầng vượt ngoài quy định trên nhưng phải đảm bảo thiết kế hài hòa với tổng thể không gian toàn đô thị. Các chỉ tiêu về tầng cao, chiều cao công trình phải được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng.

6. ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH KIỂM SOÁT KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

6.1 Nguyên tắc, yêu cầu chung về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

6.1.1 Nguyên tắc:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể toàn khu vực nghiên cứu đến không gian cụ thể từng khu chức năng; phải phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu chức năng;
- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường;
- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu;
- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh Lào Cai đối với các công trình có liên quan.

6.1.2 Yêu cầu:

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình;
- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể các chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng

và vị trí cụ thể, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực;
- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau;
- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính;
- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình;
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh;
- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau;
- Cổng ra vào, biển hiệu quản cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

6.2 Đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc dự án:

- Hệ thống cảnh quan trong toàn khu gồm 02 yếu tố chính là cảnh quan tự nhiên và cảnh quan kiến trúc khu vực xây dựng. Trong đó cảnh quan tự nhiên gồm hệ thống rừng tự nhiên, đồi núi, mặt nước, sông suối và không gian cây xanh; cảnh quan kiến trúc khu vực xây dựng gồm: các khu trung tâm TMDV, các khu đô thị, các nhóm ở, các trung tâm công cộng, quảng trường, … Các khu vực cảnh quan xanh chính cần được bảo vệ và kết nối với nhau tạo thành một hệ thống liền lạc. Đây là yếu tố hệ trọng để khiến khu vực trở thành một địa điểm đáng nhớ, thân thiện với con người;
- Đối với cảnh quan tự nhiên: Tôn trọng điều kiện địa hình tự nhiên, cảnh quan. Kế thừa phát huy giá trị cảnh quan thiên nhiên, phối kết không gian. Chỉ san lấp cục bộ mặt bằng xây dựng, không phá vỡ cảnh quan thiên nhiên, mặt nước, sông suối. Hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến rừng già tự nhiên;

- Đối với cảnh quan kiến trúc khu vực xây dựng: Khai thác các khu vực cảnh quan có tầm nhìn lớn hướng ra không gian mở và mặt nước bằng cách tạo ra các quảng trường công cộng, các trục không gian xanh. Thiết lập một không gian ấn tượng cho Y Tý bằng việc bố trí sắp đặt chiều cao cũng như khối tích, hình dạng công trình tạo được đường bao mặt đứng cũng như nhịp điệu công trình kiến trúc ăn nhập với địa hình khu vực.

6.3 Các vấn đề cần giải quyết trong thiết kế kiến trúc, cảnh quan:

- Quy định thiết kế kiến kế kiến trúc cảnh quan đối với: (1) phân khu chức năng, (2) khu vực trung tâm, (3) khu vực điểm nhấn, (4) khu vực cửa ngõ, (5) nút giao/quảng trường các trục giao thông chính và (6) vị trí có điểm nhìn đẹp tổ chức các công trình hoặc tổ hợp các công trình đặc trưng nhằm tạo dấu ấn về đặc trưng cho từng phân khu;
- Cảnh quan trên các tuyến phố cần phải được kiểm soát chặt chẽ: Sự phát triển trong những năm gần đây kéo theo sự thay đổi mạnh mẽ về hình thức kiến trúc đô thị, dối với khu vực đặc thù như Y Tý việc xây dựng các công trình dọc tuyến, trục đặc biệt là các trục chính cần đi đôi với thiết kế, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan nhất quán, tạo nhịp điệu, hài hòa và hình thức kiến trúc đồng nhất trên toàn tuyến tạo một diện mạo mới cho khu vực;
- Công viên và hệ thống không gian mở phải được bảo vệ và nâng tầm: Khu vực rừng già tự nhiên, đồi núi, sông suối, cây xanh mặt nước và công viên là những khu vực tiềm năng để tạo nên giá trị đặc trưng riêng cho dự án Y Tý. Công viên, cây xanh, mặt nước đóng góp không gian mở đô thị, là nơi diễn ra các hoạt động của cộng đồng dân cư và đóng vai trò là "lá phổi xanh" của khu vực. Không gian công viên, mặt nước và khu vực xung quanh cần có các giải pháp thiết kế và đưa ra các quy định để quản lý, bảo vệ, hình thành không gian mở hài hòa với cảnh quan chung để nâng cao giá trị toàn khu, tránh trình trạng xây dựng lấn át cảnh quan không gian mở.

6.4 Phân vùng thiết kế kiến trúc, cảnh quan:

- Phân vùng thiết kế kiến trúc, cảnh quan các khu vực dựa trên cơ sở phân chia ranh giới các phân khu chức năng gắn với các không gian cảnh quan tự nhiên hoặc các tuyến, trục đường giao thông chính đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất bao gồm các phân khu chức năng (đô thị, TMDV, công viên), các ô quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, cụ thể như sau:
    + Khu vực trung tâm và các điểm nhấn quan trọng: Khu vực trung tâm của các cụm phân khu phát triển. Công trình điểm nhấn có thể đề xuất khoảng 07 tầng (sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn quy hoạch chi tiết dưới sự đồng thuận của các cơ quan quản lý);
    + Cửa ngõ đô thị: gồm 05 cửa ngõ đô thị;
    + Các trục tuyến chính, quan trọng: các trục đường đối ngoại và đường trục chính khu vực;
    + Các không gian mở: khu vực núi rừng tự nhiên, khu cây xanh chuyên đề rừng, các khu vực hồ Mây, hồ Sín Chải, các quảng trường tôn vinh thần linh và các giá trị văn hóa bản địa;
    + Các ô phố đã xác lập trong phân khu;

+ Các khu chức năng đô thị, gồm: công trình công cộng, đơn vị ở; công viên, cây xanh mặt nước; công trình thể dục thể thao; đường giao thông và các tiện ích đô thị; các nhóm nhà ở.

6.5 Không gian ngầm đô thị

- Không gian ngầm dưới các công trình kiến trúc: Y Tý là Khu đô thị du lịch hình thành mới ở vùng có địa hình tự nhiên hiểm trở và hạn chế cho việc xây dựng, quỹ đất chưa khai thác xây dựng lớn. Theo định hướng phát triển của đồ án, trong tương lai đây sẽ là đô thị du lịch nghỉ dưỡng gắn liền với núi rừng tự nhiên nên đề xuất công trình có tầng cao và mật độ xây dựng trung bình thấp (tối đa 05 tầng đối với các công trình kiến trúc phát triển mới, khoảng 07 tầng với các công trình điểm nhấn được xác định cụ thể và quản lý chặt chẽ), do đó trong đồ án không khuyến khích xây dựng không gian ngầm đô thị;
- Đối với hệ thống HTKT ngầm: là các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm, hầm đi bộ, đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật, hào và tuy nen kỹ thuật...được bố trí dọc tuyến đường tỉnh lộ, các đường giao thông liên huyện, liên xã, đường chính khu vực đến đường khu vực.

Ghi chú: Vị trí, quy mô, độ sâu, mối liên kết không gian xây dựng ngầm và các công trình điểm nhấn sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

6.6 Giải pháp thiết kế đô thị

6.6.1 Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, tính chất chức năng các tuyến phố chính, đồ án đưa ra các quy định về khoảng lùi đối với các công trình, cụ thể như sau:

- Khu vực nhà ở thấp tầng hai bên các tuyến đường: công trình phải xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ để tạo tính liên tục trên tuyến phố; trường hợp công trình đã xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ thì phải thiết kế tường rào thoáng, kết hợp xây gạch và hoa sắt có họa tiết đơn giản, hiện đại, chiều cao tối đa của tường rào là 2,4m so với cốt vỉa hè;
- Các công trình công cộng, hỗn hợp, cơ quan:
  + Cần đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ.
  + Các công trình trên cùng tuyến phố nên có khoảng lùi tương đồng với nhau.
  + Khoảng cách tối thiểu các công trình cao tầng tuân thủ theo tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.
  + Khuyến khích bổ sung thêm cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe, đảm bảo diện tích bãi đỗ xe cho từng công trình.
  + Với những công trình điểm nhấn có thể tạo những khoảng lùi lớn, không gian mở, tiểu cảnh nhằm làm phong phú không gian cảnh quan, đảm bảo tiện lợi trong khai thác sử dụng.
- Quy định về khoảng lùi, chỉ giới xây dựng:
  + Đối với các khu ở (đất ở đơn vị ở, đất ở hỗn hợp, đất ở bản làng hiện trạng,…): khoảng lùi, chỉ giới xây dựng quy định từ 0-2m;
  + Đối với các khu công trình công cộng: Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng quy địch từ 4-6m;

+ Đối với các khu du lịch: Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng quy định từ 4-6m;

+ Đối với các khu công viên cây xanh, không gian mở: Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng quy định từ 0-6m;

+ Lưu ý: Khoảng lùi và chỉ giới xây dựng phải được tính toán đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và được cụ thể hóa trong quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500.

- Đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy định tại bảng sau:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	**Chiều cao xây dựng công trình (m)**			
	< 19	19 ÷< 22	22 ÷< 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

- Nút giao thông: đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình thương mại, dịch vụ và giáo dục đào tạo được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

6.6.2 Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

a) Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

- Bao gồm các khu trung tâm dịch vụ, thương mại, trung tâm công cộng, hành chính quản lý đô thị, trung tâm sáng tạo, văn hóa, nghệ thuật, văn hóa, dịch vụ du lịch tại phân khu chính của Khu đô thị. Đây là những khu vực tập trung các hoạt động đông người, vì vậy khi thiết kế cần tạo nên không gian kiến trúc đặc trưng, sôi động, đa dạng và có hình thức kiến trúc găn với tính chất công trình và đưa những hình thái, đường nét kiến trúc nổi bật văn hóa bản địa;
- Đối với khu trung tâm hỗn hợp thương mại dịch vụ:
  + Tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng nhất về tầng cao và khối tích công trình. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm;
  + Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng địa phương và văn hóa bản địa trước công chúng;
  + Không được phép xây dựng manh mún, không tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất.
- Đối với dịch vụ du lịch:
  + Hình thành không gian dịch vụ cấp, tiện nghi đáp ứng nhu cầu cho một cuộc sống chất lượng cao, kết nối vành đai cây xanh đô thị với hệ thống cây xanh cảnh quan trong khu vực;

+ Cho phép tạo không gian cây xanh cảnh quan kết hợp mặt nước, đường dạo và các kiến trúc đặc trưng.

b) Định hướng kiểm soát đối với các trục tuyến chính, quan trọng:

* Chức năng:

- Các trục tuyến chính, quan trọng: các trục giao thông đối ngoại, trục đường chính khu vực, các trục – tuyến cảnh quan mang tính kết nối quan trọng;
- Chức năng trên các trục tuyến chính, quan trọng được xác lập trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; Tùy từng trục, tuyến chính, các chức năng được xác lập bao gồm: đất công cộng đô thị, khu ở, đơn vị ở; giáo dục, thương mại dịch vụ; cây xanh đô thị, khu ở, đơn vị ở; khu du lịch; khu cơ quan quản lý hành chính; hạ tầng kỹ thuật và giao thông các cấp.

* Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Đảm bảo tính thống nhất, tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; Kiến tạo và phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị;
- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu;
- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo luật, nghị định, thông tư và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

* Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Bố cục quy hoạch công trình theo các trục chính phải gắn kết theo nhóm công trình có cùng chức năng, có tính chuyển tiếp nhịp điệu không gian và phải phù hợp với các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế;
- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí các thành phần chức năng không được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch sẽ phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận;
- Mật độ xây dựng, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy nhóm công trình, tính chất sử dụng để phân bổ tạo thành các không gian đóng mở khác nhau. Các chỉ số thiết kế giai đoạn quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật ngoài việc tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam thì còn phải đáp ứng bố cục chung toàn tuyến;
- Các chi tiết kiến trúc cảnh quan như: chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công..., phải đảm được xem xét cụ thể cho từng công trình và nhóm công trình trên nguyên tắc phối kết hợp giữa tính nhịp điệu và tính đột biến nhằm tạo hiệu ứng hình ảnh tốt nhất;
- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố;

khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn cho các tuyến chính này nhưng phải thống nhất theo từng ô phố;

- Cổng ra vào, biển hiệu, biển quảng cáo trên công trình phải có tính thống nhất và mối tương quan hài hòa về kích thước không chỉ với bản thân chi tiết kiến trúc mỗi công trình mà còn phải kết hợp hài hòa với các công trình lân cận;
- Lưu ý tính hợp lý sử dụng, yếu tố đảm bảo giao thông vào ra công trình.

* Giải pháp thiết kế:

- Nâng cao hoạt động thương mại, dịch vụ và văn phòng, tạo không gian đi bộ và không gian mở trên đường phố;
- Các công trình xây mới cần có nghiên cứu về tổ chức không gian toàn tuyến sao cho hài hòa tạo nhịp điệu và không lấn át với các công trình điểm nhấn chủ đạo, các công trình mang tính chất đặc thù và không gian mở. Hình thức kiến trúc phải được thiết kế đồng nhất trên toàn tuyến;
- Tổ chức chiều cao công trình toàn tuyến tạo nhịp điệu, với hướng chủ đạo thấp dần vào khu vực trung tâm. Nghiên cứu đề xuất tầng cao tối đa phù hợp đối với những công trình điểm nhấn đảm bảo khai thác tối đa lợi thế cảnh quan khu vực;
- Đối với khu vực công trình công cộng hoặc trụ sở cơ quan, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi trồng cây xanh và sân dành cho người đi bộ. Hạn chế tối đa xây dựng hàng rào đặc, khuyến khích sử dụng hàng rào rỗng hoặc hàng rào ước lệ;
- Trước các công trình trọng điểm có vườn hoa hoặc quảng trường công cộng tạo nên các không gian đón mở trên trục đường;
- Đối với khu vực nhà ở thấp tầng: khuyến khích hợp khối công trình, hình thức kiến trúc, màu sắc và vật liệu xây dựng đồng nhất. Hạn chế sự khác biệt lớn về tỉ lệ kiến trúc giữa các công trình xây gần nhau, các phân vị dọc ngang đồng đều trên tuyến.

c) Định hướng kiểm soát đối với các điểm nhấn trọng tâm:

- Các điểm nhấn quan trọng nằm dọc các trục chính hướng tâm, giao điểm của các đường này với các đường chính đô thị và đường chính khu vực, trên các đỉnh đồi có tầm nhìn toàn cảnh. Công trình điểm nhấn có thể tổ chức cao tầng hoặc thấp tầng với không gian rộng, nhưng được phép xây tối đa 07 tầng, kiến trúc đặc sắc hoặc là các công trình điêu khắc đô thị lấy ý tưởng và đề tài xuyên suốt từ huyền thoại các vị thần và văn hóa người bản địa;
- Đối với các công trình điểm nhấn phải có đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng, có hình thức kiến trúc mới, độc đáo và tầng cao tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử;
- Các công trình điểm nhấn cần được thiết kế với hình thức kiến trúc hợp khối, hiện đại, vuốt cạnh đa chiều, tạo điểm nhìn đẹp từ nhiều hướng. Tạo tính dẫn hướng đến các không gian mở hoặc không gian trung tâm công cộng;
- Đối với công trình trong khu vực làng xóm hiện hữu (bao gồm các lô đất có ký hiệu OLX): Chọn giải pháp bảo tồn và tôn trọng hiện trạng, hình thức kiến trúc và không gian cảnh quan phải hài hòa, phù hợp và tôn tạo được những giá trị văn hóa, đặc trưng bản địa, tầng cao xây dựng từ 1-2 tầng;

- Đối với các công trình điêu khắc đô thị: Chọn giải pháp chất liệu hiện đại, bền vững tránh ảnh hưởng tới tầm nhìn, di chuyển giao thông. Nên chọn hình thái kiến trúc và đề tài tượng đài gắn kết với nhau bởi ý tưởng phát triển tổng thể toàn Khu đô thị.
- Đối với các các phân khu đô thị mới, cho phép phát triển cao tầng vượt ngoài quy định trên nhưng phải đảm bảo thiết kế hài hòa với tổng thể không gian toàn đô thị. Các chỉ tiêu về tầng cao, chiều cao công trình phải được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng.

d) Định hướng kiểm soát đối với các không gian mở:

- Chức năng: Các không gian mở trong khu vực đô thị như không gian mặt nước hồ Mây và hồ Sín Chải; không gian cây xanh, tuyến cảnh quan đô thị. Đối với các không gian mở núi rừng phải tuyệt đối hạn chế việc khai thác không gian ảnh hưởng đến quỹ rừng tự nhiên tại khu vực, đặc biệt là đối với các khu cây xanh chuyên đề và cây xanh chuyên dụng;
- Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Được thực hiện như các nguyên tắc chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan;
- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Được thực hiện như yêu cầu chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

6.6.3 Định hướng kiểm soát đối với khu chức năng

- Công trình công cộng:

- Chức năng: Công trình công cộng cấp đô thị và đơn vị ở bao gồm các chức năng chính: Thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, hành chính quản lý và công trình công cộng hỗn hợp khác.
- Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:
    + Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc phân khu đô thị;
    + Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị;
    + Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu về quy mô diện tích, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu ; hệ số sử dụng đất tối đa, tối thiểu; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu;
    + Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam đối với các chức năng thành phần của đất công cộng, khu ở, đơn vị ở về công trình Thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, hành chính quản lý đô thị và công trinh công cộng hỗn hợp khác;
    + Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh Lào Cai đối với các công trình Thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, hành chính quản lý đô thị và công trình công cộng hỗn hợp khác.
- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình;

+ Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể các chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

+ Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

+ Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực;

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau;

+ Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường hoặc trục lễ hội thương mại;

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình;

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh;

+ Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau;

+ Cổng ra vào, biển hiệu quản cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

- **Công trình giáo dục:**

- Chức năng: Công trình giáo dục, dạy nghề bao gồm các trường liên cấp, trung học cơ sở; tiểu học; mầm non.
- Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:
  + Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể thuộc mỗi ô đất chức năng trong đô thị;
  + Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu cơ bản đã được xác lập trong quy hoạch phân khu về quy mô diện tích, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu. Không bố trí trường có quy mô lớn quá tiêu chuẩn cho trường chuẩn cấp Quốc gia trừ các trường hợp kết hợp theo mô hình liên cấp đặc thù;
  + Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam đối với các công trình giáo dục cũng như các quy định của tỉnh Lào Cai đối với trường chuẩn Quốc gia...
- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:
  + Bố cục quy hoạch công trình đảm bảo điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế với các không gian chức năng, bố cục công trình hạn chế được tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình;
  + Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể các chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
  + Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể cho phép thay đổi mật độ, tầng cao nhưng phải đảm bảo ngưỡng tối - tối thiểu và phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
  + Bố cục chiều cao công trình trong nhóm công trình thuộc 1 lô đất phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận;
  + Các yếu tố chi tiết kiến trúc như chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công ..., phải đảm bảo hài hòa cho từng khu; khuyến khích xây dựng công trình bằng nhau trong dãy phố nếu có cùng công năng sử dụng;
  + Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn cho các đường có mặt cắt nhỏ;
  + Hình khối, màu sắc, ánh sáng cho trường học phải đảm bảo tính thân thiện, tươi sáng, thẩm mỹ với đối tượng sử dụng chính là học sinh;
  + Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định. Tăng cường tối đa các sân chơi ngoài trời cho học sinh;

+ Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng…

- Khu cây xanh:

- Chức năng:

+ Đất cây xanh trong phân khu đô thị gồm cây xanh thành phố, khu ở, đơn vị ở (công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố). Cây xanh đô thị bao gồm cả công trình thể thao, khu vui chơi giải trí, đường đi, sân bãi, mặt nước và một số công trình kiến trúc trong khuôn viên công viên, vườn hoa;

+ Trong đất cây xanh thành phố cần có chức năng riêng biệt (như: công viên thiếu nhi, công viên thể thao, vườn bách thú, bách thảo, công viên nước …);

+ Trong đất cây xanh khu ở cần có chức năng riêng biệt (như: khu cây xanh, khu vui chơi, thể thao …);

+ Trong đất cây xanh đơn vị ở bao gồm: Vườn hoa (tổ chức dành cho dạo chơi, thư giãn, nghỉ ngơi) sinh hoạt văn hóa (như biểu diễn nghệ thuật quần chúng, triển lãm hay hoạt động tập luyện TDTT…).

- Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Được thực hiện như các nguyên tắc chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan;

+ Khai thác hợp lý không gian mặt nước nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị;

+ Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam đối với các chức năng thành phần của đất cây xanh;

+ Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh Lào Cai đối với các công trình xây dựng trong khu cây xanh...

- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Được thực hiện như yêu cầu chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan;

+ Cây xanh trong phân khu đô thị phải được gắn kết chung với các loại cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên môn, và vành đai xanh ngoài phân khu đô thị (kể cả mặt nước) thành một hệ thống hoàn chỉnh, liên tục;

+ Cây xanh phải thoả mãn yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ vận động viên và người tham gia thể thao;

+ Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình;

+ Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú : tuyến, điểm, diện;

+ Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông;

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt;

+ Về phối kết các loại cây, hoa nền: Nhiều loại cây, loại hoa; Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa; Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc;

+ Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hoà, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

- **Đất nhóm nhà ở:**

- Chức năng:

+ Đất nhóm nhà ở bao gồm đất ở, cây xanh, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, trường mầm non, vườn hoa, đường nội bộ, sân chơi, bãi đỗ xe… Trong đất ở bao gồm nhà ở hiện trạng, nhà ở liền kế, nhà phố, biệt thự, chung cư,...Loại hình ở sẽ được cụ thể trong quy hoạch chi tiết;

+ Trong bảng chỉ tiêu đất nhóm nhà ở của đồ án phân khu, quy mô tuân thủ theo cấu trúc đơn vị ở và chỉ bao gồm phần đất ở đơn vị ở và đất giao thông nội bộ. Các thành phần khác đã được bố trí riêng.

- Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Khai thác hợp lý các khung cảnh quan tự nhiên và nhân tạo để đưa vào thiết kế chi tiết cảnh quan mang giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị;

+ Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu tổng thể đã được xác lập trong quy hoạch phân khu về quy mô diện tích, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu, đáp ứng quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Đất nhóm nhà ở phải xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng vùng đồi núi. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở hiện trạng, nhà ở liền kế, nhà phố, biệt thự, chung

cư…(loại hình ở sẽ được cụ thể trong quy hoạch chi tiết) kết nối được về không gian kiến trúc cảnh quan với các công trình lân cận;

+ Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí, quy mô diện tích xây dựng và diện tích sàn, tầng cao tối đa - tối thiểu cụ thể các loại công trình nhà ở sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau;

+ Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính. Chỉ giới được phép điều chỉnh so với chỉ giới xác định trong quy hoạch nhưng phải có cơ sở khoa học để biện giải;

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình;

+ Cổng ra vào, biển hiệu quảng cáo nếu bố trí trên công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

- Đất giao thông:

- Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc phân khu đô thị;

+ Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị;

+ Do địa hình đồi núi phức tạp, mạng lưới giao thông theo quy hoạch có thể vi chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế, sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết;

+ Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Tuân thủ quy hoạch giao thông và quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được xác lập trong phân khu đô thị;

+ Mặt cắt ngang đường gồm nhiều bộ phận cấu thành: phần xe chạy, hè đường, lề đường, phần phân cách (phần phân cách giữa, phần phân cách ngoài), phần

trồng cây, các làn xe phụ... Tuỳ theo loại đường phố và nhu cầu cấu tạo từng vị trí mà có thể có đầy đủ hoặc không có đầy đủ các bộ phận này;

+ Việc lựa chọn hình khối và quy mô mặt cắt ngang điển hình phải xét đến loại đường phố và chức năng, kết hợp với điều kiện xây dựng, điều kiện tự nhiên (đồi núi), kiến trúc cảnh quan đô thị và giải pháp xây dựng theo giai đoạn, đặc biệt chú trọng vấn đề an toàn giao thông và nguyên tắc nối mạng lưới đường;

+ Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông. Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng, biển quảng cáo, cây xanh phải không được làm ảnh hưởng tới sự thông suốt và an toàn của giao thông;

+ Đường xe đạp: Bề rộng đường xe đạp tối thiểu 3,0m và đảm bảo phù hợp với địa hình đồi núi tự nhiên;

+ Khoảng cách đi bộ từ nơi ở, nơi làm việc đến bến xe công cộng không quá 500m.

+ Khoảng cách giữa các bến giao thông công cộng trong đô thị: Đối với bến ô-tô buýt, ô-tô điện và tàu điện: không lớn hơn 600m; Đối với bến ô-tô buýt và ô-tô điện tốc hành, tàu điện cao tốc ngầm hoặc trên cao: tối thiểu là 800m. Trạm chuyển xe từ phương tiện này sang phương tiện khác với chiều dài đi bộ nhỏ hơn 200m;

+ Hè và đường đi bộ: Chiều rộng đường đi bộ qua mặt đường xe chạy ở cùng độ cao phải đảm bảo lớn hơn 4m đối với đường chính và lớn hơn 3m đối với đường khu vực;

+ Khoảng cách giữa 2 đường đi bộ qua đường xe chạy ở cùng độ cao phải lớn hơn 300m đối với đường chính và lớn hơn 200m đối với đường khu vực;

+ Hè đi bộ - đường đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép đảm bảo cho bộ hành đi lại thuận lợi và thoát nước tốt;

+ Cây xanh đường phố phải căn cứ phân cấp tầng bậc và tính chất các loại đường mà bố trí cây trồng: hàng trên vỉa hè, hàng trên dải phân cách, hàng rào và cây bụi, kiểu vườn hoa;

+ Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: Cây hàng trên hè, lỗ để trống lát hình vuông: tối thiểu 1,2 m x1,2 m; hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m;

+ Một số quy định đối với cây xanh trồng trên vỉa hè: Cây có thân thẳng, gỗ dai đề phòng bị giòn gẫy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao; Lá cây có bản rộng;

+ Để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sach môi trường; Hoa quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi nhặng làm ảnh hưởng đến VSMT; Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mối mọt phá hoại; Cây phải có hoa đẹp, có những biểu hiện đặc trưng cho các mùa….

- **Giải pháp tổ chức các công trình kiến trúc:**

- *Công trình nhà ở (bao gồm các lô đất có ký hiệu DO)* được xây dựng với chiều cao tối đa 5 tầng và mật độ xây dựng tối đa 80%, bao gồm nhà ở hiện trạng, nhà

ở liên kế, biệt thự, nhà phố, chung cư… Loại hình ở sẽ được cụ thể trong quy hoạch chi tiết. Công trình nhà ở biệt thự sinh thái diện tích cụ thể từng căn phù hợp với nhu cầu thực tế, xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Công trình nhà ở liên kế diện tích cụ thể từng căn phù hợp với nhu cầu thực tế, xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

- *Công trình hỗn hợp* (bao gồm các lô đất có ký hiệu OHH) là các công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ (shophouses) được xây dựng với chiều cao 5 tầng và mật độ xây dựng tối đa 80%. Diện tích cụ thể từng căn phù hợp với nhu cầu thực tế, xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;
- *Công trình giáo dục* (bao gồm các ô đất ký hiệu GD): trung học cơ sở và tiểu học *(ký hiệu A1-GD; chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng), 01 trường liên cấp Trung học cơ sở và tiểu học (ký hiệu: A5-GD; chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng). Trường tiểu học hiện hữu được gìn giữ và tiếp tục hoạt động (ký hiệu C3-GD2; chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng).* Trường mầm non sẽ được xác định trong quy hoạch chi tiết 1/500 (có thể bố trí trong các lô đất công trình giáo dục theo quy hoạch phân khu). Các tuyến đường giao thông chính đảm bảo kết nối thuận lợi với các khu vực xung quanh;
- *Công trình trường THPT (lô đất ký hiệu THPT):* được xây dựng với chiều cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Vị trí của công trình được bố trí tại trung tâm khu đô thị, đảm bảo phục vụ cho người dân.
- *Công trình công cộng dịch vụ đô thị và đơn vị ở* (bao gồm các ô đất ký hiệu CCDT và CCDVO): được xây dựng với chiều cao 01÷03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Công trình công cộng đơn vị ở bao gồm siêu thị, cửa hàng, trạm y tế, trung tâm văn hóa, phòng truyền thống, thư viện, bưu điện, trụ sở quản lý hành chính đơn vị ở… Chức năng sẽ được cụ thể trong quy hoạch chi tiết. Vị trí của các công trình được bố trí giữa các phân khu chức năng, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong khu vực đô thị;
- *Các công trình thương mại dịch vụ* (bao gồm các lô đất có ký hiệu TMDV), được xây dựng với chiều cao 01÷05 tầng. Vị trí của các công trình được bố trí giữa các phân khu chức năng, đảm bảo phục vụ cho người dân trong khu vực đô thị, khách lưu trú, khách tham quan và kết nối với các khu chức năng khác xung quanh bằng các tuyến đường giao thông của khu vực;
- *Đối với công trình trong khu vực làng xóm hiện hữu* (bao gồm các lô đất có ký hiệu OLX): Chọn giải pháp bảo tồn và tôn trọng hiện trạng, hình thức kiến trúc và không gian cảnh quan phải hài hòa, phù hợp và tôn tạo được những giá trị văn hóa, đặc trưng bản địa, tầng cao xây dựng từ 1-2 tầng;
- *Các công trình điểm nhấn* được bố trí gắn liền với hệ thống không gian mở và tại những vị trí chiến lược quan trọng của từng phân khu. Các công trình điểm nhấn với kiến trúc hiện đại nhưng vẫn đảm bảo phát triển hài hòa với kiến trúc đặc trưng bản địa và cảnh quan tự nhiên. Tại một số vị trí phát triển đô thị mới, đề xuất công trình điểm nhấn có tầng cao khoảng 07 tầng để khai thác tối đa lợi thế cảnh quan, kiến tạo những điểm nhìn hiệu quả và hình thành những lõi trung tâm sầm uất.
- *Đối với các khu vực điểm nhấn và công trình có ý nghĩa kiến trúc cảnh quan quan trọng trong đô thị*, cho phép phát triển cao tầng vượt ngoài quy định trên nhưng

phải đảm bảo thiết kế hài hòa với tổng thể không gian toàn đô thị. Các chỉ tiêu về tầng cao, chiều cao công trình phải được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng.

6.6.4 Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Tận dụng tối đa điều kiện địa hình;
- Bảo tồn và tôn tạo hệ thống rừng tự nhiên. Tăng cường diện tích mặt nước hồ và đảm bảo khống chế được cao độ mực nước cảnh quan của hồ;
- Tại các khu công viên, các công trình xây dựng thấp tầng, chiều cao và quy mô công trình không phá vỡ đường viền cảnh quan của khu vực. Công trình có mật độ xây dựng thấp, hoàn toàn hoà nhập vào không gian cây xanh;
- Đầu tư xây dựng có chất lượng và quản lý tốt công tác hoàn thiện khu đất xây dựng (trồng cây, chiếu sáng, tổ chức mặt nước, công trình kiến trúc nhỏ, biển quảng cáo).

6.6.5 Định hướng kiểm soát đối với ô quy hoạch:

- Chức năng:
  + Chức năng trong các ô quy hoạch được xác lập trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; Tùy từng ô quy hoạch các chức năng được xác lập bao gồm đất dân dụng, dân dụng khác và ngoài dân dụng, trong đó gồm có: đất công cộng khu ở, đơn vị ở; giáo dục, thương mại, dịch vụ, bệnh viện, công viên toàn khu, công viên vườn hoa đơn vị ở, các công trình hạ tầng xã hội cơ bản, hạ tầng kỹ thuật và giao thông các cấp.
- Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan
  + Được thực hiện như nguyên tắc chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.
- Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:
  + Được thực hiện như yêu cầu chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

7. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

7.1 Quy hoạch giao thông

7.1.1 Cơ sở thiết kế

- TCVN 4054-2005 Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế;
- TCXDVN 104: 2007 Đường đô thị- Yêu cầu thiết kế;
- Quy phạm thiết kế đường phố, đường quảng trường, v.v…
- Các dự án, tài liệu, số liệu khác có liên quan.

7.1.2 Nguyên tắc thiết kế

- Rà soát hiện trạng mạng lưới đường, cập nhật các dự án đường đã và đang triển khai trên địa bàn từ đó đưa ra phương án đề xuất mang tính khả thi cao và phù hợp với điều kiện địa phương. Điều chỉnh và nối thông một số tuyến chính trong các dự án để tạo thành mạng lưới liên hoàn;

- Điều chỉnh, bổ sung các yêu cầu, hệ thống chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông đảm bảo các tiêu chuẩn và quy phạm hiện hành đồng thời phù hợp với sự phát triển và mở rộng đô thị;
- Tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện, hợp lý, an toàn, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường, tạo sự phát triển bền vững của đô thị.
- Do địa hình đồi núi phức tạp, mạng lưới giao thông có thể vi chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế trong các bước tiếp theo của dự án.

7.1.3 Định hướng phát triển giao thông đối ngoại

- Giao thông đường bộ

- Mạng lưới đường
  + Tuyến đường tỉnh lộ 158: là tuyến đường giao thông đối ngoại chính đi qua khu quy hoạch. Tuy nhiên tuyến đường này đã bị xuống cấp do thời gian, thiên tai hay tác động của xe tải trọng lớn. Do đó tuyến đường này được nâng cấp mở rộng với quy mô Bmặt= 10,50m, B vỉa hè =2x3,0m, B nền = 16,5m;
  + Tuyến đường Trịnh Tường - Y Tý nối từ trung tâm xã Trịnh Tường đến đường tỉnh lộ 158 (trung tâm xã Y Tý). Tuyến đường này được nâng cấp với quy mô Bmặt= 7,50m-10,50m, B vỉa hè = 2x4,5m, B nền = 16,50m;
  + Bến xe, bãi đỗ xe: Bố trí quỹ đất để xây dựng các bến xe kết hợp bãi đỗ xe cho đô thị du lịch Y Tý;
  + Bến xe phía Bắc nằm tại khu vực thôn Ngải Trồ tiếp giáp với TL158 hướng đi A Mú Sung;
  + Bến xe phía Đông nằm tại khu vực thôn Phìn Hồ tiếp giáp với tuyến đường Trịnh Tường - Y Tý hướng đi Trịnh Tường;
  + Bến xe phía Nam nằm tại khu vực thôn Mò Phú Chải tiếp giáp với TL158 hướng đi Mường Hum;

- Giao thông hàng không:

- Nhằm đa dạng loại hình vận chuyển hành khách, đáp ứng nhu cầu đi lại chất lượng cao trong tương lai, bố trí sân bay trực thăng tại khu đất kho tàng, bến bãi thuộc khu du lịch thực nghiệm, khám phá thiên nhiên và chăm sóc sức khỏe (Phân khu 5). Quy mô sân bay trực thăng khoảng 9,19 ha. Đây là vị trí trung tâm đô thị, tiếp cận thuận lợi và nhanh chóng đến đô thị lõi và đảm bảo sử dụng quỹ đất hiệu quả, đa mục tiêu.

7.1.4 Định hướng phát triển giao thông đô thị

- Khu vực có địa hình khá phức tạp, mạng lưới đường được tổ chức theo dạng tự do bám sát địa hình tự nhiên để tránh đào đắp lớn;
- Định hướng xây dựng 2 tuyến đường tránh phía Bắc (đường số 18) và phía Tây Nam. Tuyến đường có quy mô Bmặt= 10,50m-14,0m, B lề =2x1,5m. Tuyến đường có hành lang bảo vệ đường bộ là 10,0m;
- Các tuyến đường trục chính đô thị khu vực được định hướng xây dựng nối các phân khu và là các tuyến đường giao thông đi lại chủ yếu trong phạm vi quy hoạch. Tuyến đường có quy mô Bmặt= 7,50m-15,0m, B lề =2x1,5m, đoạn đi qua khu dân cư Bvỉa hè = 2x3,0m-2x4,5m;
- Đường trục chính đô thị (mặt cắt 5-5) được định hướng với quy mô B nền=27,0m, Bmặt= 2x7,50m, B vỉa hè =2x5,0m, B phân cách = 2,0m;

- Các tuyến đường đạo, đường nội bộ, đường phân giới các khu chức năng được định hướng với chiều rộng mặt đường từ 3,0m-7,5m, Blề =2x1,5m , đoạn đi qua khu dân cư Bvỉa hè=2x4,5m.

7.1.5 Quy định về khoảng lùi, chỉ giới xây dựng:

- Đối với các khu ở (đất ở đơn vị ở, đất ở hỗn hợp, đất ở bản làng hiện trạng, …): khoảng lùi, chỉ giới xây dựng quy định từ 0-2m;
- Đối với các khu công trình công cộng: Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng quy đích từ 4-6m;
- Đối với các khu du lịch: Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng quy định từ 4-6m;
- Đối với các khu công viên cây xanh, không gian mở: Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng quy định từ 0-6m;
- Lưu ý: Khoảng lùi và chỉ giới xây dựng phải được tính toán đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng

7.1.6 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- Độ dốc dọc tối thiểu 0,3%;
- Bán kính bó vỉa tối thiểu 8,0m;
- Bán kính cong bằng đường tối thiểu 15,0m;
- Độ dốc ngang mặt đường 2%;
- Hè đường lắp bó vỉa lát gạch bê tông xi măng độ dốc ngang 1,0-2,0%;
- Bề rộng làn đường nhỏ nhất Bmin ≥ 2,75m.

7.2 Quy hoạch san nền

7.2.1 Cơ sở thiết kế

- Tài liệu khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế;
- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về Quy hoạch xây dựng;
- TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn;
- TCVN 9901:2014 Công trình thủy lợi – yêu cầu thiết kế đê biển;
- Thông tư 46/2016/TT-BGTVT Quy định cấp kỹ thuật đường thủy nội địa.

7.2.2 Mục tiêu san nền:

- Đảm bảo các khu vực quy hoạch không bị ngập lụt, thoát nước nhanh triệt để;
- Tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố trí các công trình kiến trúc và các công trình khác.

7.2.3 Nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san đắp nền kinh tế nhất;
- Xác định cao độ xây dựng cho các đô thị trong vùng đảm bảo yêu cầu kĩ thuật phù hợp với cấp đô thị, mức độ bảo vệ đô thị, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tránh ngập úng;

- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên , tận dụng hệ thống sông suối tự nhiên hiện có làm các trục tiêu thoát nước cho lưu vực thiết kế;
- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.

7.2.4 Giải pháp thiết kế san nền

- Đắp cục bộ cho từng khu, từng lô được giới hạn bởi các tuyến đường trục chính, mặt nước . Các lô được thiết kế có mặt phẳng nền khu dốc ra hướng thoát nước với độ dốc nền imin ≥ 0,004 để thoát nước ra các tuyến đường bao quanh lô nhằm thu gom nước mưa nhanh nhất;
- Việc đắp cục bộ trong từng khu, từng lô phải đảm bảo giảm thiểu khối lượng đắp, thoát nước mặt và đấu nối với các hệ thống hạ tầng khác như: giao thông, cấp nước, thoát nước, điện, thông tin.

7.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

7.3.1 Cơ sở thiết kế

- Tài liệu khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế.
- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về Quy hoạch xây dựng.
- TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn

7.3.2 Mục tiêu quy hoạch

- Phân vùng lưu vực tiêu thoát nước, các khu vực trong phạm vi được phân chia thành các lưu vực chính và các tiểu lưu vực nhỏ bảo đảm thoát nước mưa trên bề mặt nhanh, triệt để. Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa nhằm thu gom toàn bộ lưu lượng nước mưa trên khu vực để thoát ra nguồn tiếp nhận, tránh việc gây ngập lụt cục bộ cho khu vực.

7.3.3 Nguồn tiếp nhận

- Khu vực dự án là đia hình đồi núi, hướng thoát nước chủ yếu là hồ nhân tạo, các khe suối tự nhiên, các vị trí tụ thuỷ.

7.3.4 Nguyên tắc thiết kế

- Thiết kế riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt. Hệ thống đường cống, mương và kênh tiêu phải đảm bảo cho nước mưa tự chảy;
- Mạng lưới được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn đảm bảo chu kỳ ngập P= 2 năm/lần;
- Tuân thủ các hệ thống các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy phạm được sử dụng thiết kế hệ thống cấp thoát nước ngoài nhà và cho công trình.

7.3.5 Giải pháp thiết kế quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn;

- Bố trí hệ thống cống thoát nước mưa trên các tuyến đường mới mở, xem xét đấu nối các tuyến cống này với các cống hiện hữu sao cho đảm bảo khả năng thoát nước của các khu vực trong khu quy hoạch;
- Bố trí cống hai bên đường với đường có bề rộng lòng đường ≥10,5m, và bố trí cống một bên với đường có bề rộng lòng đường <10,5m, các tuyến cống thoát nước mưa được dưới vỉa hè đi bộ, các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. Hệ thống cống thoát nước mưa cần được nạo vét làm sạch thường xuyên, định kỳ vào trước mùa mưa lũ hàng năm để đảm bảo khả năng thoát nước;
- Nhằm đảm bảo tính mỹ quan, hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống cống hộp BxH: 2x400x400mm, 2x600x600mm, 2x800x800mm;
- Độc dốc cống thoát nước mưa thuận theo dốc đường thiết kế;
- Xây dựng các bờ kè dọc theo khu vực hồ cảnh quan, các cửa xả ngăn triều để chống sạt lở và ngăn triều cường xâm nhập. Việc xây dựng theo các giai đoạn phát triển của đô thị.
- Kích thước đường cống thoát nước mưa, cao độ mực nước thiết kế sẽ được điều chỉnh sau khi khảo sát thủy văn khu vực tãi các bước sau dự án.

7.3.6 Tiêu chuẩn và công thức tính toán

- Tính toán thuỷ lực theo TCVN 7957:2008, hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp 'cường độ giới hạn'. Lưu lượng nước mưa trong cống tính theo công thức :

Q = C x q x F (theo TCVN 7957-2008)

Trong đó:

C: Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P.

F: Diện tích lưu vực thoát nước mưa (ha).

q: Cường độ mưa (l/s-ha).

Cường độ mưa:

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)^n}$$

Trong đó:

q: Cường độ mưa l/s-ha, phụ thuộc vào thời gian mưa t và chu kỳ ngập lụp p.

P=2: Chu kỳ lặp lại mưa (năm) đối với khu đô thị.

t: Thời gian mưa (phút).

A, C, b, n: Hằng số khí hậu phụ thuộc vào điều kiện địa phương.

Khu vực Lào Cai ta tra bảng phụ lục II – TCN 7957-2008 ta được:

A=6210, C=0,58, b=22, n=0,84

Tính toán thuỷ lực cho tuyến ống cống sẽ căn cứ theo lưu lượng chảy lớn nhất trong 1 giây theo công thức Manning.

Q = 1/n x W x R2/3 x I1/2

Trong đó :

Q : Lưu lượng tính toán (khả năng tiêu). W : Diện tích mặt cắt ướt

v : Vận tốc dòng chảy I : Độ dốc thuỷ lực

R : Bán kính thuỷ lực n : Hệ số nhám (với ống bê tông thì n = 0,013).

Bảng 7. Bảng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Mương B400	m	186.154	900.000	167.538.600.000
2	Mương B600	m	37.986	1.100.000	41.784.600.000
3	Mương B800	m	10.512	1.400.000	14.716.800.000
4	Mương B1000	m	3.002	1.800.000	5.403.600.000
5	Cửa xả	Cái	74	10.000.000	740.000.000
6	Dự phòng	10%			23.018.360.000
Tổng					**253.201.960.000**

Bằng chữ: Hai trăm năm mươi ba tỷ hai trăm lẻ một tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng.

Tổng khái toán hạng mục thoát nước mưa dự kiến khoảng: 253,202 tỷ đồng

7.4 Quy hoạch cấp nước

Quy hoạch cấp nước

7.4.1 Căn cứ thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng
- Tiêu chuẩn cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế TCVN 33:2006;
- QCVN 07-1:2016/BXD_Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước.
- QCVN 06:2021_Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phòng cháy chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 7801 : 2008 - Quy Hoạch Phát Triển Khu Du Lịch - Tiêu Chuẩn Thiết Kế
- Các văn bản và tài liệu khác có liên quan.

7.4.2 Tiêu chuẩn dùng nước

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngàyđêm;
- Chỉ tiêu cấp nước khách du lịch: 150 lít/người/ngàyđêm;
- Chỉ tiêu cấp nước cho các công trình công cộng – thương mại dịch vụ: 2 l/m^2 sàn;
- Chỉ tiêu cấp nước cho cây xanh, công viên và rửa đường là: 10% nước sinh hoạt;
- Nhu cầu dự phòng, rò rỉ: 15% lượng nước cung cấp.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy là: 25 l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 2.
- Hệ số không điều hòa ngày lớn nhất Kngày max = 1,2.

7.4.3 Nguyên tắc thiết kế:

- Mạng lưới cấp nước phải bao trùm tới tất cả các đối tượng dùng nước;
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt nhằm đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình trong khu vực;
- Tổng chiều dài của các đoạn ống là ngắn nhất, hạn chế nước chảy vòng vo, gấp khúc để giảm tổn thất và tránh hiện tượng áp va cục bộ;
- Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá khống chế, trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cặn và các van xả khí;
- Xây dựng một mạng lưới đường ống cấp nước phân phối để cấp nước vào từng lô đất trong khu quy hoạch. Tất cả các công trình đều phải đặt các đồng hồ đo nước và van chặn.
- Khi triển khai các bước tiếp theo của dự án cần rà soát yêu cầu dùng nước cho các công trình để xác định chính xác nhu cầu của khu quy hoạch, do đó đường kính ống, công suất nhà máy cấp nước có thể được điều chỉnh phù hợp với lưu lượng cấp nước thực tế trong giai đoạn thiết kế tiếp theo.

7.4.4 Tính toán nhu cầu dùng nước:

Các chỉ tiêu cấp nước lấy theo tiêu chuẩn TCVN 33:2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình, tiêu chuẩn thiết kế:

Bảng 8. Bảng tổng hợp nhu cầu và các chỉ tiêu cấp nước

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu	Quy mô	Nhu cầu (m3/ngđ)	K ngày max
1	Tổng nước cấp sinh hoạt	150 l/ng/ngđ	22.942	4.218,62	1,2
2	Tổng nước cấp công cộng	2l/m^2 sàn	3.171.354,50	6.342,71	
3	Tổng nước cấp cho du lịch	150l/ng/ngđ	10.739	1.610,85	
4	Lượng nước cấp cho giao thông - cx	10%qsh		1.217,22	
5	Lượng nước rò rỉ	15%		2.008,41	
7	Nước chữa cháy	25l/s	2 đám cháy	540,00	
Tổng cộng				**15.397,80**	

Tổng nhu cầu cấp nước toàn khu dự kiến là ***Q= 15.397,80 m^3/ng.đêm (khoảng 15.400m^3/ng.đêm)***

7.4.5 Giải pháp thiết kế

a. Nguồn nước:

Khu vực dự án sẽ lấy nước từ 2 nhà máy nước.

- Nhà máy nước số 1 mở rộng, thay đổi công nghệ và nâng công suất. Nhà máy nước được xây dựng tại cao độ +1.845m. Xây dựng mới tuyến ống dẫn nước thô D200mm từ đập ngăn nước suối Sín Chải , công trình thu cấp 1 bơm về trạm xử lý đảm bảo cấp nước cho khu vực. Nhà máy nước số 1 công suất 3.000m^3/ng.đ lấy nước từ suối Sín Chải;

- Nhà máy nước số 2 xây dựng mới. Nhà máy nước số 2 xây dựng tại cao độ +1.719m. Xây dựng mới tuyến ống cấp nước D200 được công trình thu cấp 1 bơm từ đập suối gần khu xử lý và ở hồ trung tâm cấp cho nhà máy nước đảm bảo cấp nước. Nhà máy nước số 2 công suất ban đầu theo quy hoạch chung là 6.000m^3 lấy nước từ hồ trung tâm với lưu lượng nước mưa và từ các khe, suối chảy về cấp nước cho hồ đề xuất tăng công suất lên 13.000m^3.
- Bể chứa nước:
  + Đối với nhà máy nước số 1: Nước sau khi được xử lý được dự trữ trong bể chứa, sau đó nước tự chảy về bể nước 150m^3 (nâng cấp lên thành 250m^3) đã có tại khu trung tâm xã và bể nước 50m^3 (nâng cấp lên thành 100m^3) đã có tại thôn Choản Thèn để dự trữ và điều hòa nước cho khu dân cư tiêu thụ;
  + Đối với nhà máy nước số 2: Do chênh cos giữa nhà máy nước và các khu dùng nước nên nước sau khi được xử lý được dự trữ trong bể chứa và dùng bơm tăng áp bơm lên bể nước 1.000m^3 tại cao độ +2.180m, sau đó nước tự chảy cấp cho khu dân cư.

b. Hệ thống cấp nước

**** Mạng lưới cấp nước:***

- Mạng lưới cấp nước bao gồm mạng lưới đường ống cấp nước phân phối và mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ. Được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng cụt. Do chênh cos giữa các khu nên tách riêng độc lập mạng giữa hai nhà máy nước;
- Lắp đặt thêm các đường ống Ø100, Ø150 và Ø200 để cấp nước đến các đối tượng sử dụng. Vật liệu đường ống: ống nhựa HDPE;
- Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết;
- Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cặn.

**** Phòng cháy chữa cháy***

- Nước cấp cho phòng cháy chữa cháy: 540 m^3/3h.
- Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân cư. Trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè, cách mép lòng đường 2,5m, các trụ cứu hỏa bố trí trên các trục chính có đường kính ống ≥ Ø100mm;
- Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 25 l/s cho mỗi đám cháy, với 2 đám cháy xảy ra đồng thời;
- Tổ chức lực lượng phòng cháy chữa cháy và giáo dục ý thức của người dân sinh sống và làm việc trên địa bàn khu vực quy hoạch về phòng cháy chữa cháy.

Bảng 9. Bảng tổng hợp khối lượng mạng lưới xây dựng mới

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Ống HDPE Ø100	m	87.163	295.240	25.734.004.120
2	Ống HDPE Ø150	m	16.905	624.360	10.554.805.800

3	Ống HDPE Ø200	m	5.955	808.940	4.817.237.700
4	Trụ cứu hỏa	Cái	502	8.500.000	4.267.000.000
5	Trạm bơm tăng áp	Cái	1	20.000.000	20.000.000
6	Bể chứa nước	Cái	3	50.000.000	150.000.000
7	Nhà máy nước	Cái	2	10.000.000.000	20.000.000.000
8	Vật tư phụ	30% chi phí đường ống			12.331.814.286
9	Dự phòng	10%			6.554.304.762
Tổng					**84.429.166.668**

Tổng kinh phí dự kiến cho mạng lưới cấp nước khoảng ***84,5 tỷ đồng***.

7.5 Hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

7.5.1 Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ;
- QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;
- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- Tiêu chuẩn áp dụng: TCVN:7957-2008;
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 6/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.

7.5.2 Tiêu chuẩn thoát nước

Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch. Đối với nước thải sinh hoạt: Lưu lượng nước thải được lấy bằng 100% nước cấp hữu ích. Áp dụng theo mục 1 điều 39 của Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 6/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải về xác định khối lượng nước thải).

Bảng 10. Bảng các chỉ tiêu thoát nước thải

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu	Quy mô	K ngày max	Nhu cầu TNT (m3/ngđ)
1	Tổng nước cấp sinh hoạt	150 l/ng/ngđ	22.942	1,2	4.222,62
2	Tổng nước cấp công cộng	2l/m^2 sàn	3.171.354,50		5074,167194
3	Tổng nước cấp cho du lịch	150l/ng/ngđ	10.739		1.610,85
TỔNG CỘNG					**10.907,63**

Tổng nhu cầu lưu lượng nước thải ngày trung bình: **Qthải = 10.907,63 m^3/ngày đêm**. (khoảng **11.000m^3/ngày đêm**)

7.5.3 Nguồn tiếp nhận và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật

- Xây dựng 7 trạm xử lý nước thải ở những khu vực có cốt cao độ thấp tại từng cụm đô thị để đảm bảo khả năng tự thoát của từng khu, đồng thời hạn chế việc ảnh hưởng bởi cao độ;
- Trạm xử lý 1 phục vụ cho nhu cầu thoát nước của: Bản Sín Chải, Bản Lao Chải, Bản Choản Thèn, Y Tý-Hà Nhì;
- Trạm xử lý 2 phục vụ cho nhu cầu thoát nước của: Khu Mò Phú Chải;

- Trạm xử lý 3 phục vụ cho nhu cầu thoát nước của : Khu Sân Golf Tinh Vân, Khu Resort Thiên Hà;
- Trạm xử lý 4 phục vụ cho nhu cầu thoát nước của: Khu Khách Sạn Thiên Mã;
- Trạm xử lý 5 phục vụ cho nhu cầu thoát nước của: Khu Thiên Ân;
- Trạm xử lý 6 phục vụ cho nhu cầu thoát nước của :Các khu Thiên Phú, Thiên Sinh;
- Trạm xử lý 7 phục vụ cho nhu cầu thoát nước của: Các khu Thiên Phúc, Thiên Quang.

7.5.4 Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng hệ thống thu gom nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ nước thải, tránh làm ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m;
- Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất;
- Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướt, phần nhà trạm xây chìm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan đô thị;
- Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng kín thì không cần khoảng cách ATMT, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi ở cao độ ≥ 3 m so với cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt tại vị trí đó;
- Trạm XLNT xây dựng kiểu hợp khối, xử lý sinh học trong điều kiện nhân tạo. Trạm XLNT cần áp dụng công nghệ xử lý và xây dựng hiện đại, được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và chấp nhận, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường;
- Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển CTR và các công trình khác của trạm bơm nước thải, trạm XLNT, không bố trí các công trình dân dụng khác;
- Thu gom và xử lý nước thải y tế: Trong khu vực thiết kế dự kiến có bố trí các công trình y tế. Nước thải y tế phải được xử lý riêng theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.
- Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn cột A theo QCVN 14:2008 BTNMT sau đó sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa.
- Khi triển khai các bước tiếp theo của dự án cần rà soát nhu cầu thoát nước thải cho các công trình để xác định chính xác nhu cầu của khu quy hoạch, do đó đường kính cống, công suất nhà máy trạm bơm và trạm xử lý có thể được điều chỉnh phù hợp với lưu lượng cấp nước thực tế trong giai đoạn thiết kế tiếp theo.

Bảng 11. Bảng tổng hợp khối lượng mạng lưới thoát nước thải

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền(đồng)

1	Cống HDPE D300	M	74.421,85	140.000	10.419.059.000
2	Cống HDPE D400	M	488,24	870.000	424.768.800
3	Cống có áp	M	2.389,38	336.600	804.265.308
4	Hố ga	CÁI	2.497,00	5.000.000	12.485.015.000
5	Trạm bơm	CÁI	6	20.000.000	120.000.000
6	Trạm xử lý	CÁI	7	2.000.000.000	14.000.000.000
7	Dự phòng 10%				3.825.310.811
Tổng					42.078.418.919

Tổng kinh phí dự kiến khoảng 42.08 tỷ đồng.

7.5.5 Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là 1,2 kg/người/ngày;
- Số dân tính toán:

  + Dân số: 23.551 người;

  + Du khách: 10.739 người;
- Tổng lượng rác sinh hoạt dự kiến 41,15 tấn/ngày;
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%;
- Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ các căn hộ, nhà nghỉ;
- Thu gom rác: Mỗi nhà sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác tại nơi mình sinh hoạt. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác;
- Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các căn nhà đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh. Việc thu gom và vận chuyển rác đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

7.6 Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị

7.6.1 Cơ sở thiết kế

- Căn cứ vào quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ vào quy chuẩn QCVN 07-5-2016 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện;
- Căn cứ vào quy chuẩn QCVN 07-7-2016 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng;
- Căn cứ vào quy chuẩn QCVN 09:2017 – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- Căn cứ vào tiêu chuẩn TCVN 9206:2012 – Tiêu chuẩn Quốc Gia – đặt thiết bị trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;

7.6.2 Định hướng chung

- Phát triển lưới điện phân phối phải gắn với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực đảm bảo chất lượng điện và độ tin cậy cung cấp điện ngày càng được nâng cao;

- Phát triển, hoàn thiện lưới điện trong khu vực nhằm nâng cao độ ổn định, tin cậy cung cấp điện, giảm thiểu tổn thất điện năng;
- Xây dựng các đường dây tải điện có dự phòng cho phát triển lâu dài trong tương lai, giảm diện tích chiếm đất.

7.6.3 Các chỉ tiêu cấp điện

Bảng 12. Bảng thống kê các chỉ tiêu cấp điện quy hoạch

TT	Ký hiệu	Tên phụ tải	Chỉ tiêu cấp điện - chọn máy biến áp				
			Đơn vị	QC01:2021 Min(*)	TC 9206:2016 Min(*)	Đề xuất (**)	Đơn vị
	[1]	[2]	[3]	[4]		[5]	[6]
1	DO	Đất ở	kW/người	0,33	-	**0,5**	kW/người
2	OHH	Đất ở hỗn hợp	kW/người	0,33	-	**0,5**	kW/người
3	OLX	Đất ở bản làng hiện trạng	kW/người	0,33	-	**0,5**	kW/người
4	GD	Đất giáo dục	kW/m2 sàn	0,025	-	**0,025**	kW/m2 sàn
5	CX	Đất cây xanh	kW/m2	0,0005	-	**0,0005**	kW/m2
6	CTCC	Đất công trình công cộng	kW/m2.sàn	0,03	-	**0,03**	kW/m2.sàn
7	TDTT	Đất thể dục thể thao	kW/m2.sàn	0,01		**0,01**	kW/m2.sàn
8	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	kW/m2.sàn	0,03	0,09	**0,03**	kW/m2.sàn
9	HHTM	Đất hỗn hợp, thương mại-dịch vụ, du lịch	kW/m2.sàn	0,03	0,09	**0,03**	kW/m2.sàn
			kW/Phòng	3,5	-	**1,5**	kW/Phòng
10	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	kW/m2	0,03	-	**0,02**	kW/m2
11	CQ	Đất cơ quan hành chính	kW/m2.sàn	0,03		**0,03**	kW/m2.sàn
12	CXCD	Đất cây xanh chuyên đề - chuyên dụng	kW/m2	-	-	**0,0005**	kW/m2
13	YT	Đất y tế	kW/giường bệnh	1,5	-	**0,015**	kW/m2.sàn
14	DL	Đất du lịch	kW/Phòng	3,5	-	**1,5**	kW/Phòng
15	LN	Đất lâm nghiệp	kW/m2	0,0005	-	**0**	kW/m2
16	NN	Đất nông nghiệp				**0**	
17	ANQP	Đất an ninh quốc phòng	kW/m2	-	-	**0,014**	kW/m2
18	GT	Đất giao thông	kW/m2	-	-	**0,001**	kW/m2

7.6.4 Định hướng nguồn cung cấp điện

- Giai đoạn đầu: Nguồn cấp điện được lấy từ lưới điện quốc gia qua tuyến cáp trung thế hiện hữu trên tuyến tỉnh lộ 158 vào phạm vi khu vực quy hoạch và kết nối trạm biến áp 35(22)/0,4 KV thuộc dự án, tuyến dây hiện hữu lấy từ trạm biến áp 110/35(22) Lào Cai;

- Giai đoạn dự án phát triển: Xây dựng trạm biến áp 110/22 KV với tên Trạm biến áp 110 KV Y Tý (công suất 2x40MVA). Nguồn cấp điện cho Trạm biến áp 110KV Y Tý được lấy từ Trạm biến áp 110KV Lào Cai;
- Dựa trên quy hoạch phân khu chứ năng, cơ cấu sử sung đất và nhu cầu sử dụng điện dự kiến hiện tại và trong tương lai, nguồn cấp cho dự án được định hướng dự kiến với công suất tính toán cụ thể như sau:
    - Tổng công suất tính toán : **75.838,9 kVA**
    - Làm tròn : **76.000 kVA**

7.6.5 Giải pháp thiết kế lưới điện

- Tuyến cao thế 110kV: đề xuất xây dựng tuyến cao thế 110kV đi nổi cấp điện cho khu đất quy hoạch, sử dụng loại cáp nổi đồng trần. Đi dọc theo tuyến cao thế 110kV có hành lang an toàn cấp điện;
- Lưới trung thế ngầm: tuyến trung thế quy hoạch ngầm cấp cho các trạm biến áp sử dụng loại cáp đồng chống thấm có lớp giáp kim loại bảo vệ kí hiệu CXV/SE/DSTA/PVC. cáp luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE tiết diện thích hợp. Mạng lưới trung thế thiết kế dạng mạch mòng vận hành hở, đảm bảo cung cấp điện liên tục khi xảy ra sự cố;
- Lưới trung thế nổi: tuyến trung thế nổi được thiết kế nổi ngoài đô thị, mạng lưới thiết kể nổi để tối ưu theo địa hình, dễ thi công và tiết kiệm được chi phí đầu tư. Mạng mới sẽ được ngầm hóa khi vào các khu đô thị và du lịch để đảm bảo mỹ quan;
- Mạng lưới được thiết kế 5 lộ ra cấp cho từng khu, 3 lộ cấp cho khu A (Y Tý ngàn mây), 1 lộ cấp cho khu B (Y Tý ngàn sao), 1 lộ cấp cho khu C (Y Tý ngàn năm). Các lộ được dẫn đến các khu qua các trục đường giao thông và được nối vòng ở các khu đô thị lớn để đảm bảo cung cấp điện, các vị trí đấu nối vòng sẽ được sử dụng trạm hợp bộ hoặc bố trí tủ RMU để nối với nhau.
    + Vào giai đoạn đầu: sử dụng mạng lưới 35KV cấp cho giai đoạn đầu xây dựng dự án. Các khu vực đi ngang qua đô thị sẽ được cải tạo nắn theo đường giao thông hoặc ngầm hóa theo định hướng của tỉnh và cấp điện áp vẫn là 35KV;
    + Vào giai đoạn sau: sau khi đã xây dựng trạm 110KV, các phụ tải sẽ lấy trực tiếp từ trạm. Các tuyến dây sẽ được chuẩn hóa về mạng lưới 22KV theo quy hoạch điện lực của tỉnh Lào Cai. Cách đi dây sẽ kết hợp vừa đi nổi vừa đi ngầm tùy vào đường dây đi qua khu vực đô thị hay đi qua khu vực ngoài đô thị. Còn các tuyến 35KV hiện hữu sau khi trả tải lại cho trạm 110KV xây mới sẽ được tháo dỡ và thu hồi và tận dụng các trụ điện nổi của đường dây hiện trạng để đi lại tuyến 22KV.
- Trạm biến áp: trạm biến áp 35(22)/0,4KV được thiết kế dạng trạm KIOS, phòng xây và trạm giàn. công suất các trạm tính toán phù hợp với nhu cầu thực tế của phụ tải. Ở các khu có nhu cầu lớn như nhà ở hỗn hợp và các khu thương mại dịch vụ đặt trạm khách hàng riêng cho từng công trình.
- Khi triển khai các bước tiếp theo của dự án cần rà soát yêu cầu cấp điện của các công trình để xác định chính xác nhu cầu cấp điện của khu quy hoạch.

7.6.6 Thống kê khối lượng và khái toán

Bảng 13. Bảng thống kê khối lượng quy hoạch mạng lưới điện

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Số lượng
1	Trạm biến áp 22 KV xây dựng mới	Trạm	147
2	Cáp ngầm 22 KV xây dựng mới	Km	33,6
3	Cáp nổi 22 KV xây dựng mới	Km	12,6
4	Trạm 110kV xây mới	Trạm	1

Bảng 14. Bảng khái toán hệ thống điện

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá VND	Thành tiền
1	Trạm biến áp hạ thế-35(22)/0.4kV	MVA	76,0	1.895.000.000	144.020.000.000
2	Trạm biến áp trung gian 110/22kV	Công trình	1	6.740.000.000	6.740.000.000
3	Cáp ngầm trung thế	kM	36,6	3.551.625.000	129.989.475.000
4	Cáp nổi trung thế	kM	12,6	892.400.000	11.244.240.000
TỔNG CỘNG					**291.993.715.000**

- Tổng khái toán hệ thống cấp điện khoảng **291,9 tỷ đồng**.

7.7 Quy hoạch thông tin liên lạc

7.7.1 Cơ sở pháp lý

- Nghị định 25/2011/NĐ-CP ngày 06/04/2011 của Chính Phủ quy định tổng mặt bằng, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Viễn thông;
- QCVN 09:2016/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếp đất cho các trạm viễn thông;
- QCVN 32:2020/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- Căn cứ QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị
- Căn cứ TCVN 8700:2011 Tiêu chuẩn quốc gia về cống, bể, hầm, hố rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông- yêu cầu kỹ thuật.
- Quyết định số 32/2012/QĐ-TTg ngày 27/07/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020
- Thông tư liên tịch số 21/2013/TTLT-BXD-BCT-BTTTT ngày 27/12/2013 về quy định đấu hiệu nhận biết các loại đường dây, cáp và đường ống được lắp đặt vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung;
- Thông tư 14/2013/TT-BTTTT ngày 21 tháng 6 năm 2013 về hướng dẫn việc lập, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động tại địa phương.

7.7.2 Mục tiêu phát triển

- Tạo lập thị trường cạnh tranh lành mạnh, khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia thị trường dịch vụ viễn thông và Internet;
- Cung cấp các dịch vụ viễn thông và Internet với chất lượng tốt, giá cước hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ đa dạng của người dân và doanh nghiệp;
- Các doanh nghiệp bình đẳng trong phát triển mạng lưới, ứng dụng các công nghệ tiên tiến theo định hướng phát triển lên công nghệ mạng hội tụ, kết nối giữa các thiết bị viễn thông của các doanh nghiệp theo quy định của Bộ Thông tin và truyền thông. Khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng chung hạ tầng trong phát triển mạng lưới để tiết kiệm trong đầu tư, giảm giá thành và hạn chế hiện tượng thi công thiếu đồng bộ giữa các ngành, các doanh nghiệp;
- Phát triển mạng viễn thông theo hướng hội nhập với công nghệ thông tin và truyền thông.

7.7.3 Dự kiến nhu cầu

- Nguồn thông tin liên lạc được lấy từ mạng lưới viễn thông khu vực, đấu nối vào dự án trên đường TL158 và kết nối với các tủ phân phối quang trung tâm thuộc dự án;
- Thuê bao cố định: theo xu hướng hiện nay kết hợp mạng cáp quang đa phương tiện dung điện thoại cố định IP thay mạng PSTN;
- Thuê bao đường truyền Internet: Mạng internet đa dịch vụ sử dụng mạng cáp quang với chỉ tiêu như sau:

Bảng 15. Bảng thống kê thuê bao

Stt	Loại đất	chỉ tiêu	
1	Đất ở	40	Thuê bao/100 người
2	Đất CTCC	50	Thuê bao/ha sàn
3	Đất giáo dục	50	Thuê bao/ha sàn
4	Đất y tế	50	Thuê bao/ha sàn
5	Đất trung tâm TDTT	50	Thuê bao/ha sàn
6	Đất công trình đầu mối HTKT	20	Thuê bao/ha
7	Đất cây xanh chuyên dụng (sân Golf)	10	Thuê bao/ha
8	Đất cơ quan hành chính	50	Thuê bao/ha sàn
9	Đất du lịch	50	Thuê bao/ha
10	Đất an ninh quốc phòng	20	Thuê bao/ha

Bảng tổng hợp nhu cầu thông tin liên lạc xem phụ lục:

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc toàn khu là khoảng **30.000** thuê bao.

7.7.4 Nguồn và giải pháp hệ thống thông tin liên lạc.

a) Nguồn cung cấp và hệ thống thông tin liên lạc

- Các tuyến cáp xây mới ghép nối vào hệ thống hạ tầng viễn thông của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai, đảm bảo cung cấp nhu cầu thông tin cho toàn khu vực thiết kế.

b) Giải pháp hệ thông thông tin liên lạc

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia, vị trí tổng đài phải lắp đặt ở những nơi có lưu lượng tập trung và hiệu quả nhất, với mục đích là giảm số lượng mạch chuyển

đổi và giảm sự chi phí cho việc lắp đặt và truyền dẫn, chất lượng và môi trường truyền dẫn gần với các TB hơn, vùng trung tâm được xác định chính xác để phù hợp với sự thống nhất về kinh tế văn hoá trong khu vực. Đồng thời vị trí tổng đài cần phải đặt nơi có địa chất thủy văn tốt, tránh ngập lụt và tránh hỏa hoạn khi có cháy xảy ra;

- Trên cơ sở đó, cần phải thiết kế một hệ thống cống bể thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ;
- Đầu tư xây dựng mới các tuyến đường dây thông tin đi nôi trên trụ điện bê tông ly tâm, các tuyến cáp ngầm và cống bể trong khu vực: tất cả các cáp được bảo vệ bằng ống uPVC hoặc HDPE được lắp đặt ngầm mương đáo tái lập dưới vỉa hè (lòng đường);
- Sử dụng các loại cáp viễn thông: cáp quang đơn mode (Single Mode Fiber Optic) hoặc đa mode (Multi Mode Fiber Optic) phù hợp với chuẩn ITU-G652,...;
- Thiết kế hệ thống ống chờ cáp quang vào các khu chức năng thuộc dự án đảm bảo dự phòng tối đa cho 3 nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác nhau cùng tham gia khai thác và đầu tư. Hệ thống được tính toán dự phòng 20~30% ống chờ kéo cáp;
- Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, các mạng di động cần trang bị anten mạng di động của các tập đoàn viễn thông nhằm phục vụ cho các kết nối;
- Để có thể xem được các chương trình trong nước và ngoài nước, các dự án cần trang bị antena parabol. thông qua các bộ splitter (power pass), các receiver, combiner và cáp TV đồng trục 75 Ohm dẫn tín hiệu truyền hình đến connector box ở từng hạng mục của mỗi dự án;
- Giải pháp cho hệ thống truyền dữ liệu tốc độ cao, ADSL cũng cần được trang bị trong mỗi dự án riêng biệt;
- Giải pháp cho hệ thống viễn thông thế hệ mới NGN, cần được trang bị trong dự án thiết kế.

Bảng 16. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Tuyến cáp quang đi nổi	m	15.263	733.890	11.201.363.070
2	Tuyến cáp quang đi ngầm	m	15.649	946.740	14.815.534.260
Tổng cộng					**26.016.897.330**

- Tổng khái toán hệ thống thông tin liên lạc khoảng 26,1 tỷ đồng

8. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG.

3.4 Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược.

3.4.1 Mục tiêu và chỉ tiêu môi trường thực hiện quy hoạch.

- Cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất, xây dựng theo điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế san lấp.

- Giảm thiểu tai biến môi trường. Hạn chế ảnh hưởng của hiện tượng sạt lở, cháy nổ trong khu dân cư, hành chính, giáo dục.
- Tăng hiệu quả sử dụng đất nhờ sử dụng quỹ đất còn trống hoặc sử dụng không hiệu quả.
- Đảm bảo nâng cao điều kiện xã hội, chất lượng cuộc sống dân cư hiện trạng, khu tái định cư: có việc làm ổn định,100% dân cư được dùng nước sạch, 100% chất thải rắn sinh hoạt được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường.

3.4.2 Sự phù hợp giữa mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường.

- Đánh giá sự thống nhất giữa mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường khu đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai là xem xét, so sánh và đánh giá phương án quy hoạch thực hiện phù hợp hay chưa phù hợp với các mục tiêu môi trường.

- Mục tiêu quy hoạch	- Mục tiêu môi trường
- Xác định các khu vực phát triển và khu vực hạn chế phát triển	- Phù hợp với mục tiêu môi trường - Tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý môi trường khu vực.
- Xây dựng các công trình dịch vụ phục vụ phát triển dịch vụ, khu dân cư, trường học,khu dịch vụ thương mại, du lịch...	- Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Góp phần cải thiện điều kiện về hạ tầng và dịch vụ xã hội cho địa phương. - Tạo thêm thu nhập, công ăn việc làm cho người dân địa phương.
- Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật	- Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Xây dựng khu dân cư, hành chính, dịch vụ phù hợp không gian, đầy đủ các chức năng. - Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đặc biệt là nước thải và chất thải rắn không được thu gom và xử lý. - Trong quá trình thi công xây dựng có những tác động tiêu cực đến môi trường nhưng có thể khắc phục được bằng các giải pháp kỹ thuật và các tác động này chỉ là những tác động tạm thời.
- Khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất	- Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Tăng hiệu quả sử dụng đất nhờ sử dụng quỹ đất còn trống hoặc sử dụng không hiệu quả.

3.4.3 Căn cứ pháp lý

Nghiên cứu ĐMC này dựa trên các văn bản pháp lý sau:

- Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Trong đó quy định hồ sơ thuyết minh đồ án quy hoạch có phân tích, đánh giá về môi trường của khu vực quy hoạch.
- Căn cứ Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường;
- Căn cứ Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại;
- Chất lượng nước đạt quy chuẩn QCVN 08:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt,
- QCVN 09:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm và QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- Chất lượng không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh và QCVN 06:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh; -
- Mức ồn và độ rung tại khu vực quy hoạch đạt quy chuẩn QCVN 24:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn và QCVN 27:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về rung.

3.4.4 Phương pháp sử dụng để thực hiện ĐMC.

a) Phương pháp thống kê số liệu.

Phương pháp này nhằm thu thập và xử lý các số liệu về quá trình thực hiện quy hoạch để bước đầu đưa ra các đánh giá sơ bộ các ảnh hưởng của quy hoạch đến môi trường. Đây là phương pháp nghiên cứu truyền thống, có độ tin cậy cao vì người đánh giá phải có quá trình đi khảo sát thực tế địa bàn và nghiên cứu các tài liệu liên quan, từ đó mới đưa ra được các đánh giá đầu tiên, giúp cho quá trình đánh giá các tác động về sau.

b) Phương pháp ma trận môi trường.

- Trên cơ sở các nhận định ban đầu, người đánh giá sẽ tập hợp tất cả các vấn đề có liên quan đến quy hoạch và các tác động môi trường giữa hoạt động của quy hoạch tới các thành phần môi trường để xây dựng ma trận môi trường đơn giản.
- Với ma trận này sẽ cho thấy những thành phần môi trường nào sẽ chịu tác động của những hoạt động nào, để việc đánh giá chi tiết ở sau được logic và không bị bỏ sót.
- Tuy nhiên, phương pháp này vẫn còn hạn chế là chưa nêu lên được mức độ của các tác động đó đến đâu, tác động tiêu cực hay tích cực.

c) Phương pháp danh mục và đánh giá nhanh.

- Với phương pháp này đã cho thấy các mức độ tác động khác nhau của các hoạt động triển khai quy hoạch đến các yếu tố môi trường tự nhiên và xã hội, phương pháp danh mục rất rõ ràng và dễ hiểu là cơ sở tốt để đưa ra các quyết định.
- Mặc dù vậy, phương pháp này cũng chứa đựng nhiều yếu tố chủ quan của người đánh giá, vì vậy khi áp dụng phương pháp này người đánh giá đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia về môi trường để có cái nhìn khách quan nhất. Do đó, kết quả đánh giá là đáng tin cậy.

d) Phương pháp mô hình hoá.

- Phương pháp này sử dụng để đánh giá khả năng lan truyền chất ô nhiễm, mức độ ô nhiễm, ước tính giá trị các thông số một cách định lượng.
- Hiện nay phương pháp này được sử dụng phổ biến trong các ĐMC, các kết quả tính toán đã được định lượng rất cần thiết cho việc đánh giá.Tuy nhiên, để có độ chính xác cao mô hình đòi hỏi phải có rất nhiều các thông số đầu vào, trong điều kiện của Việt Nam chưa thể đáp ứng được.
- Do đó, có một số thông số phải dùng đến hệ số, nên mức độ chính xác của đầu ra có mức độ chính xác nhất định. Vì thế, để đưa ra được các nhận định, người đánh giá đã kết hợp rất nhiều các phương pháp khác nhau, từ đó có được những đánh giá đáng tin cậy.

e) Phương pháp chuyên gia và tham vấn cộng động.

- Với phương pháp này người đánh giá đã thu thập được rất nhiều thông tin thực tế từ nhiều cấp như: người bị ảnh hưởng, người được hưởng lợi từ quy hoạch và chính quyền địa phương có dự án.
- Đây là một phương pháp có hiệu quả và tính khả thi cao, nhưng để thực hiện lại mất nhiều thời gian, kinh phí và có thể làm chậm tiến độ của quy hoạch.

3.5 Phạm vi ĐMC và các vấn đề môi trường chính liên quan.

3.5.1 Phạm vi của ĐMC.

- Phạm vi đánh giá môi trường chiến lược trong phạm vi ranh giới quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.

3.5.2 Các vấn đề môi trường chính của quy hoạch.

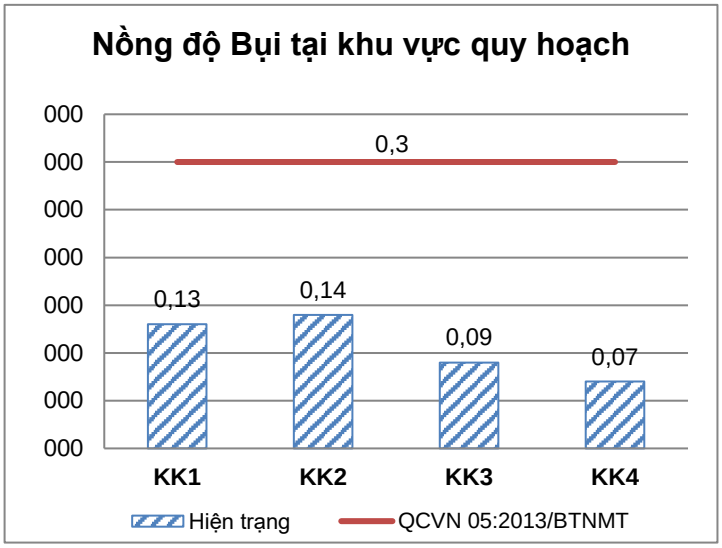
- Xác định các khu vực phát triển và khu vực hạn chế phát triển.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

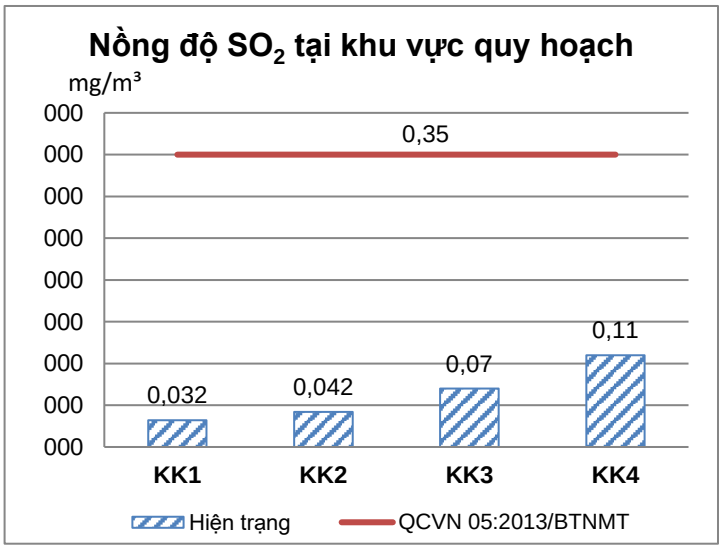
3.6 Phân tích hiện trạng môi trường và diễn biến không khí khu chưa lập quy hoạch xây dựng.

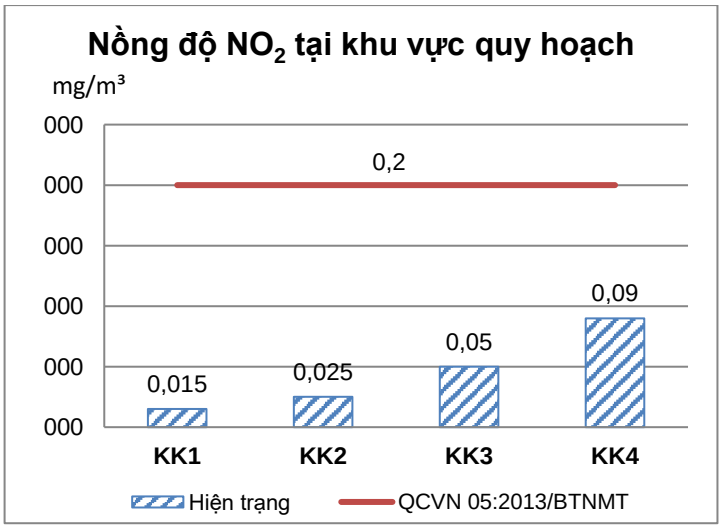
3.6.1 Hiện trạng môi trường không khí

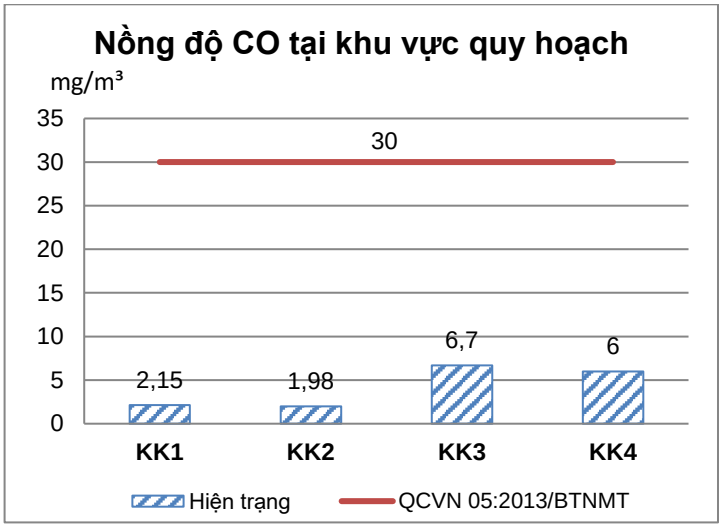
- Các rừng thông, rừng già hiện nay bắt đầu được khai thác du lịch sinh thái, khám phá thiên nhiên, đây là một hướng phát triển hay cần được phát huy, tạo thu nhập, công ăn việc làm cho đồng bào.
- Các tuyến đường giao thông đi YTý dù tỉnh lộ, đường giao thông liên xã, liên thôn cũng vô cùng nhỏ hẹp, đường cấp phối gồ ghề, trơn trượt vào những ngày mưa, sạt lở taluy, gây ảnh hưởng kết nối giao thông, ít thu hút được khách du lịch, vận chuyển hàng hóa, buôn bán khó khăn.

- Do tập quán chăn nuôi gia xúc, gia cầm thả rông, chuồng trại dựng trước cửa nhà, phân và nước thải gia xúc không thu gom lộ thiên trên mặt đất gây ô nhiễm môi trường không khí, mất mĩ quan.
- Các rừng trồng và rừng tự nhiên đang được phát triển tốt nên không khí khu vực quy hoạch trong lành tuy nhiên chặt phá rừng, đốt rừng làm nương dãy gây biến đổi khí hậu, thiên tai.









3.6.2 Hiện trạng môi trường nước

- Các hộ dân ở các thôn chưa có đường nước sạch thì tự dẫn nước từ các khe núi về để sử dụng làm nước sinh hoạt, chất lượng nước đầu nguồn tốt, nhưng chưa được kiểm tra chất lượng nguồn cấp nên có thể có các nguy cơ tiềm ẩn của bệnh tật.
- Tại trung tâm xã Y Tý, thôn Choản Thèn, … đã được cấp nước sạch, xây dựng các các bể chứa cấp nước do nhà nước đầu tư xây dựng, sau đó giao cho xã có thu phí sử dụng để sửa chữa và bảo dưỡng các công trình cấp nước và để bà con có ý thức tiết kiệm nước, nhưng bà con dân bản không có tiền nên k sử dụng hoặc rất ít hộ sử dụng nguồn nước sạch này để sinh hoạt
- Nước mặt: Xã Y Tý có nguồn nước mặt dồi dào nhất là vào mùa mưa, suối Tùng Sáng, Sim San, Sín Chải, Lũng Pặc và hệ thống khe suối nhỏ phân bố đều trên lãnh thổ là nguồn nước mặt khá phong phú, nếu có phương pháp khai thác sử dụng hợp lý sẽ là nguồn nước đảm bảo đáp ứng được nhu cầu phát triển các ngành kinh tế và phục vụ đời sống sinh hoạt của nhân dân;
- Nước ngầm: do nằm ở địa hình núi cao chia cắt mạnh, do đó dù có nguồn nước mặt phong phú và phân bố tương đối đều trên địa bàn xã nhưng nguồn nước ngầm có những thay đổi theo mùa. Vào mùa mưa, mực nước ngầm cao, lộ trên mặt đất nên khả năng khai thác tiện lợi, mùa khô mực nước ngầm rất hạn chế. Đây là yếu tố gây ra những khó khăn về nước ngầm nhất là vào mùa khô, vì vậy để đảm bảo nhu cầu nước sinh hoạt, sản xuất cho nhân dân trong xã cần có những giải pháp để lưu giữ nguồn nước ngầm như gìn giữ và phát triển rừng đầu nguồn;
- Nhìn chung tài nguyên nước Xã Y Tý phong phú cả nước mặt lẫn nước ngầm mức độ ô nhiễm không đáng kể. Tuy nhiên phụ thuộc theo mùa, vì vậy phải có biện pháp khai thác thích hợp để đáp ứng đủ nhu cầu nước phục vụ đời sống, sản xuất, giữ gìn nguồn nước luôn trong sạch cho hiện tại cũng như trong tương lai.

3.6.3 Hiện trạng môi trường đất

Kết quả điều tra xây dựng bản đồ thổ nhưỡng Lào Cai năm 1972, báo cáo khoa học (Đất Lào Cai) do trung tâm khoa học tự nhiên và công nghệ Quốc gia thuộc Viện địa lý xây dựng năm 1994 cho thấy xã Y Tý có các nhóm đất chính sau:

- Nhóm đất mùn Alít trên núi cao: diện tích 1.007,92ha tương đương 11,65% diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu ở độ cao từ 1.800 – 2.900m ở khu vực phía tây - tây nam và phía đông nam của xã;
- Nhóm đất mùn vàng đỏ trên núi cao: diện tích 7.078,52ha tương đương 81,79% diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu ở độ cao từ 900 – 1.800 mét gồm các loại đất sau:
    + Đất mùn đỏ vàng trên đá sét (HFs) diện tích 2.561,00ha;
    + Đất mùn vàng đỏ trên đá biến chất (HFj) diện tích 4.517,51ha.
- Nhóm đất đỏ vàng: diện tích khoảng 26ha tương đương 0,3% diện tích tự nhiên, phân bố ở độ cao dưới 900m chủ yếu là loại đất nâu vàng trên phù xa cổ và lũ tích;
- Đất thung lũng dốc tụ (DI): Diện tích 33ha tương đương 0,38% tổng diện tích. Đây là loại đất thứ sinh được hình thành và phát triển trên sản phẩm rửa trôi và bồi tụ của các loại đất ở chân sườn hoặc khe dốc. Loại đất này có độ phì phụ thuộc vào các loại đất vùng lân cận, tầng đất dầy, thành phần cơ giới thịt trung bình, đất chua (Độ pH từ 5 - 5,5) phân bố rải rác trên địa bàn xã;
- Đất phù sa ngòi, suối (Py): Diện tích 2,0ha tương đương 0,02% diện tích tự nhiên. Loại đất này được hình thành qua quá trình lắng đọng, bồi tụ lâu đời, hoặc sự chuyển rời dòng chảy kết hợp với quá trình canh tác lâu đời làm biến đổi cơ, lý, hóa tính của đất. Đặc điểm loại đất này có độ phì khá, ít chua, tầng dày của đất trung bình từ 50 - 70cm, có khả năng thâm canh cao các loại cây trồng nông nghiệp;
- Núi đá: Diện tích 506,56 ha tương đương 5,86% tổng diện tích tự nhiên, phân bố chủ yếu ở các dãy núi phía Bắc và phía Tây nam xã.

3.6.4 Hiện trạng tiếng ồn đô thị

- Cùng với sự phát triển đô thị là sự tăng trưởng giao thông vận tải. Giao thông vận tải là nguồn chính gây ô nhiễm tiếng ồn đô thị. Tiếng ồn giao thông to hay nhỏ phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố: lưu lượng dòng xe, thành phần, tốc độ dòng xe, loại xe, xe cũ hay mới, chất lượng đường, nhà cửa,... Một trong những nhiệm vụ quan trọng trong bảo vệ môi trường đô thị là phải kiểm soát tiếng ồn giao thông đô thị.
- Hiện nay, mật độ xe cơ giới tham gia giao thông tại khu vực là chưa cao, chủ yếu là xe máy nhưng môi trường âm thanh đô thị đã có dấu hiệu ô nhiễm. Tương lai, mật độ giao thông sẽ tăng cao nếu không có biện pháp tổ chức giao thông hợp lý, tăng tỷ lệ xe mới, giảm xe cũ, chất lượng từng xe đạt tiêu chuẩn môi trường thì mức độ ô nhiễm hoàn toàn có thể tăng lên.

3.6.5 Hiện trạng quản lý chất thải và vệ sinh môi trường

- Các khu vực làng bản, trung tâm xã chưa có khu vực xử lý chất thải rắn.Các hộ tự tập chung rác thải của nhà mình, chủ yếu là rác thải nhựa (vỏ sữa, túi nilon,…) tự đốt, vứt ở những nơi vắng vẻ, mất mĩ quan và ô nhiễm môi trường

3.7 So sánh phương án phát triển.

- Các hộ dân ở các thôn chưa có đường nước sạch thì tự dẫn nước từ các khe núi về để sử dụng làm nước sinh hoạt, chất lượng nước đầu nguồn tốt, nhưng chưa

được kiểm tra chất lượng nguồn cấp nên có thể có các nguy cơ tiềm ẩn của bệnh tật.

- Tại trung tâm xã Y Tý, thôn Choản Thèn, … đã được cấp nước sạch, xây dựng các các bể chứa cấp nước do nhà nước đầu tư xây dựng, sau đó giao cho xã có thu phí sử dụng để sửa chữa và bảo dưỡng các công trình cấp nước và để bà con có ý thức tiết kiệm nước, nhưng bà con dân bản không có tiền nên k sử dụng hoặc rất ít hộ sử dụng nguồn nước sạch này để sinh hoạt. Do không có người sử dụng, k thu được phí, nhiều công trình cấp nước không được thau rửa thường xuyên, chưa đảm bảo vệ sinh.
- Các hộ gia đình dân tộc H'mông, Hà nhì đã có nhà vệ sinh tự hoại, hay xây bể phốt còn hạn chế.Hầu hết các hộ thải trực tiếp ra đường cùng chất thải trâu, bò ra môi trường tự nhiên, gây ô nhiễm nguồn nước nghiêm trọng.
- Các khu vực làng bản, trung tâm xã chưa có khu vực xử lý chất thải rắn.Các hộ tự tập chung rác thải của nhà mình, chủ yếu là rác thải nhựa (vỏ sữa, túi nilon,…) tự đốt, vứt ở những nơi vắng vẻ, mất mĩ quan và ô nhiễm môi trường.
- Bà con dân bản chủ yếu là làm nông nghiệp, nhưng chỉ được 1 vụ trong năm do thời tiết khắc nghiệt vào mùa đông (băng giá, có thể có tuyết). Trước đây chủ yếu chỉ trồng ngô, lúa đủ ăn. Hiện nay, đã biết trồng các loại rau như bắp cải, cải thảo, sâm đất, … phục vụ tại chỗ và bán xuống Lào Cai, Hà Nội. Nhưng sản xuất manh mún chưa đạt giá trị cao do chưa được cấp đạt tiêu chuẩn sạch an toàn vì bà con chưa nắm được quy trình trồng cấy vẫn sử dụng quá nhiều thuốc trừ sâu và thuốc bảo vệ thực vật. Cây nông nghiệp có giá trị kinh tế cao hiện nay ở Y Tý, vừa bảo vệ đất, bảo vệ rừng là các đồi cây thảo quả.
- Các rừng thông, rừng già hiện nay bắt đầu được khai thác du lịch sinh thái, khám phá thiên nhiên, đây là một hướng phát triển hay cần được phát huy, tạo thu nhập, công ăn việc làm cho đồng bào.
- Các tuyến đường giao thông đi YTý dù tỉnh lộ, đường giao thông liên xã, liên thôn cũng vô cùng nhỏ hẹp, đường cấp phối gồ ghề, trơn trượt vào những ngày mưa, sạt lở taluy, gây ảnh hưởng kết nối giao thông, ít thu hút được khách du lịch, vận chuyển hàng hóa, buôn bán khó khăn.
- Do tập quán chăn nuôi gia xúc, gia cầm thả rông, chuồng trại dựng trước cửa nhà, phân và nước thải gia xúc không thu gom lộ thiên trên mặt đất gây ô nhiễm môi trường không khí, mất mĩ quan.
- Các rừng trồng và rừng tự nhiên đang được phát triển tốt nên không khí khu vực quy hoạch trong lành tuy nhiên chặt phá rừng, đốt rừng làm nương dãy gây biến đổi khí hậu, thiên tai.
- Xu hướng tương lai khi không có quy hoạch: tăng xe cộ và hoạt động đi lại: làm gia tăng NOx, HC và CO ngày càng nghiêm trọng tăng quá trình quang hóa trong khu vực quy hoạch. Trong mùa khô có thể góp phần gia tăng các bệnh về đường hô hấp nhất là đối với người già và trẻ em, khu tập chung dân cư đông đúc.
- Đây là khu có địa hình tương đối thuận lợi khí hậu rất thuận lợi cho phát triển đô thị. Môi trường trong khu vực lập quy hoạch trong lành, không bị ô nhiễm hay ảnh hưởng của các vấn đề hóa chất hay những vấn đề có ảnh hưởng đến sức khỏe và đời sống người dân. Hiện trạng môi trường đảm bảo cho việc hình thành và phát triển khu trung tâm ổn định lâu dài.

3.8 Đánh giá sự phù hợp giữa quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và quan điểm, mục tiêu về bảo vệ môi trường.

- Quy hoạch hướng tới mục tiêu phát triển bền vững phải dựa trên khả năng có thể cung cấp của tài nguyên thiên nhiên phục vụ cho sự phát triển, xem xét đánh giá khả năng, mức độ tiếp nhận chất thải từ các hoạt động phát triển đến môi trường và tác động ảnh hưởng ngược lại của môi trường đến quy hoạch và các hoạt động phát triển đó. Tất cả những nội dung này cần được xem xét, cân nhắc trong bản quy hoạch.
- Định hướng các nội dung thực hiện mục tiêu bảo vệ môi trường trong quy hoạch tổng thể: Tăng cường thanh tra, giám sát các nguồn thải, hiệu quả của hệ thống thu gom, vận chuyển chất thải, đẩy mạnh giáo dục ý thức bảo vệ môi trường của người dân.
- Nội dung và nhiệm vụ cơ bản về bảo vệ môi trường được đề ra trong chiến lược bảo vệ môi trường tỉnh với các định hướng như sau:
- Phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm.
- Khắc phục tình trạng ô nhiễm và suy thoái môi trường nghiêm trọng.
- Bảo vệ và cải thiện môi trường tại các khu vực trọng điểm.
- Bảo tồn tài nguyên và đa dạng sinh học.
- Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đô thị du lịch Y Tý, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai đã cân nhắc tới các lợi thế, các ưu điểm về mặt tài nguyên vị thế, địa hình, khả năng phát triển của các khu vực. Nhưng đồ án chưa có sự cân nhắc tới khả năng đáp ứng của tài nguyên thiên nhiên và mức độ tiếp nhận của môi trường. Ngoài ra, quy hoạch cũng không đề cập đến các giải pháp can thiệp khi có sự cố môi trường xảy ra do các hoạt động phát triển đã tiến hành.

3.9 Dự báo xu hướng các vấn đề môi trường khi thực hiện quy hoạch.

3.9.1 Các vấn đề môi trường khi thực hiện quy hoạch.

f) Quy hoạch đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

- Trên cơ sở địa hình tự nhiên và định hướng quy hoạch sử dụng đất mạng lưới giao thông đáp ứng nhu cầu đi lại và thông suốt, đảm bảo tiêu chuẩn. Tuyến đường được quy hoạch nâng cấp, mở rộng.
- Tác động đến môi trường: Ngay trong thời gian thi công cho đến khi các đường giao thông đi vào hoạt động đều gây ảnh hưởng đến môi trường đặc biệt là môi trường xung quanh vì tập chung dân cư sẽ phát sinh một lượng chất thải rắn lớn nếu không được thu gom sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường.
- Tác động đến xã hội: tạo không gian sống tiện nghi thoải mái, đáp ứng được yêu cầu về nâng cao chất lượng sống cho người dân.
- Nguồn gây ô nhiễm không khí trong giai đoạn này chủ yếu là do các phương tiện giao thông gia tăng do xây dựng một số tuyến đường mới. Nguồn khí thải chủ yếu là CxHy, NO2, CO, CO2, … ngoài ra một lượng bụi đáng kể phát sinh do ma sát giữa lốp xe và mặt đường, bụi đất đá trên mặt đường do xe chạy cuốn lên và bụi từ ống xả thải của ô tô gây ra. Tác động này chủ yếu ảnh hưởng đến chất lượng không khí ven đường và mức độ ảnh hưởng đến chất lượng không khí thuộc vào tùy thuộc tải lượng và chất lượng phương tiện tham gia giao thông.

- Một trong những mục đích được ưu tiên hàng đầu của công tác quy hoạch xây dựng là tạo ra một môi trường sống, môi trường làm việc, nghỉ ngơi tốt hơn cho dân cư và du khách.
- Nếu môi trường sống bị ô nhiễm ở bất kỳ thành phần nào: nước, đất, không khí,… hay có nguy cơ bị xâm hại dưới bất kỳ hình thức nào thì điều đó cũng có nghĩa là cuộc sống, sức khỏe của người dân chưa được đảm bảo, mục đích quan trọng của đồ án chưa thể hoàn thành.
- Đã có nhiều bài học về môi trường, nhiều dự án quy hoạch "treo" vì việc không đầu tư nghiên cứu vấn đề môi trường, các khu chức năng không thể xây dựng vì không đảm bảo các yếu tố môi trường. Đề xuất các biện pháp khắc phục, giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án đến môi trường

STT	Tên đường	Bề rộng đường	Lưu lượng xe	Lượng nhiên liệu tiêu thụ (lít)	Tải lượng ô nhiễm (kg/ngày)			
					SO_2	NO_x	CO	C_xH_y
1	**Đường đối ngoại**							
2	Đường tránh	24	16,700	1978.95	1.781	22.362	575.874	65.701
3	Đường TL158	16.5	13,460	1595.01	1.436	18.024	464.148	52.954
4	**Đường liên khu vực**			0.00	0.000	0.000	0.000	0.000
5	Đường Trịnh Tường- Y Tý	16.5	6,700	793.95	0.715	8.972	231.039	26.359
6	Đường số 15	25-27	5,600	663.60	0.597	7.499	193.108	22.032
7	Đường số 16	16.5	7,560	895.86	0.806	10.123	260.695	29.743
8	**Đường chính khu vực**							
9	Đường số 8	16.5	4,365	517.253	0.466	5.845	150.520	17.173
10	Đường số 17	16.5	1,234	146.229	0.132	1.652	42.553	4.855
11	Đường số 18	16.5	2,365	280.253	0.252	3.167	81.553	9.304
12	Đường số 20	24	7,635	904.748	0.814	10.224	263.282	30.038
13	Đường số 21	13.5	1,376	163.056	0.147	1.843	47.449	5.413
14	Đường số 22	17.5	2,346	278.001	0.250	3.141	80.898	9.230
15	Đường số 23	13.5	2,367	280.490	0.252	3.170	81.622	9.312
16	Đường số 24	13.5	1,795	212.708	0.191	2.404	61.898	7.062
17	Đường số 25	17.5	3,654	432.999	0.390	4.893	126.003	14.376
18	Đường số 26	16.5	2,376	281.556	0.253	3.182	81.933	9.348
19	Đường số 27	16.5	4,563	540.716	0.487	6.110	157.348	17.952
20	Đường số 28	16.5	1,234	146.229	0.132	1.652	42.553	4.855
21	Đường số 29	19.5	2,346	278.001	0.250	3.141	80.898	9.230
22	Đường số 30	18	2,316	274.446	0.247	3.101	79.864	9.112
23	Đường số 31	18	963	114.116	0.103	1.290	33.208	3.789
24	Đường số 32	19.5	1,237	146.585	0.132	1.656	42.656	4.867
25	Đường số 33	16.5	2,563	303.716	0.273	3.432	88.381	10.083
26	Đường số 162	16.5	1,276	151.206	0.136	1.709	44.001	5.020
27	Đường số 173	13.5	1,177	139.475	0.126	1.576	40.587	4.631
28	Đường số 178	18	2,111	250.154	0.225	2.827	72.795	8.305
29	**Đường khu vực**							
30	Đường số 1	13.5	3,823	453.026	0.408	5.119	131.830	15.040
31	Đường số 5	19.5	4,629	548.537	0.494	6.198	159.624	18.211
32	Đường số 7	13.5	4,684	555.054	0.500	6.272	161.521	18.428

33	Đường số 9	13.5	2,670	316.395	0.285	3.575	92.071	10.504
34	Đường số 10	16.5	4,267	505.640	0.455	5.714	147.141	16.787
35	Đường số 13	13.5	4,033	477.911	0.430	5.400	139.072	15.867
36	Đường số 19	13.5	1,714	203.109	0.183	2.295	59.105	6.743
37	Đường số 34	13.5	4,005	474.593	0.427	5.363	138.106	15.756
38	Đường số 35	13.5	2,941	348.509	0.314	3.938	101.416	11.570
39	Đường số 36	13.5	2,925	346.613	0.312	3.917	100.864	11.508
40	Đường số 37	16.5	1,777	210.575	0.190	2.379	61.277	6.991
41	Đường số 38	13.5	4,839	573.422	0.516	6.480	166.866	19.038
42	Đường số 40	13.5	2,319	274.802	0.247	3.105	79.967	9.123
43	Đường số 41	11.5	3,036	359.766	0.324	4.065	104.692	11.944
44	Đường số 42	13.5	4,251	503.744	0.453	5.692	146.589	16.724
45	Đường số 43	13.5	4,956	587.286	0.529	6.636	170.900	19.498
46	Đường số 44	13.5	2,508	297.198	0.267	3.358	86.485	9.867
47	Đường số 45	13.5	2,281	270.299	0.243	3.054	78.657	8.974
48	Đường số 47	13.5	2,274	269.469	0.243	3.045	78.415	8.946
49	Đường số 48	13.5	4,840	573.540	0.516	6.481	166.900	19.042
50	Đường số 49	13.5	1,357	160.805	0.145	1.817	46.794	5.339
51	Đường số 50	16.5	2,009	238.067	0.214	2.690	69.277	7.904
52	Đường số 51	13.5	1,636	193.866	0.174	2.191	56.415	6.436
53	Đường số 52	13.5	4,653	551.381	0.496	6.231	160.452	18.306
54	Đường số 53	17.5	1,024	121.344	0.109	1.371	35.311	4.029
55	Đường số 54	17.5	1,064	126.084	0.113	1.425	36.690	4.186
56	Đường số 57	13.5	3,786	448.641	0.404	5.070	130.555	14.895
57	Đường số 58	13.5	3,010	356.685	0.321	4.031	103.795	11.842
58	Đường số 59	13.5	4,885	578.873	0.521	6.541	168.452	19.219
59	Đường số 60	13.5	4,756	563.586	0.507	6.369	164.004	18.711
60	Đường số 61	13.5	2,411	285.704	0.257	3.228	83.140	9.485
61	Đường số 62	13.5	1,202	142.437	0.128	1.610	41.449	4.729
62	Đường số 63	13.5	2,269	268.877	0.242	3.038	78.243	8.927
63	Đường số 64	13.5	3,580	424.230	0.382	4.794	123.451	14.084
64	Đường số 65	13.5	4,325	512.513	0.461	5.791	149.141	17.015
65	Đường số 66	13.5	1,296	153.576	0.138	1.735	44.691	5.099
66	Đường số 67	13.5	4,643	550.196	0.495	6.217	160.107	18.266
67	Đường số 68	13.5	1,003	118.856	0.107	1.343	34.587	3.946
68	Đường số 69	13.5	1,545	183.083	0.165	2.069	53.277	6.078
69	Đường số 70	13.5	4,028	477.318	0.430	5.394	138.900	15.847
70	Đường số 71	16.5	3,300	391.050	0.352	4.419	113.796	12.983
71	Đường số 72	13.5	3,072	364.032	0.328	4.114	105.933	12.086
72	Đường số 73	13.5	4,769	565.127	0.509	6.386	164.452	18.762
73	Đường số 74	13.5	2,716	321.846	0.290	3.637	93.657	10.685
74	Đường số 75	13.5	3,491	413.684	0.372	4.675	120.382	13.734
75	Đường số 76	13.5	2,289	271.247	0.244	3.065	78.933	9.005
76	Đường số 77	13.5	2,856	338.436	0.305	3.824	98.485	11.236
77	Đường số 78	13.5	1,051	124.544	0.112	1.407	36.242	4.135
78	Đường số 79	16.5	1,087	128.810	0.116	1.456	37.484	4.276
79	Đường số 80	13.5	3,420	405.270	0.365	4.580	117.934	13.455
80	Đường số 81	16.5	3,763	445.916	0.401	5.039	129.761	14.804
81	Đường số 82	16.5	1,633	193.511	0.174	2.187	56.312	6.425

82	Đường số 83	16.5	3,520	417.120	0.375	4.713	121.382	13.848
83	Đường số 84	16.5	1,176	139.356	0.125	1.575	40.553	4.627
84	Đường số 85	13.5	4,881	578.399	0.521	6.536	168.314	19.203
85	Đường số 86	13.5	3,980	471.630	0.424	5.329	137.244	15.658
86	Đường số 87	13.5	4,093	485.021	0.437	5.481	141.141	16.103
87	Đường số 88	13.5	3,214	380.859	0.343	4.304	110.830	12.645
88	Đường số 89	13.5	3,785	448.523	0.404	5.068	130.520	14.891
89	Đường số 90	13.5	3,972	470.682	0.424	5.319	136.968	15.627
90	Đường số 91	16.5	1,900	225.150	0.203	2.544	65.519	7.475
91	Đường số 92	13.5	3,650	432.525	0.389	4.888	125.865	14.360
92	Đường số 93	13.5	2,350	278.475	0.251	3.147	81.036	9.245
93	Đường số 94	13.5	2,213	262.241	0.236	2.963	76.312	8.706
94	Đường số 163	13.5	1,145	135.683	0.122	1.533	39.484	4.505
95	Đường số 164	13.5	2,903	344.006	0.310	3.887	100.106	11.421
96	Đường số 166	13.5	4,349	515.357	0.464	5.824	149.969	17.110
97	Đường số 168	13.5	1,537	182.135	0.164	2.058	53.001	6.047
98	Đường số 172	13.5	4,379	518.912	0.467	5.864	151.003	17.228
99	Đường số 174	13.5	4,298	509.313	0.458	5.755	148.210	16.909
100	Đường số 175	13.5	1,820	215.670	0.194	2.437	62.760	7.160
101	**Đường phân khu vực**			0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
102	Đường số 39	13.5	879	104.162	0.094	1.177	30.311	3.458
103	Đường số 96	11.5	579	68.612	0.062	0.775	19.966	2.278
104	Đường số 97	11.5	857	101.555	0.091	1.148	29.552	3.372
105	Đường số 98	11.5	1,815	215.078	0.194	2.430	62.588	7.141
106	Đường số 139	11.5	1,944	230.364	0.207	2.603	67.036	7.648
107	Đường số 140	11.5	1,074	127.269	0.115	1.438	37.035	4.225
108	Đường số 141	11.5	1,865	221.003	0.199	2.497	64.312	7.337
109	Đường số 142	13.5	1,706	202.161	0.182	2.284	58.829	6.712
110	Đường số 143	11.5	1,649	195.407	0.176	2.208	56.863	6.487
111	Đường số 144	11.5	1,335	158.198	0.142	1.788	46.035	5.252
112	Đường số 145	11.5	1,442	170.877	0.154	1.931	49.725	5.673
113	Đường số 146	11.5	1,962	232.497	0.209	2.627	67.657	7.719
114	Đường số 147	11.5	1,113	131.891	0.119	1.490	38.380	4.379
115	Đường số 148	11.5	1,215	143.978	0.130	1.627	41.897	4.780
11	Đường số 151	11.5	696	82.476	0.074	0.932	24.001	2.738
116	Đường số 152	11.5	1,984	235.104	0.212	2.657	68.415	7.805
117	Đường số 153	11.5	1,465	173.603	0.156	1.962	50.518	5.764
118	Đường số 154	11.5	639	75.722	0.068	0.856	22.035	2.514
119	Đường số 160	11.5	1,257	148.955	0.134	1.683	43.346	4.945
120	Đường số 161	11.5	1,006	119.211	0.107	1.347	34.690	3.958
121	Đường số 165	11.5	1,884	223.254	0.201	2.523	64.967	7.412
122	Đường số 176	11.5	1,114	132.009	0.119	1.492	38.415	4.383

g) Xây dựng khu dân cư, hành chính, giáo dục, dịch vụ thương mại.

- Các khu chức năng này đều có chức năng sử dụng đất riêng biệt, tuy nhiên các khu này vẫn được liên kết chặt chẽ với nhau về không gian kiến trúc cảnh quan và trục liên kết giao thông hợp lý. Các khu chức năng được phân định chi tiết về sử dụng đất gồm: đất công trình công cộng, cơ quan hành chính, đất ở, đất cây xanh; đất hạ tầng kỹ thuật.Sự ảnh hưởng đó là:

- Môi trường cảnh quan: thay đổi quỹ đất xây dựng.
- Môi trường nước: Làm tăng tải lượng ô nhiễm nguồn nước do quá trình thi công, sinh hoạt trong quá trình thi công xây dựng, ảnh hưởng đến nước mặt, nước ngầm do quá trình khai thác sử dụng cho mục đích sinh hoạt, xây dựng.
- Môi trường không khí: tập chung nhiều phương tiện giao thông gây ô nhiễm môi trường không khí, lượng khí thải tập chung nhưng không thường xuyên nên không ảnh hưởng quá lớn.
- Môi trường đất: Sẽ là thay đổi cơ cấu thành phần của đất nên cần phải khảo sát địa chất để có các phương án xây dựng tối ưu, ít gây tác động đến môi trường nhất.
- Rác thải: Lượng rác thải sẽ tăng lên do quá trình sinh hoạt của người dân và các hoạt động khác trong khu trung tâm xã. Nếu không được thu gom và xử lý tốt sẽ làm ảnh hưởng lớn đến môi trường trên các phương diện sau:
- Làm mất mỹ quan và ảnh hưởng tới việc lưu thông của phương tiện trên khu vực dự án.
- Ô nhiễm các nguồn nước trong khu vực.
- Nguy cơ tiềm ẩn gây ô nhiễm môi trường đất.
- Là các nguồn gây bệnh cho con người.
- Vấn đề xã hội: Khi mở rộng đô thị sẽ ảnh hưởng lớn đến cơ cấu làm việc, phong tục tập quán của người dân. Việc tập trung đông dân cư ảnh hưởng đến an ninh trật tự khu vực.

3.9.2 Xu hướng biến đổi các điều kiện tự nhiên, môi trường và kinh tế – xã hội.

h) Địa hình, địa mạo.

- Quá trình triển khai xây dựng theo quy hoạch sẽ có những ảnh hưởng đến địa hình, địa mạo khu vực mà cụ thể là công tác san nền sẽ làm cho bề mặt địa hình thay đổi dù ít hay nhiều. Phương án ĐMC khuyến cáo nên hạn chế tối đa việc san tạo mặt bằng gây ảnh hưởng đến địa hình địa mạo cũng như hệ sinh thái.

i) Thủy văn.

- Đô thị du lịch Y Tý sẽ có những diện tích đầu tư xây dựng công trình chiếm hữa diện tích rừng nên làm giảm đi nguồn sinh thủy. Trong tương lai thủy văn của các con suối sẽ có những biến động, nước sẽ ít đi và mùa mưa bão thì lũ sẽ nguy hiểm hơn, mực nước ngầm trong khu vực sẽ hạ thấp hơn.

j) Xu hướng biến đổi môi trường không khí.

- Quá trình thi công xây dựng đô thị càn tập trung xe, máy, thiết bị và con người. Đó là những nguồn phát thải gây biến đổi không khí theo chiều hướng xấu.
- Cùng với sự phát triển của các khu đô thị sự ô nhiễm không khí do giao thông sẽ ngày càng trầm trọng, nhất là tại các trục đường giao thông chính và tại các nút giao thông. Mật độ dân số và mức sống tăng sẽ kéo theo sự gia tăng nhanh chóng của phương tiện giao thông tư nhân như: ô tô, xe máy, xe tải...nên vấn đề ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông vận tải là không tránh khỏi nhất là ô nhiễm bụi.

k) Xu hướng biến đổi môi trường nước.

- Một lượng lớn nước thải sinh hoạt của người dân sống trong khu quy hoạch sẽ mang theo một lượng lớn các chất hữu cơ trong nước, kéo theo một lượng các loại vi khuẩn gây bệnh. Ngoài ra, nước thải rò rỉ ra khỏi hệ thống dẫn nước thải hoặc các bể chứa nước thải bị vỡ cũng là một nguồn gây ô nhiễm cần quan tâm.

l) Xu hướng biến đổi môi trường đất.

- Khi mở rộng các hoat động xây dựng cơ sở hạ tầng, giao thông vận tải, xây dựng các khu dân cư, hành chính, văn hóa, giáo dục, dịch vụ du lịch,... phục vụ nhu cầu phát triển sẽ góp phần đẩy môi trường đất vào tình trạng xói mòn, sạt lở. Khi đó, chính những hoạt động này sẽ gián tiếp cùng với các nguyên nhân tự nhiên làm ảnh hưởng đến tính chất của đất.
- Việc đầu tư xây dựng mới và cải tạo một khu vực rộng cũng không thể tránh khỏi những tác động tới môi trường đất và cảnh quan của khu vực. Môi trường đất sẽ phải chịu tác động của cả 3 nguồn thải: nước thải, khí thải, chất thải rắn. Nếu nguồn nước bị ô nhiễm thì vùng đất nơi nguồn nước đi qua cũng bị ô nhiễm theo.
- Tầng đất có tác dụng như một lớp vật liệu lọc. Nó sẽ giữ lại hầu hết các cặn lửng lơ nước thải và một phần các chất hoà tan. Các bụi khí thải, bụi sẽ phát tán trong không khí, hấp thụ vào hơi nước và trở nên nặng hơn không khí, rơi trở lại mặt đất, phủ lên bề mặt cỏ cây, ao hồ,... gây tác hại con người và cho động thực vật.

m) Xu hướng biến đổi của chất thải rắn.

- Sự tạo hình thành phát triển đô thị xẽ phát sinh một lượng lớn chất thải rắn, nếu không có biện pháp thu gom và vận chuyển và xử lý:
- Chất thải rắn do hoạt động sinh hoạt của người dân sinh sống trong khu quy hoạch
- Rác thải trên đường, nhất là bao ni-lông thải ra từ những đối tượng tham gia lưu thông;
- Xác thực vật phát sinh từ hoạt động bảo dưỡng cây xanh ven đường;
- Chất thải rắn nếu không được thu gom và xử lý tốt sẽ có tác động đến môi trường trên các phương diện sau:
- Làm mất mỹ quan và ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường khu vực.
- Làm ô nhiễm các nguồn nước trong khu vực.
- Là nguồn tiềm tàng gây ô nhiễm môi trường đất.
- Là các nguồn gây bệnh tiềm tàng cho người và động vật.
- Xói mòn đất trong quá trình vận hành gây ra do việc thiếu thảm thực vật bên đường do phải trồng mới một số cây xanh 2 bên tuyến đường. Tác động này nhỏ và tạm thời.
- Ô nhiễm đất trồng hai bên đường có thể xảy ra do chất thải từ xe cộ giao thông và chất thải rửa trôi từ đường nhựa. Tác động này nhỏ nhưng kéo dài.
- Ô nhiễm đất trồng hai bên đường có thể xảy ra do chất thải từ xe cộ giao thông và chất thải rửa trôi từ đường nhựa. Tác động này nhỏ nhưng kéo dài.

Hệ số tải lượng ô nhiễm nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Khối lượng (g/người/ngày)
1	BOD_5	45 - 54
2	COD	72 - 102
3	Chất rắn lơ lửng	70 - 145
4	Dầu mỡ phi khoáng	10 - 30
5	Tổng nitơ	6 - 12
6	Amôni	2,4 - 4,8
7	Tổng photpho	0,8 - 4

Tải lượng ô nhiễm nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Tải lượng ô nhiễm (kg/ngày)
1	BOD_5	453
2	COD	856
3	Chất rắn lơ lửng	1216
4	Dầu mỡ phi khoáng	252
5	Tổng nitơ	101
6	Amôni	40
7	Tổng photpho	34

Nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Nồng độ chất ô nhiễm(mg/l)		
			Nồng độ ô nhiễm (mg/l)	Nồng độ ô nhiễm qua bể tự hoại (mg/l)	QCVN 14:2008 cột B2 (C_{max})
1	BOD_5	MgO_2/l	53	32	25
2	COD	mg/l	100	50	50
3	SS	mg/l	142	92	100
4	Tổng nitơ (tính theo N)	mg/l	12	8	15
5	Tổng photpho	mg/l	4	2.3	15

n) Xu hướng biến đổi của môi trường kinh tế - xã hội.

- Dựa vào quan điểm quy hoạch phát triển, ta có thể dự báo rằng: nền kinh tế sẽ được cải thiện rất nhiều, thay đổi cơ câu kinh tế, đời sống dân cư được cải thiện nhiều. Trong tương lai, khi tiến hành xây dựng các công trình, dự án đề xuất chắc chắn sẽ đối mặt với những thay đổi các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình trạng ô nhiễm các thành phần môi trường đất, nước, không khí.
- Do đó, tốt hơn hết là cần cân nhắc thận trọng các hành động phát triển và có kế hoạch kịp thời khắc phục hậu quả nếu không muốn phải gánh chịu các tại biến thiên nhiên và các sự cố môi trường ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân.

3.10 Các biện pháp giảm thiểu tác động xấu, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.

3.10.1 Giải pháp công nghệ, kỹ thuật.

- Biện pháp giảm thiểu các tác động đến môi trường tốt nhất trước khi đưa quy hoạch đi vào vận hành đó là việc thiết kế và xây dựng các hạng mục của quy hoạch phải hợp lý đảm bảo kỹ thuật, tránh các sự cố trong quá trình thi công và hoạt động. Do vậy, khi thi công sẽ áp dụng các giải pháp như sau:

o) Phương hướng chung.

- Triển khai thực hiện nghiêm túc hệ thống pháp luật bảo vệ môi trường.
- Đẩy mạnh xã hội hoá công tác bảo vệ môi trường, tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức trách nhiệm bảo vệ môi trường.
- Kiểm soát ô nhiễm và xử lý chất thải: Quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật môi trường cho khu dân cư.
- Tăng cường công tác quản lý nhà nước về môi trường.

p) Các biện pháp quy hoạch.

- Ngay trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, các nhà tư vấn trong thiết kế quy hoạch chi tiết và trong thiết kế kỹ thuật cần có những giải pháp kỹ thuật để đảm bảo các biện pháp bảo vệ môi trường. Bố trí các quỹ đất phù hợp phục cho nhu sinh hoạt của người dân, nhà văn hóa thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, du lịch, cơ quan.
- Bên cạnh các quỹ đất để xây dựng công trình còn giành quỹ đất để: xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, trạm điện, cấp thoát nước, mái kè ta luy...).

3.10.2 Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong từng giai đoạn.

q) Giai đoạn đền bù và giải phóng mặt bằng.

- Các cơ sở pháp lý để thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng và tái định cư.Khi có quy định sẽ điều chỉnh các hành vi xây dựng, quy định về hạn chế quyền phát triển, hoặc thậm chí bắt buộc di dời giải tỏa, quy hoạch khu dân cư, khu hành chính, văn hóa, khu chăn nuôi vừa tạo cơ hội mới cho rất nhiều hộ gia đình, doanh nghiệp, cộng đồng, nhưng cũng có thể ảnh hưởng bất lợi trực tiếp cho một số khác. Trên thực tế, nhiều vướng mắc trong cải tạo, di dời, đền bù và triển khai các dự án đầu tư xây dựng có liên hệ với những bất cập của giai đoạn lập quy hoạch.
- Giảm thiểu các tác động khác.
- Tăng cường treo các panô, áp phích có nội dung bảo vệ môi trường tại các tuyến đường giao thông...
- Tuyên truyền, giáo dục nhân dân về nghĩa vụ và trách nhiệm bảo vệ môi trường.
- Tổ chức truyền thông và cập nhật các thông tin tư vấn của cộng đồng: Trước khi thực hiện quy hoạch ban quan lý phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức tuyên truyền nâng cao nhận thức cho cộng đồng, nhằm:
- Phổ biến đầy đủ thông tin về dự án, đề xuất các hạng mục và các hoạt động của quy hoạch tới những người bị ảnh hưởng;
- Nắm được thông tin về nhu cầu của những người bị ảnh hưởng cũng như các thông tin về phản ứng của họ về những công việc và chính sách đề xuất.
- Có được sự cộng tác và tham gia của những người bị ảnh hưởng và của cộng đồng đối với việc thu hồi đất và chuyển giao cho các đơn vị thi công.

r) Giai đoạn xây dựng hạ tầng.

- Giảm bụi: Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại; các phương tiện vận chuyển phải có bạt phủ kín. Mọi rơi vãi dọc đường gây bụi, chủ xe và đơn vị thi công có trách nhiệm thu dọn và giảm bụi; áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại, các hoạt động cơ giới hoá và tối ưu hoá quy trình xây dựng; khi bốc xếp vật liệu xây dựng, công nhân được trang bị bảo hộ lao động cá nhân để giảm thiểu ảnh hưởng của bụi tới sức khỏe.
- Các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn và rung động.Trong quá trình xây dựng nhất định sẽ gây ra tiếng ồn, rung cho khu vực xung quanh mặc dù tác động này chỉ phát sinh trong thời gian ngắn. Tuy vậy, để hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của tiếng ồn, rung của công trường, quy hoạch sẽ có kế hoạch thi công hợp lý:
- Lái xe không được quá lạm dụng còi xe ôtô và không được để phương tiện giao thông còn nổ máy khi dừng xe lâu và không có thao tác.
- Các thiết bị thi công gây tiếng ồn lớn như máy khoan, đào, đóng cọc bêtông bằng búa thủy lực (nếu có) sẽ thi công vào thời gian hợp lý (ban ngày, tránh giờ nghỉ ngơi).
- Các loại máy gây tiếng ồn, rung lớn cần được kiểm tra thường xuyên.
- Biện pháp khống chế ô nhiễm khí thải từ các phương tiện thi công: không sử dụng xe, máy quá cũ để vận chuyển và thi công công trình; không chuyên chở hàng hóa vượt trọng tải.
- Trồng các dải cây xanh trên vỉa hè suốt dọc tuyến đường để ngăn cản bụi và điều hoà môi trường không khí.
- Phân tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt đầy đủ hệ thống biển báo để các phương tiện cơ giới lưu thông theo đúng tuyến nhằm giảm tiếng ồn, giảm thời gian lưu trên đường và giảm lượng khí thải từ các phương tiện lưu thông.
- Định kỳ vệ sinh quét dọn thu gom rác thải trên mặt đường và tưới nước giảm bụi vào buổi trưa trời nắng nóng.
- Phải có hành lang cách ly an toàn, không để các công trình kiến trúc lấn chiếm đất lưu thông của đường giao thông.
- Định kỳ tiến hành giám sát, kiểm tra tiếng ồn của các phương tiện lưu thông.
- Có biển báo giảm tốc độ, không bóp còi trong giờ quy định khi xe đi qua khu dân cư. Trồng các dải cây xanh hai bên đường để giảm tiếng ồn và chấn động đến khu dân cư hai bên đường.
- Tạo hành lang an toàn cho người đi bộ, tạo các rào cản, ngăn chặn việc tự do băng qua đường
- Lắp đặt các biển báo an toàn giao thông trong khu vực, các biển hạn chế tốc độ. Xây dựng giải phân cách và tăng cường sự kiểm soát của lực lượng cảnh sát giao thông.
- Trồng cây dẫn đường và chống lóa mắt trên dải phân cách giữa hai chiều xe chạy.
- Bố trí hệ thống đèn chiếu sáng để đảm bảo an toàn cho người tham gia lưu thông.
- Cơ quan giao thông phải kiểm tra đầy đủ các chỉ dẫn an toàn trên đường trước khi cho phép lưu thông đường Liên hệ với đơn vị chức năng thực hiện chiến dịch

thông tin giáo dục về an toàn giao thông cho người đi xe gắn máy thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, báo đài.

s) Giai đoạn triển khai hoạt động.

- Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí.Hệ thống cây xanh là cách khống chế ô nhiễm nhiệt khá hiệu quả và tạo cảm giác dễ chịu cho người dân.
- Giảm thiểu tác động đến môi trường nước.Thường xuyên kiểm tra, cải tạo hệ thống cống thu gom nước thải của khu vực quy hoạch. Để hạn chế ảnh hưởng của nước thải đến chất lượng nước sông, suối và tăng cường khả năng tự làm sạch của nguồn nước, phải áp dụng bổ sung các biện pháp kỹ thuật.
- Biện pháp quản lý chất thải rắn.Rác cần được phân loại, xử lý thích hợp. Nhiều mô hình bảo vệ môi trường được hình thành và hoạt động hiệu quả. Có các điểm tập chung rác thải để tiện thu gom và xử lý.
- Chất thải xây dựng sẽ được thu gom, phân loại và tập kết tạp thời tại một nơi nhất định trong khu vực dự án.
- Các chất thải có thể tái sinh tái chế như bao bì giấy, plastic, sắt, thép … sẽ được bán cho các vựa thu mua phế liệu.
- Đối với các chất thải còn lại không thể tái sinh tái chế, Chủ đầu tư dự án sẽ hợp với Công ty Môi trường Đô thị đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

3.10.3 Định hướng về đánh giá tác động môi trường (ĐTM).

- Các vấn đề môi trường chính cần chú trọng khi thực hiện dự án:
- Dự án xây dựng xây dựng hạ tầng cho khu vực quy hoạch.
- Dự án xây dựng khu du lịch.
- Dự án xây dựng khu nông nghiệp chất lượng cao.

3.10.4 Chương trình quản lý môi trường.

- Chương trình quản lý giám sát môi trường không chỉ trong khu vực thực hiện quy hoạch mà còn vượt ra ngoài khu vực rộng lớn hơn. Vì vậy giám sát chất lượng môi trường của quy hoạch là hết sức có ý nghĩa không chỉ bên trong khu vực công trình mà còn ở các khu vực lân cận.
- Ban quản lý huyện Bát Xát sẽ chịu trách nhiệm trong việc giám sát chất lượng môi trường thường xuyên. Sở tài nguyên môi trường Lào Cai kiểm tra việc thực hiện theo đúng luật bảo vệ môi trường.
- Phương pháp do, phân tích mẫu các vị trí phải tuân thủ yêu cầu của các cơ quan quản lý mô trường. Trên cơ sở phân tích các vấn đề ô nhiễm của quy hoạch.

3.10.5 Cam kết thực hiện biện pháp bảo vệ môi trường.

- Nhằm bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công, Chủ đầu tư nên cam kết thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường sau: Tuân thủ các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành. Xây dựng các công trình bảo vệ môi trường. Hệ thống thu gom chất thải rắn. Hệ thống thu gom nước thải.
- Toàn bộ các công trình xử lý môi trường được tiến hành xây dựng song song với quá trình xây dựng và thực hiện. Phối hợp với cơ quan chuyên môn định kỳ tiến hành đo đạc, quan trắc các thông số gây ô nhiễm.

9. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

8.1 Phân kỳ đầu tư

- Việc lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất, dự kiến đầu tư các công trình ưu tiên là cần thiết, tạo cơ sở cho việc phân bổ các nguồn lực và thời gian để thực hiện quy hoạch mang tính đồng bộ, tránh chồng chéo; tạo điều kiện cho việc thu hút đầu tư để thúc đẩy nhanh quá trình hoàn thiện dự án;
- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải) khu vực xây mới và khu vực đã xây dựng;
- Các hạng mục dự án đầu tư xây dựng công trình sẽ được cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

8.2 Quản lý quy hoạch xây dựng

- Trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch phân khu được duyệt về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch như: quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng…và các quy định khác theo Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng;
- Trường hợp khi lập dự án xin điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị du lịch Y Tý đã nghiên cứu, phân tích các yếu tố vị trí địa lý, văn hóa xã hội, lịch sử và hiện trạng nhằm đưa ra giải pháp quy hoạch phù hợp và hiệu quả, khai thác phát triển khu vực trở thành một điểm đến cao cấp về đô thị- du lịch- thể thao. Các giải pháp quy hoạch đảm bảo tính đồng bộ, hiện đại, hài hòa với thiên nhiên và thân thiện với môi trường;

Việc đầu tư quy hoạch phát triển Khu đô thị du lịch Y Tý là một trong những nội dung quan trọng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và du lịch của Tỉnh, vùng và quốc gia.

Kính đề nghị UBND huyện Bát Xát xem xét, Sở Giao thông và Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai sớm phê duyệt đồ án để làm cơ sở quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng dự án theo quy hoạch.

PHỤ LỤC

Bảng 17. Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Mây

Stt	Loại đất	Tên lô	Diện tích (m2)	Diện tích xây dựng tối đa (m2)	Tỷ lệ (%)	Mđ xd tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)	Số phòng (phòng)
A	**Phân khu Y Tý Ngàn Mây**		**12.850.421**	**1.793.555**	**41,318**				**14.320**	**4.758**
A.1	**Khu Thiên Sinh**		**559.845**	**285.035**	**1,800**				**3.883**	**329**
I	Đất dân dụng		477.321	252.025	1,535					
1	Đất đơn vị ở		310.102	202.816	0,997					
1,1	Đất ở đơn vị ở		270.439	193.850	0,870				3.883	
1.1.1	Đất ở		195.121	156.097	0,627				2.569	

		A1-DO-1	6.371	5.097	0,020	80	5	4	51	
		A1-DO-2	4.854	3.883	0,016	80	5	4	39	
		A1-DO-3	25.055	20.044	0,081	80	5	4	200	
		A1-DO-4	16.125	12.900	0,052	80	5	4	129	
		A1-DO-5	4.566	3.653	0,015	80	5	4	37	
		A1-DO-6	29.154	23.323	0,094	80	5	4	233	
		A1-DO-7	43.234	34.587	0,139	80	5	4	346	
		A1-DO-8	9.337	7.469	0,030	80	5	4	218	
		A1-DO-9	16.154	12.924	0,052	80	5	4	377	
		A1-DO-10	4.727	3.782	0,015	80	5	4	110	
		A1-DO-11	29.682	23.745	0,095	80	5	4	693	
		A1-DO-12	5.863	4.690	0,019	80	5	4	137	
1.1.2	Đất ở hỗn hợp		47.191	37.753	0,152				1.101	
		A1-OHH-1	15.371	12.297	0,049	80	5	4	359	
		A1-OHH-2	10.159	8.127	0,033	80	5	4	237	
		A1-OHH-3	9.367	7.494	0,030	80	5	4	219	
		A1-OHH-4	12.293	9.835	0,040	80	5	4	287	
1.1.4	Đất ở bản làng hiện trạng		28.127		0,090				213	
		A1-OLX-1	17.231	-	0,055	-	2	-	131	
		A1-OLX-2	10.896	-	0,035	-	2	-	82	
1,2	Đất giáo dục đơn vị ở		19.953	7.981	0,064					
		A1-GD	19.953	7.981	0,064	40	3	1,2		
1,3	Đất cây xanh đơn vị ở		19.709	985	0,063					
		A1-CXDVO-1	3.702	185	0,012	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-2	2.453	123	0,008	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-3	1.024	51	0,003	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-4	1.379	69	0,004	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-5	3.458	173	0,011	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-6	1.872	94	0,006	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-7	1.264	63	0,004	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-8	1.665	83	0,005	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-9	2.893	145	0,009	5	1	0,05		
2	Đất ngoài đơn vị ở		167.220	49.209	0,538					
2,1	Đất cây xanh đô thị		67.031	3.352	0,216					
		A1-CXDT-1	5.603	280	0,018	5	1	0,05		
		A1-CXDT-2	3.886	194	0,012	5	1	0,05		
		A1-CXDT-3	25.491	1.275	0,082	5	1	0,05		
		A1-CXDT-4	22.802	1.140	0,073	5	1	0,05		
		A1-CXDT-5	2.583	129	0,008	5	1	0,05		
		A1-CXDT-6	4.543	227	0,015	5	1	0,05		
		A1-CXDT-7	2.123	106	0,007	5	1	0,05		
2,2	Đất CTCC đô thị		8.264	3.306	0,027					
		A1-CCDT	8.264	3.306	0,027	40	3	1,2		
2,3	Đất trung tâm TDTT		27.982	11.193	0,090					
		A1-TDTT	27.982	11.193	0,090	40	3	1,2		
2,3	Đất thương mại dịch vụ		28.908	17.345	0,093					329
		A1-TMDV-1	7.726	4.636	0,025	60	5	3		
		A1-TMDV-2	11.494	6.896	0,037	60	5	3		
		A1-TMDV-3	5.301	3.181	0,017	60	5	3		329

		A1-TMDV-4	4.387	2.632	0,014	60	5	3		
2,4	Đất trường THPT		27.475	10.990	0,088					
		THPT	27.475	10.990	0,088	40	3	1,2		
2,4	Đất công trình đầu mối HTKT		7.559	3.024	0,024					
		A1-NG	7.559	3.024	0,024	40	3	1,2		
II	Đất ngoài dân dụng		82.524	33.010	0,265					
1	Đất cơ quan hành chính		82.524	33.010	0,265					
		A1-CQ-1	10.121	4.048	0,033	40	3	1,2		
		A1-CQ-2	24.766	9.907	0,080	40	3	1,2		
		A1-CQ-3	30.573	12.229	0,098	40	3	1,2		
		A1-CQ-4	3.994	1.598	0,013	40	3	1,2		
		A1-CQ-5	6.285	2.514	0,020	40	3	1,2		
		A1-CQ-6	6.784	2.714	0,022	40	3	1,2		
A.2	**Khu Thiên Phú**		**1.487.010**	**292.553**	**4,781**				**179**	**208**
I	Đất dân dụng		1.062.716	236.911	3,417				179	
1	Đất đơn vị ở		22.411	17.929	0,072				179	
1,1	Đất ở đơn vị ở		22.411	17.929	0,072				179	
1.1.1	Đất ở		22.411	17.929	0,072				179	
		A2-DO-1	13.628	10.903	0,044	80	5	4	109	
		A2-DO-2	4.840	3.872	0,016	80	5	4	39	
		A2-DO-3	3.943	3.154	0,013	80	5	4	32	
2	Đất ngoài đơn vị ở		1.040.305	216.327	3,345					
2,1	Đất cây xanh đô thị		19.475	974	0,063					
		A2-CXDT-1	4.204	210	0,014	5	1	0,05		
		A2-CXDT-2	15.270	764	0,049	5	1	0,05		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		28.987	17.392	0,093					
		A2-TMDV-1	24.637	14.782	0,079	60	5	3		208
		A2-TMDV-2	4.350	2.610	0,014	60	5	3		
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		13.441	6.704	0,043					
		A2-NG	10.121	4.048	0,033	40	3	1,2		
		A2-HTKT	3.320	2.656	0,011	80	2	1,6		
2,4	Đất trung tâm TDTT		188.609	75.443	0,606					
		A2-TDTT	188.609	75.443	0,606	40	3	1,2		
2,5	Đất hỗn hợp, thương mại-dịch vụ, du lịch		789.794	118.469	2,539					
		A2-HHTM-1	38.747	5.812	0,125	15	3	0,45		
		A2-HHTM-2	113.155	16.973	0,364	15	3	0,45		
		A2-HHTM-3	82.217	12.333	0,264	15	3	0,45		
		A2-HHTM-4	60.843	9.126	0,196	15	3	0,45		
		A2-HHTM-5	41.102	6.165	0,132	15	3	0,45		
		A2-HHTM-6	54.938	8.241	0,177	15	3	0,45		
		A2-HHTM-7	57.042	8.556	0,183	15	3	0,45		
		A2-HHTM-8	134.632	20.195	0,433	15	3	0,45		
		A2-HHTM-9	25.175	3.776	0,081	15	3	0,45		
		A2-HHTM-10	181.943	27.292	0,585	15	3	0,45		
II	Đất ngoài dân dụng		424.294	55.641	1,364					
1	Đất cây xanh chuyên dụng		252.161	12.608	0,811					

		A2-CXCD	252.161	12.608	0,811	5	3	0,15		
2	Đất cây xanh chuyên đề		172.134	43.033	0,553					
		A2-CXCĐ	172.134	43.033	0,553	25	3	0,75		
A.3	**Khu Thiên Ân**		**1.867.323**	**531.064**	**6,004**				**2.443**	**2.469**
I	Đất dân dụng		629.602	345.334	2,024					
1	Đất đơn vị ở		308.310	219.169	0,991					
1,1	Đất ở đơn vị ở		264.981	211.984	0,852				2.443	
1.1.1	Đất ở		264.981	211.984	0,852				2.443	
		A3-DO-1	9.727	7.781	0,031	80	5	4	90	
		A3-DO-2	6.858	5.486	0,022	80	5	4	79	
		A3-DO-3	19.519	15.615	0,063	80	5	4	184	
		A3-DO-4	34.086	27.269	0,110	80	5	4	289	
		A3-DO-5	11.538	9.231	0,037	80	5	4	104	
		A3-DO-6	11.633	9.307	0,037	80	5	4	113	
		A3-DO-7	12.421	9.937	0,040	80	5	4	115	
		A3-DO-8	19.644	15.715	0,063	80	5	4	209	
		A3-DO-9	17.792	14.234	0,057	80	5	4	154	
		A3-DO-10	22.020	17.616	0,071	80	5	4	224	
		A3-DO-11	49.158	39.327	0,158	80	5	4	476	
		A3-DO-12	3.856	3.085	0,012	80	5	4	31	
		A3-DO-13	3.826	3.061	0,012	80	5	4	31	
		A3-DO-14	6.970	5.576	0,022	80	5	4	56	
		A3-DO-15	3.877	3.101	0,012	80	5	4	31	
		A3-DO-16	7.933	6.346	0,026	80	5	4	63	
		A3-DO-17	6.081	4.865	0,020	80	5	4	49	
		A3-DO-18	6.773	5.418	0,022	80	5	4	54	
		A3-DO-19	11.268	9.014	0,036	80	5	4	90	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		8.934	3.574	0,029					
		A3-CCDVO	8.934	3.574	0,029	40	3	1,2		
1,3	Đất giáo dục đơn vị ở		5.403	2.161	0,017					
		A3-GD	5.403	2.161	0,017	40	3	1,2		
1,3	Đất cây xanh đơn vị ở		28.992	1.450	0,093					
		A3-CXDVO-1	7.404	370	0,024	5	1	0,05		
		A3-CXDVO-2	7.773	389	0,025	5	1	0,05		
		A3-CXDVO-3	7.920	396	0,025	5	1	0,05		
		A3-CXDVO-4	5.895	295	0,019	5	1	0,05		
2	Đất ngoài đơn vị ở		321.293	126.165	1,033					
2,1	Đất cây xanh đô thị		13.922	696	0,045					
		A3-CXDT-1	12.681	634	0,041	5	1	0,05		
		A3-CXDT-2	1.241	62	0,004	5	1	0,05		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		121.524	72.915	0,391					
		A3-TMDV-1	28.824	17.294	0,093	60	5	3		
		A3-TMDV-2	26.874	16.124	0,086	60	5	3		
		A3-TMDV-3	13.344	8.006	0,043	60	5	3		
		A3-TMDV-4	23.281	13.969	0,075	60	5	3		1.035
		A3-TMDV-5	10.116	6.070	0,033	60	5	3		
		A3-TMDV-6	9.028	5.417	0,029	60	5	3		
		A3-TMDV-7	10.057	6.034	0,032	60	5	3		

2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		185.846	52.554	0,598					
		A3-NG-1	7.987	3.195	0,026	40	3	1,2		
		A3-NG-2	26.149	10.460	0,084	40	3	1,2		
		A3-HTKT-1	18.569	7.428	0,060	40	2	0,8		
		A3-HTKT-2	91.907	22.977	0,296	25	3	0,75		
		A3-HTKT-3	26.943	1.347	0,087	5	1	0,05		
		A3-HTKT-4	10.711	4.285	0,034	40	3	1,2		
		A3-HTKT-5	3.580	2.864	0,012	80	2	1,6		
II	Đất ngoài dân dụng		1.237.721	185.730	3,980					
1	Đất du lịch		619.221	154.805	1,991					1.434
		A3-DL-1	90.504	22.626	0,291	25	3	0,75		420
		A3-DL-2	54.847	13.712	0,176	25	3	0,75		
		A3-DL-3	39.910	9.977	0,128	25	3	0,75		805
		A3-DL-4	281.497	70.374	0,905	25	3	0,75		
		A3-DL-5	9.655	2.414	0,031	25	3	0,75		14
		A3-DL-6	10.266	2.566	0,033	25	3	0,75		14
		A3-DL-7	10.173	2.543	0,033	25	3	0,75		14
		A3-DL-8	63.603	15.901	0,204	25	3	0,75		87
		A3-DL-9	38.353	9.588	0,123	25	3	0,75		52
		A3-DL-10	20.413	5.103	0,066	25	3	0,75		28
2	Đất cây xanh chuyên dụng		618.500	30.925	1,989					
		A3-CXCD	618.500	30.925	1,989	5	3	0,15		
A.4	**Khu Thiên Quang**		**679.104**	**337.017**	**2,184**				**5.446**	**705**
I	Đất dân dụng		679.104	337.017	2,184					
1	Đất đơn vị ở		444.126	281.325	1,428					
1,1	Đất ở đơn vị ở		370.038	258.010	1,190				5.446	
1.1.1	Đất ở		269.549	215.639	0,867				3.768	
		A4-DO-1	24.601	19.681	0,079	80	5	4	574	
		A4-DO-2	5.585	4.468	0,018	80	5	4	130	
		A4-DO-3	19.592	15.673	0,063	80	5	4	457	
		A4-DO-4	11.706	9.365	0,038	80	5	4	273	
		A4-DO-5	26.084	20.867	0,084	80	5	4	609	
		A4-DO-6	21.297	17.038	0,068	80	5	4	170	
		A4-DO-7	17.404	13.923	0,056	80	5	4	139	
		A4-DO-8	20.980	16.784	0,067	80	5	4	168	
		A4-DO-9	18.801	15.041	0,060	80	5	4	150	
		A4-DO-10	20.600	16.480	0,066	80	5	4	165	
		A4-DO-11	18.572	14.858	0,060	80	5	4	149	
		A4-DO-12	4.891	3.913	0,016	80	5	4	114	
		A4-DO-13	4.755	3.804	0,015	80	5	4	111	
		A4-DO-14	25.396	20.317	0,082	80	5	4	203	
		A4-DO-15	7.887	6.310	0,025	80	5	4	184	
		A4-DO-16	21.398	17.119	0,069	80	5	4	171	
1.1.2	Đất ở hỗn hợp		52.963	42.370	0,170				1.236	
		A4-OHH-1	18.979	15.183	0,061	80	5	4	443	
		A4-OHH-2	6.577	5.262	0,021	80	5	4	153	
		A4-OHH-3	5.500	4.400	0,018	80	5	4	128	

		A4-OHH-4	21.907	17.526	0,070	80	5	4	511	
1.1.4	Đất ở bản làng hiện trạng		47.526		0,153				442	
		A4-OLX-1	17.342	-	0,056	-	2	-	193	
		A4-OLX-2	25.741	-	0,083	-	2	-	200	
		A4-OLX-3	4.443	-	0,014	-	2	-	49	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		48.665	19.466	0,156					
		A4-CCDVO-1	2.853	1.141	0,009	40	3	1,2		
		A4-CCDVO-2	27.711	11.084	0,089	40	3	1,2		
		A4-CCDVO-3	18.101	7.240	0,058	40	3	1,2		
1,3	Đất giáo dục đơn vị ở		7.366	2.946	0,024					
		A4-GD-1	3.639	1.456	0,012	40	3	1,2		
		A4-GD-2	3.727	1.491	0,012	40	3	1,2		
1,4	Đất cây xanh đơn vị ở		18.058	903	0,058					
		A4-CXDVO-1	4.187	209	0,013	5	1	0,05		
		A4-CXDVO-2	1.767	88	0,006	5	1	0,05		
		A4-CXDVO-3	3.485	174	0,011	5	1	0,05		
		A4-CXDVO-4	7.670	384	0,025	5	1	0,05		
		A4-CXDVO-5	949	47	0,003	5	1	0,05		
2	Đất ngoài đơn vị ở		234.978	55.692	0,756					
2,1	Đất cây xanh đô thị		149.218	7.461	0,480					
		A4-CXDT-1	2.773	139	0,009	5	1	0,05		
		A4-CXDT-2	20.273	1.014	0,065	5	1	0,05		
		A4-CXDT-3	1.730	87	0,006	5	1	0,05		
		A4-CXDT-4	16.750	837	0,054	5	1	0,05		
		A4-CXDT-5	4.405	220	0,014	5	1	0,05		
		A4-CXDT-6	8.437	422	0,027	5	1	0,05		
		A4-CXDT-7	27.809	1.390	0,089	5	1	0,05		
		A4-CXDT-8	4.289	214	0,014	5	1	0,05		
		A4-CXDT-9	12.150	608	0,039	5	1	0,05		
		A4-CXDT-10	4.394	220	0,014	5	1	0,05		
		A4-CXDT-11	6.208	310	0,020	5	1	0,05		
		A4-CXDT-12	6.253	313	0,020	5	1	0,05		
		A4-CXDT-13	2.566	128	0,008	5	1	0,05		
		A4-CXDT-14	16.874	844	0,054	5	1	0,05		
		A4-CXDT-15	4.622	231	0,015	5	1	0,05		
		A4-CXDT-16	9.686	484	0,031	5	1	0,05		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		69.634	41.780	0,224					
		A4-TMDV-1	2.838	1.703	0,009	60	5	3		705
		A4-TMDV-2	11.083	6.650	0,036	60	5	3		
		A4-TMDV-3	4.713	2.828	0,015	60	5	3		
		A4-TMDV-4	2.519	1.512	0,008	60	5	3		
		A4-TMDV-5	13.410	8.046	0,043	60	5	3		
		A4-TMDV-6	8.233	4.940	0,026	60	5	3		
		A4-TMDV-7	15.888	9.533	0,051	60	5	3		
		A4-TMDV-8	10.949	6.569	0,035	60	5	3		
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		16.126	6.450	0,052					
		A4-NG	16.126	6.450	0,052	40	3	1,2		
A.5	**Khu Thiên Phúc**		**770,479**	**347,887**	**2.477**				**2.369**	**1.047**

I	Đất dân dụng		684,951	326,505	2.202					
1	Đất đơn vị ở		329,942	218,556	1.061					
1,1	Đất ở đơn vị ở		298,159	210,975	0.959				2.369	
1.1.1	Đất ở		254,243	203,395	0.817				2.034	
		A5-DO-1	18.999	15.199	0,061	80	5	4	152	
		A5-DO-2	7.622	6.098	0,025	80	5	4	61	
		A5-DO-3	16.710	13.368	0,054	80	5	4	134	
		A5-DO-4	4.624	3.699	0,015	80	5	4	37	
		A5-DO-5	27.823	22.258	0,089	80	5	4	223	
		A5-DO-6	12.179	9.743	0,039	80	5	4	97	
		A5-DO-7	2.900	2.320	0,009	80	5	4	23	
		A5-DO-8	7.404	5.924	0,024	80	5	4	59	
		A5-DO-9	8.580	6.864	0,028	80	5	4	69	
		A5-DO-10	4.045	3.236	0,013	80	5	4	32	
		A5-DO-11	4.024	3.219	0,013	80	5	4	32	
		A5-DO-12	12.513	10.011	0,040	80	5	4	100	
		A5-DO-13	5.756	4.605	0,019	80	5	4	46	
		A5-DO-14	9.812	7.850	0,032	80	5	4	78	
		A5-DO-15	3.169	2.535	0,010	80	5	4	25	
		A5-DO-16	21.397	17.118	0,069	80	5	4	171	
		A5-DO-17	21.008	16.806	0,068	80	5	4	168	
		A5-DO-18	65.676	52.540	0,211	80	5	4	525	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		43.916		0,141				335	
		A5-OLX-1	19.162	-	0,062	-	2	-	144	
		A5-OLX-2	9.286	-	0,030	-	2	-	74	
		A5-OLX-3	15.468	-	0,050	-	2	-	117	
1,2	Đất giáo dục đơn vị ở		7.582	3.033	0,024					
		A5-GD	7.582	3.033	0,024	40	3	1,2		
1,3	Đất CTCC đơn vị ở		9.536	3.814	0,031					
		A5-CCDVO-1	5.620	2.248	0,018	40	3	1,2		
		A5-CCDVO-2	698	279	0,002	40	3	1,2		
		A5-CCDVO-3	3.218	1.287	0,010	40	3	1,2		
1,4	Đất cây xanh đơn vị ở		14.665	733	0,047					
		A5-CXDVO-1	1.570	78	0,005	5	1	0,05		
		A5-CXDVO-2	4.580	229	0,015	5	1	0,05		
		A5-CXDVO-3	3.263	163	0,010	5	1	0,05		
		A5-CXDVO-4	5.253	263	0,017	5	1	0,05		
2	Đất ngoài đơn vị ở		355.009	107,949	1,141					
2,1	Đất cây xanh đô thị		132.410	6,620	0,426					
		A5-CXDT-1	24.462	1.223	0,079	5	1	0,05		
		A5-CXDT-2	15.694	785	0,050	5	1	0,05		
		A5-CXDT-3	7.262	363	0,023	5	1	0,05		
		A5-CXDT-4	3.192	160	0,010	5	1	0,05		
		A5-CXDT-5	1.759	88	0,006	5	1	0,05		
		A5-CXDT-6	19.526	976	0,063	5	1	0,05		
		A5-CXDT-7	11.225	561	0,036	5	1	0,05		
		A5-CXDT-8	8.920	446	0,029	5	1	0,05		
		A5-CXDT-9	2.405	120	0,008	5	1	0,05		
		A5-CXDT-10	37.965	1.898	0,122	5	1	0,05		

2,2	Đất công trình đầu mối HTKT		57.893	17.460	0,186					
		A5-HTKT-1	4.954	1.981	0,016	40	3	1,2		
		A5-HTKT-2	1.051	420	0,003	40	2	0,8		
		A5-HTKT-3	2.721	1.088	0,009	40	2	0,8		
		A5-HTKT-4	11.188	4.475	0,036	40	3	1,2		
		A5-BX	37.980	9.495	0,122	25	3	0,75		
2,3	Đất thương mại dịch vụ		131.109	70.430	0,422					901
		A5-TMDV-1	3.326	1.995	0,011	60	5	3		
		A5-TMDV-2	9.994	5.997	0,032	60	5	3		
		A5-TMDV-3	11.881	7.129	0,038	60	5	3		
		A5-TMDV-4	3.142	1.885	0,010	60	5	3		515
		A5-TMDV-5	11.115	6.669	0,036	60	5	3		
		A5-TMDV-6	12.006	7.204	0,039	60	5	3		
		A5-TMDV-7	2.710	1.084	0,009	40	3	1,2		
		A5-TMDV-8	76.935	38.467	0,247	50	5	2,5		386
2,4	Đất y tế		33.598	13.439	0,108					
		A5-YT	33.598	13.439	0,108	40	3	1,2		
II	Đất ngoài dân dụng		85.527	21.382	0,275					146
1	Đất du lịch		85.527	21.382	0,275					
		A5-DL-1	49.011	12.253	0,158	25	3	0,75		146
		A5-DL-2	36.517	9.129	0,117	25	3	0,75		
A.6	**Đất lâm nghiệp**		**4.970.268**		**15,981**					
		A-LN-1	91.091	-	0,293	-	-	-		
		A-LN-2	406.451	-	1,307	-	-	-		
		A-LN-3	271.986	-	0,875	-	-	-		
		A-LN-4	203.066	-	0,653	-	-	-		
		A-LN-5	35.436	-	0,114	-	-	-		
		A-LN-6	114.913	-	0,369	-	-	-		
		A-LN-7	9.355	-	0,030	-	-	-		
		A-LN-8	2.095	-	0,007	-	-	-		
		A-LN-9	23.191	-	0,075	-	-	-		
		A-LN-10	202.341	-	0,651	-	-	-		
		A-LN-11	118.585	-	0,381	-	-	-		
		A-LN-12	955.592	-	3,072	-	-	-		
		A-LN-13	1.068.544	-	3,436	-	-	-		
		A-LN-14	50.115	-	0,161	-	-	-		
		A-LN-15	207.408	-	0,667	-	-	-		
		A-LN-16	49.197	-	0,158	-	-	-		
		A-LN-17	58.118	-	0,187	-	-	-		
		A-LN-18	29.324	-	0,094	-	-	-		
		A-LN-19	193.781	-	0,623	-	-	-		
		A-LN-20	46.139	-	0,148	-	-	-		
		A-LN-21	297.230	-	0,956	-	-	-		
		A-LN-22	4.083	-	0,013	-	-	-		
		A-LN-23	12.101	-	0,039	-	-	-		
		A-LN-24	88.207	-	0,284	-	-	-		
		A-LN-25	18.408	-	0,059	-	-	-		
		A-LN-26	214.361	-	0,689	-	-	-		

		A-LN-27	31.843	-	0,102	-	-	-		
		A-LN-28	7.966	-	0,026	-	-	-		
		A-LN-29	750	-	0,002	-	-	-		
		A-LN-30	28.304	-	0,091	-	-	-		
		A-LN-31	10.748	-	0,035	-	-	-		
		A-LN-32	4.900	-	0,016	-	-	-		
		A-LN-33	8.902	-	0,029	-	-	-		
		A-LN-34	2.586	-	0,008	-	-	-		
		A-LN-35	72.880	-	0,234	-	-	-		
		A-LN-36	2.119	-	0,007	-	-	-		
		A-LN-37	28.154	-	0,091	-	-	-		
A.7	**Đất nông nghiệp**		**219.910**		**0,707**					
		A-NN-1	18.747	-	0,060	-	-	-		
		A-NN-2	33.756	-	0,109	-	-	-		
		A-NN-3	17.719	-	0,057	-	-	-		
		A-NN-4	4.483	-	0,014	-	-	-		
		A-NN-5	821	-	0,003	-	-	-		
		A-NN-6	4.954	-	0,016	-	-	-		
		A-NN-7	15.271	-	0,049	-	-	-		
		A-NN-8	6.833	-	0,022	-	-	-		
		A-NN-9	10.453	-	0,034	-	-	-		
		A-NN-10	39.545	-	0,127	-	-	-		
		A-NN-11	6.494	-	0,021	-	-	-		
		A-NN-12	13.680		0,044					
		A-NN-13	47.153	-	0,152	-	-	-		
A.8	**Đất cây xanh cách ly**		**583.294**		**1,875**					
		A-CXCL-1	35.077	-	0,113	-	-	-		
		A-CXCL-2	2.125	-	0,007	-	-	-		
		A-CXCL-3	50.039	-	0,161	-	-	-		
		A-CXCL-4	42.314	-	0,136	-	-	-		
		A-CXCL-5	9.305	-	0,030	-	-	-		
		A-CXCL-6	12.036	-	0,039	-	-	-		
		A-CXCL-7	4.306	-	0,014	-	-	-		
		A-CXCL-8	576	-	0,002	-	-	-		
		A-CXCL-9	1.301	-	0,004	-	-	-		
		A-CXCL-10	2.152	-	0,007	-	-	-		
		A-CXCL-11	39.401	-	0,127	-	-	-		
		A-CXCL-12	4.634	-	0,015	-	-	-		
		A-CXCL-13	11.674	-	0,038	-	-	-		
		A-CXCL-14	69.998	-	0,225	-	-	-		
		A-CXCL-15	35.515	-	0,114	-	-	-		
		A-CXCL-16	30.447	-	0,098	-	-	-		
		A-CXCL-17	5.956	-	0,019	-	-	-		
		A-CXCL-18	8.511	-	0,027	-	-	-		
		A-CXCL-19	78.597	-	0,253	-	-	-		
		A-CXCL-20	5.166	-	0,017	-	-	-		
		A-CXCL-21	2.317	-	0,007	-	-	-		
		A-CXCL-22	1.097	-	0,004	-	-	-		
		A-CXCL-23	1.738	-	0,006	-	-	-		

		A-CXCL-24	2.363	-	0,008	-	-	-		
		A-CXCL-25	1.525	-	0,005	-	-	-		
		A-CXCL-26	2.085	-	0,007	-	-	-		
		A-CXCL-27	14.195	-	0,046	-	-	-		
		A-CXCL-28	10.564	-	0,034	-	-	-		
		A-CXCL-29	12.290	-	0,040	-	-	-		
		A-CXCL-30	4.760	-	0,015	-	-	-		
		A-CXCL-31	5.108	-	0,016	-	-	-		
		A-CXCL-32	9.373	-	0,030	-	-	-		
		A-CXCL-33	2.409	-	0,008	-	-	-		
		A-CXCL-34	1.584	-	0,005	-	-	-		
		A-CXCL-35	3.125	-	0,010	-	-	-		
		A-CXCL-36	20.579	-	0,066	-	-	-		
		A-CXCL-37	3.882	-	0,012	-	-	-		
		A-CXCL-38	10.016	-	0,032	-	-	-		
		A-CXCL-39	25.152	-	0,081	-	-	-		
A.9	**Mặt nước**		**262.221**		**0,843**					
		A-MN-1	2.632	-	0,008	-	-	-		
		A-MN-2	445	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-3	933	-	0,003	-	-	-		
		A-MN-4	121	-	0,000	-	-	-		
		A-MN-5	262	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-6	423	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-7	160	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-8	15.191	-	0,049	-	-	-		
		A-MN-9	6.374	-	0,020	-	-	-		
		A-MN-10	560	-	0,002	-	-	-		
		A-MN-11	4.078	-	0,013	-	-	-		
		A-MN-12	2.937	-	0,009	-	-	-		
		A-MN-13	145.610	-	0,468	-	-	-		
		A-MN-14	22.868	-	0,074	-	-	-		
		A-MN-15	6.850	-	0,022	-	-	-		
		A-MN-16	16.262	-	0,052	-	-	-		
		A-MN-17	1.026	-	0,003	-	-	-		
		A-MN-18	4.860	-	0,016	-	-	-		
		A-MN-19	1.256	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-20	1.605	-	0,005	-	-	-		
		A-MN-21	744	-	0,002	-	-	-		
		A-MN-22	1.324	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-23	755	-	0,002	-	-	-		
		A-MN-24	1.352	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-25	415	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-26	104	-	0,000	-	-	-		
		A-MN-27	1.310	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-28	11.903	-	0,038	-	-	-		
		A-MN-29	1.386	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-30	446	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-31	5.430	-	0,017	-	-	-		
		A-MN-32	356	-	0,001	-	-	-		

		A-MN-33	2.243	-	0,007	-	-	-		
A.10	**Đất giao thông**		**1,450,968**		**4.665**					

Bảng 18. Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Sao

Stt	Loại đất	Tên lô	Diện tích (m2)	Diện tích xây dựng tối đa (m2)	Tỷ lệ (%)	Mđxd tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)	Số phòng (phòng)
B	**Phân khu Y Tý Ngàn Sao**		**7.585.693**	**676.104**	**24,390**				**3.745**	**608**
I	Đất dân dụng		1.859.768	549.997	5,980					
1	Đất đơn vị ở		267.033	132.467	0,859					
1,1	Đất ở đơn vị ở		265.693	131.931	0,854				3.745	
1.1.1	Đất ở		76.226	60.981	0,245				939	
		B-DO-1	8.865	7.092	0,029	80	5	4	109	
		B-DO-2	15.788	12.630	0,051	80	5	4	175	
		B-DO-3	13.609	10.887	0,044	80	5	4	150	
		B-DO-4	13.414	10.731	0,043	80	5	4	149	
		B-DO-5	5.552	4.442	0,018	80	5	4	87	
		B-DO-6	9.922	7.938	0,032	80	5	4	154	
		B-DO-7	9.075	7.260	0,029	80	5	4	115	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		100.779		0,324				737	
		B-OLX-1	27.021	-	0,087	-	2	-	204	
		B-OLX-2	1.780	-	0,006	-	2	-	13	
		B-OLX-3	32.390	-	0,104	-	2	-	222	
		B-OLX-4	23.390	-	0,075	-	2	-	176	
		B-OLX-5	16.198	-	0,052	-	2	-	122	
1.1.3	Đất ở hỗn hợp		88.688	70.950	0,285				2.069	
		B-OHH-1	26.060	20.848	0,084	80	5	4	608	
		B-OHH-2	25.864	20.691	0,083	80	5	4	603	
		B-OHH-3	17.331	13.865	0,056	80	5	4	404	
		B-OHH-4	19.432	15.546	0,062	80	5	4	453	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		1.340	536	0,004					
		B-GD	1.340	536	0,004	40	3	1,2		
2	Đất ngoài đơn vị ở		1.592.735	417.531	5,121					
2,1	Đất cây xanh đô thị		44.825	2.223	0,144					
		B-CXDT-1	12.396	620	0,040	5	1	0,05		
		B-CXDT-2	14.242	712	0,046	5	1	0,05		
		B-CXDT-3	6.667	333	0,021	5	1	0,05		
		B-CXDT-4	3.497	175	0,011	5	1	0,05		
		B-CXDT-5	7.655	383	0,025	5	1	0,05		
		B-CXDT-6	368	-	0,001	-	-	-		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		13.095	5.238	0,042					
		B-TMDV	13.095	5.238	0,042	40	3	1,2		188
2,3	Đất lâm viên		1.450.254	362.563	4,663					
		B-LV	1.450.254	362.563	4,663	25	3	0,75		
2,4	Đất công trình đầu mối HTKT		28.976	14.155	0,093					

		B-NG-1	12.908	5.163	0,042	40	3	1,2		
		B-NG-2	9.656	3.862	0,031	40	3	1,2		
		B-HTKT-1	1.669	1.335	0,005	80	2	1,6		
		B-HTKT-2	2.709	2.167	0,009	80	2	1,6		
		B-HTKT-3	2.034	1.627	0,007	80	2	1,6		
2,5	Đất hỗn hợp, thương mại - dịch vụ, du lịch		55.586	33.351						
		B-HHTM-1	6.095	3.657	0,020	60	3	1,8		
		B-HHTM-2	5.178	3.107	0,017	60	3	1,8		
		B-HHTM-3	5.255	3.153	0,017	60	3	1,8		
		B-HHTM-4	5.342	3.205	0,017	60	3	1,8		
		B-HHTM-5	9.432	5.659	0,030	60	3	1,8		
		B-HHTM-6	4.797	2.878	0,015	60	3	1,8		
		B-HHTM-7	5.205	3.123	0,017	60	3	1,8		
		B-HHTM-8	4.657	2.794	0,015	60	3	1,8		
		B-HHTM-9	9.626	5.775	0,031	60	3	1,8		
II	Đất ngoài dân dụng		5.419.784	126.107	17,426					
1	Đất cây xanh chuyên dụng		591.328	29.566	1,901					
		B-CXCD	591.328	29.566	1,901	5	3	0,15		
2	Đất cây xanh cách ly		19.213		0,062					
		B-CXCL-1	1.470	-	0,005	-	-	-		
		B-CXCL-2	1.611	-	0,005	-	-	-		
		B-CXCL-3	3.517	-	0,011	-	-	-		
		B-CXCL-4	4.118	-	0,013	-	-	-		
		B-CXCL-5	8.497	-	0,027	-	-	-		
3	Đất lâm nghiệp		3.882.956		12,485					
		B-LN-1	719.767	-	2,314	-	-	-		
		B-LN-2	94.570	-	0,304	-	-	-		
		B-LN-3	44.831	-	0,144	-	-	-		
		B-LN-4	1.694.744	-	5,449	-	-	-		
		B-LN-5	4.142	-	0,013	-	-	-		
		B-LN-6	661.311	-	2,126	-	-	-		
		B-LN-7	663.590	-	2,134	-	-	-		
4	Đất nông nghiệp		267.138		0,859					
		B-NN-1	28.742	-	0,092	-	-	-		
		B-NN-2	3.464	-	0,011	-	-	-		
		B-NN-3	12.753	-	0,041	-	-	-		
		B-NN-4	68.637	-	0,221	-	-	-		
		B-NN-5	10.040	-	0,032	-	-	-		
		B-NN-6	41.564	-	0,134	-	-	-		
		B-NN-7	15.727	-	0,051	-	-	-		
		B-NN-8	12.229	-	0,039	-	-	-		
		B-NN-9	5.412	-	0,017	-	-	-		
		B-NN-10	49.898	-	0,160	-	-	-		
		B-NN-11	5.700	-	0,018	-	-	-		
		B-NN-12	12.972	-	0,042	-	-	-		
5	Mặt nước		11.335		0,036					
		B-MN-1	6.031	-	0,019	-	-	-		

		B-MN-2	4.170	-	0,013	-	-	-		
		B-MN-3	1.134	-	0,004	-	-	-		
6	Đất du lịch		507.340	96.540	1,631					420
		B-DL-1	24.425	3.664	0,079	15	3	0,45		187
		B-DL-2	278.521	41.778	0,896	15	3	0,45		
		B-DL-3	99.153	24.788	0,319	25	3	0,75		233
		B-DL-4	105.241	26.310	0,338	25	3	0,75		
7	Đất an ninh quốc phòng		140.474		0,452					
		B-ANQP	140.474	-	0,452	-	-	-		
III	Đất giao thông		306.141		0,984					

Bảng 19. Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất phân khu Y Tý Ngàn Năm

Stt	Loại đất	Tên lô	Diện tích (m2)	Diện tích xây dựng tối đa (m2)	Tỷ lệ (%)	Mđxd tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)	Số phòng (phòng)
C	**Phân khu Y Tý Ngàn Năm**		**10.665.387**	**410.133**	**34,292**				**5.486**	**375**
C.1	**Khu Mò Phú Chải**		**463.128**	**246.514**	**1,489**				**1.664**	
I	Đất dân dụng		433.252	234.564	1,393					
1	Đất đơn vị ở		322.987	180.888	1,038					
1,1	Đất ở đơn vị ở		252.637	175.352	0,812				1.664	
1.1.1	Đất ở		212.271	169.817	0,683				1.358	
		C1-DO-1	1.317	1.054	0,004	80	5	4	8	
		C1-DO-2	6.906	5.525	0,022	80	5	4	44	
		C1-DO-3	4.970	3.976	0,016	80	5	4	32	
		C1-DO-4	4.117	3.294	0,013	80	5	4	26	
		C1-DO-5	7.375	5.900	0,024	80	5	4	47	
		C1-DO-6	27.431	21.945	0,088	80	5	4	176	
		C1-DO-7	20.722	16.577	0,067	80	5	4	133	
		C1-DO-8	13.362	10.690	0,043	80	5	4	86	
		C1-DO-9	12.218	9.775	0,039	80	5	4	78	
		C1-DO-10	25.191	20.153	0,081	80	5	4	161	
		C1-DO-11	35.761	28.609	0,115	80	5	4	229	
		C1-DO-12	3.735	2.988	0,012	80	5	4	24	
		C1-DO-13	27.723	22.178	0,089	80	5	4	177	
		C1-DO-14	21.442	17.154	0,069	80	5	4	137	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		40.366		0,130				306	
		C1-OLX-1	9.999	-	0,032	-	2	-	72	
		C1-OLX-2	5.027	-	0,016	-	2	-	36	
		C1-OLX-3	2.498	-	0,008	-	2	-	18	
		C1-OLX-4	13.295	-	0,043	-	2	-	76	
		C1-OLX-5	9.546	-	0,031	-	2	-	83	
1,2	Đất giáo dục đơn vị ở		5.925	2.370	0,019					
		C1-GD-2	5.925	2.370	0,019	40	3	1,2		
1,3	Đất CTCC đơn vị ở		44.829	2.186	0,144					
		C1-GD-1	39.365	15.746	0,127	40	3	1,2		

		C1-CCDVO	5.464	2.186	0,018	40	3	1,2		
1,4	Đất cây xanh đơn vị ở		19.597	980	0,063					
		C1-CXDVO-1	980	49	0,003	5	1	0,05		
		C1-CXDVO-2	2.326	116	0,007	5	1	0,05		
		C1-CXDVO-3	345	17	0,001	5	1	0,05		
		C1-CXDVO-4	5.190	259	0,017	5	1	0,05		
		C1-CXDVO-5	10.756	538	0,035	5	1	0,05		
2	Đất ngoài đơn vị ở		110.264	53.676	0,355					
2,1	Đất y tế		13.687	5.475	0,044					
		C1-YT	13.687	5.475	0,044	40	2	0,8		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		49.585	29.751	0,159					
		C1-TMDV-1	29.866	17.920	0,096	60	5	3		
		C1-TMDV-2	6.748	4.049	0,022	60	5	3		
		C1-TMDV-3	4.726	2.836	0,015	60	5	3		
		C1-TMDV-4	8.245	4.947	0,027	60	5	3		
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		33.090	12.889	0,106					
		C1-NG	12.078	4.831	0,039	40	3	1,2		
		C1-BX	7.055	353	0,023	5	3	0,15		
		C1-HTKT-1	3.282	2.625	0,011	80	2	1,6		
		C1-HTKT-2	8.651	3.461	0,028	40	3	1,2		
		C1-HTKT-3	2.024	1.619	0,007	80	2	1,6		
2,4	Đất CTCC đô thị		13.902	5.561	0,045					
		C1-CCDT-1	12.080	4.832	0,039	40	3	1,2		
		C1-CCDT-2	1.822	729	0,006	40	3	1,2		
II	Đất ngoài dân dụng		29.877	11.951	0,096					
1	Đất cơ quan hành chính		29.877	11.951	0,096					
		C1-CQ	29.877	11.951	0,096	40	3	1,2		
C.2	**Khu Y Tý - Hà Nhì (trung tâm xã Y Tý cũ)**		**355.096**	**100.512**	**1,142**				**1.310**	**183**
I	Đất dân dụng		274.704	84.367	0,883					
1	Đất đơn vị ở		179.159	46.552	0,576					
1,1	Đất ở đơn vị ở		170.412	45.411	0,548				1.310	
1.1.1	Đất ở		56.763	45.411	0,183				454	
		C2-DO-1	7.687	6.150	0,025	80	5	4	61	
		C2-DO-2	9.089	7.271	0,029	80	5	4	73	
		C2-DO-3	26.339	21.071	0,085	80	5	4	211	
		C2-DO-4	6.576	5.261	0,021	80	5	4	53	
		C2-DO-5	7.072	5.658	0,023	80	5	4	57	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		113.649		0,365				856	
		C2-OLX-1	36.415	-	0,117	-	2	-	274	
		C2-OLX-2	12.236	-	0,039	-	2	-	92	
		C2-OLX-3	54.708	-	0,176	-	2	-	412	
		C2-OLX-4	10.290	-	0,033	-	2	-	78	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		5.893		0,019					
		C2-GD-1	5.893	2.357	0,019	40	3	1,2	6	
1,3	Đất giáo dục đơn vị ở		2.854	1.142	0,009					
		C2-GD-2	2.854	1.142	0,009	40	3	1,2	6	
2	Đất ngoài đơn vị ở		95.545	37.815	0,307					

2,1	Đất CTCC đô thị		13.394	5.358	0,043					
		C2-CCDT-1	10.794	4.318	0,035	40	3	1,2	6	
		C2-CCDT-2	2.600	1.040	0,008	40	3	1,2	6	
2,2	Đất thương mại dịch vụ		35.633	21.380	0,115					
		C2-TMDV-1	8.639	5.183	0,028	60	3	1,8	6	
		C2-TMDV-2	8.713	5.228	0,028	60	3	1,8	6	
		C2-TMDV-3	18.281	10.969	0,059	60	3	1,8	6	
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		41.857	10.092	0,135					
		C2-HTKT-1	22.855	9.142	0,073	40	2	0,8	4	
		C2-HTKT-2	19.001	950	0,061	5	1	0,05	4	
2,4	Đất cây xanh đô thị		2.199		0,007					
		C2-CXDT-1	697	-	0,002	-	-	-	6	
		C2-CXDT-2	1.502	-	0,005	-	-	-	6	
2,5	ĐẤT Y TẾ		2.462	985	0,008					
		C2-YT	2.462	985	0,008	40	3	1,2	4	
II	Đất ngoài dân dụng		80.392	16.145	0,258					
1	Đất cơ quan hành chính		5.729	2.292	0,018					
		C2-CQ	5.729	2.292	0,018	40	3	1,2	6	
2	Đất an ninh quốc phòng		19.248		0,062					
		C2-ANQP	19.248	-	0,062	-	-	-	-	
3	Đất du lịch		55.415	13.854	0,178					183
		C2-DL-1	32.079	8.020	0,103	25	3	0,75	6	183
		C2-DL-2	23.336	5.834	0,075	25	3	0,75	6	
C.3	**Khu Choản Thèn - Thần Rừng**		**179.678**	**21.484**	**0,578**				**853**	**60**
I	Đất dân dụng		150.109	13.074	0,483					
1	Đất đơn vị ở		135.571	11.049	0,436					
1,1	Đất ở đơn vị ở		110.886		0,357				853	
1.1.1	Đất ở bản làng hiện trạng		110.886		0,357				853	
		C3-OLX-1	6.002	-	0,019	-	2	-	45	
		C3-OLX-2	1.923	-	0,006	-	2	-	15	
		C3-OLX-3	49.223	-	0,158	-	2	-	371	
		C3-OLX-4	36.792	-	0,118	-	2	-	296	
		C3-OLX-5	9.710	-	0,031	-	2	-	73	
		C3-OLX-6	4.953	-	0,016	-	2	-	36	
		C3-OLX-7	2.283	-	0,007	-	2	-	17	
1,2	Đất giáo dục đơn vị ở		12.678	10.160	0,041					
		C3-GD-2	11.975	4.790	0,039	40	3	1,2		
		C3-GD-4	704	281	0,002	40	3	1,2		
1,3	Đất CTCC đơn vị ở		12.006	890	0,039					
		C3-CCDVO	2.224	890	0,007	40	3			
		C3-GD-1	8.272	3.309	0,027	40	3	1,2		
		C3-GD-3	1.510	604	0,005	40	3	1,2		
2	Đất ngoài đơn vị ở		14.538	2.025	0,047					
2,1	Đất cây xanh đô thị		10.830	542	0,035					
		C3-CXDT	10.830	542	0,035	5	1	0,05		
2,2	Đất CTCC cộng đô thị		3.708	1.483	0,012					
		C3-CCDT-1	1.825	730	0,006	40	3	1,2		

		C3-CCDT-2	1.883	753	0,006	40	3	1,2		
II	Đất ngoài dân dụng		29.569	8.410	0,095					
1	Đất an ninh quốc phòng		19.384		0,062					
		C3-ANQP-1	4.343	-	0,014	-	-	-		
		C3-ANQP-2	15.041	-	0,048	-	-	-		
2	Đất du lịch		10.186	8.410	0,033					60
		C3-DL	10.186	8.410	0,033	25	3	0,75		60
C.4	**Khu Lao Chải - Thần Đất**		**105.503**	**8.410**	**0,339**				**632**	
I	Đất dân dụng		105.503	8.410	0,339					
1	Đất đơn vị ở		89.391	1.965	0,287					
1,1	Đất ở đơn vị ở		84.478		0,272				632	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		84.478		0,272				632	
		C4-OLX-1	895	-	0,003	-	2	-	7	
		C4-OLX-2	5.765	-	0,019	-	2	-	50	
		C4-OLX-3	11.779	-	0,038	-	2	-	72	
		C4-OLX-4	19.288	-	0,062	-	2	-	145	
		C4-OLX-5	20.942	-	0,067	-	2	-	146	
		C4-OLX-6	4.488	-	0,014	-	2	-	44	
		C4-OLX-7	7.533	-	0,024	-	2	-	48	
		C4-OLX-8	12.095	-	0,039	-	2	-	107	
		C4-OLX-9	1.694	-	0,005	-	2	-	13	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		4.913	1.965	0,016					
		C4-CCDVO	1.815	726	0,006	40	3	1,2		
		C4-GD	3.098	1.239	0,010	40	3	1,2		
2	Đất ngoài đơn vị ở		16.112	6.445	0,052					
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		16.112	6.445	0,052					
		C4-HTKT	16.112	6.445	0,052	40	2	0,8		
C.5	**Khu Sín Chải - Thần Nước**		**204.141**	**33.213**	**0,656**				**1.027**	**132**
I	Đất dân dụng		191.125	29.959	0,615					
1	Đất đơn vị ở		173.991	25.602	0,559					
1,1	Đất ở đơn vị ở		170.195	24.084	0,547				1.027	
1.1.1	Đất ở		30.105	24.084	0,097				241	
		C5-DO-1	14.881	11.905	0,048	80	5	4	119	
		C5-DO-2	15.223	12.179	0,049	80	5	4	122	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		140.091		0,450				786	
		C5-OLX-1	8.905	-	0,029	-	2	-	65	
		C5-OLX-2	7.727	-	0,025	-	2	-	49	
		C5-OLX-3	8.253	-	0,027	-	2	-	66	
		C5-OLX-4	3.199	-	0,010	-	2	-	24	
		C5-OLX-5	10.958	-	0,035	-	2	-	83	
		C5-OLX-6	6.481	-	0,021	-	2	-	49	
		C5-OLX-7	28.286	-	0,091	-	2	-	100	
		C5-OLX-8	32.129	-	0,103	-	2	-	91	
		C5-OLX-9	16.975	-	0,055	-	2	-	128	
		C5-OLX-10	5.925	-	0,019	-	2	-	45	
		C5-OLX-11	6.189	-	0,020	-	2	-	47	
		C5-OLX-12	2.294	-	0,007	-	2	-	17	

		C5-OLX-13	726	-	0,002	-	2	-	7	
		C5-OLX-14	2.044	-	0,007	-	2	-	15	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		3.795	1.518	0,012					
		C5-GD	3.795	1.518	0,012	40	3	1,2		
2	Đất ngoài đơn vị ở		17.134	4.357	0,055					
2,1	Đất thương mại dịch vụ		3.766	2.260	0,012					
		C5-TMDV	3.766	2.260	0,012	60	3	1,2		
2,2	ĐẤT CTCC ĐÔ THỊ		5.244	2.097	0,017					
		C5-CCDT	5.244	2.097	0,017	40	3	1,2		
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		8.124		0,026					
		C5-HTKT	8.124	-	0,026	-	-	-		
II	Đất ngoài dân dụng		13.016	3.254	0,042					
1	Đất du lịch		13.016	3.254	0,042					132
		C5-DL-1	6.902	1.726	0,022	25	3	0,75		132
		C5-DL-2	6.114	1.528	0,020	25	3	0,75		
C.6	**Đất lâm nghiệp**		**4.764.476**		**15,319**					
		C-LN-1	1.131.085	-	3,637	-	-	-		
		C-LN-2	28.407	-	0,091	-	-	-		
		C-LN-3	2.016	-	0,006	-	-	-		
		C-LN-4	42.452	-	0,136	-	-	-		
		C-LN-5	51.393	-	0,165	-	-	-		
		C-LN-6	15.104	-	0,049	-	-	-		
		C-LN-7	227.842	-	0,733	-	-	-		
		C-LN-8	66.306	-	0,213	-	-	-		
		C-LN-9	1.109.436	-	3,567	-	-	-		
		C-LN-10	3.987	-	0,013	-	-	-		
		C-LN-11	291.358	-	0,937	-	-	-		
		C-LN-12	16.315	-	0,052	-	-	-		
		C-LN-13	3.044	-	0,010	-	-	-		
		C-LN-14	4.171	-	0,013	-	-	-		
		C-LN-15	6.502	-	0,021	-	-	-		
		C-LN-16	4.646	-	0,015	-	-	-		
		C-LN-17	1.513	-	0,005	-	-	-		
		C-LN-18	1.248	-	0,004	-	-	-		
		C-LN-19	1.585	-	0,005	-	-	-		
		C-LN-20	2.071	-	0,007	-	-	-		
		C-LN-21	17.948	-	0,058	-	-	-		
		C-LN-22	55.728	-	0,179	-	-	-		
		C-LN-23	5.921	-	0,019	-	-	-		
		C-LN-24	15.902	-	0,051	-	-	-		
		C-LN-25	1.322	-	0,004	-	-	-		
		C-LN-26	1.423.574	-	4,577	-	-	-		
		C-LN-27	114.894	-	0,369	-	-	-		
		C-LN-28	6.723	-	0,022	-	-	-		
		C-LN-29	12.593	-	0,040	-	-	-		
		C-LN-30	17.596	-	0,057	-	-	-		
		C-LN-31	72.920	-	0,234	-	-	-		
		C-LN-32	8.873	-	0,029	-	-	-		

C.7	**Đất nông nghiệp**		**3.278.241**		**10,540**					
		C-NN-1	167.834	-	0,540	-	-	-		
		C-NN-2	4.829	-	0,016	-	-	-		
		C-NN-3	5.913	-	0,019	-	-	-		
		C-NN-4	67.297	-	0,216	-	-	-		
		C-NN-5	19.883	-	0,064	-	-	-		
		C-NN-6	82.551	-	0,265	-	-	-		
		C-NN-7	42.599	-	0,137	-	-	-		
		C-NN-8	3.167	-	0,755	-	-	-		
		C-NN-9	4.904	-	0,027	-	-	-		
		C-NN-10	234.823	-	0,846	-	-	-		
		C-NN-11	8.299	-	0,405	-	-	-		
		C-NN-12	263.107	-	0,780	-	-	-		
		C-NN-13	125.935	-	0,249	-	-	-		
		C-NN-14	242.521	-	0,007	-	-	-		
		C-NN-15	77.397	-	0,086	-	-	-		
		C-NN-16	2.129	-	0,345	-	-	-		
		C-NN-17	26.806	-	0,953	-	-	-		
		C-NN-18	107.436	-	2,279	-	-	-		
		C-NN-19	296.299	-	0,026	-	-	-		
		C-NN-20	708.883	-	0,011	-	-	-		
		C-NN-21	8.149	-	0,008	-	-	-		
		C-NN-22	3.415	-	0,015	-	-	-		
		C-NN-23	2.588	-	0,127	-	-	-		
		C-NN-24	4.539	-	0,249	-	-	-		
		C-NN-25	39.407	-	0,125	-	-	-		
		C-NN-26	77.472	-	0,125	-	-	-		
		C-NN-27	38.964	-	0,053	-	-	-		
		C-NN-28	38.960	-	0,023	-	-	-		
		C-NN-29	16.357	-	0,026	-	-	-		
		C-NN-30	7.162	-	0,169	-	-	-		
		C-NN-31	8.068	-	0,088	-	-	-		
		C-NN-32	52.664	-	0,065	-	-	-		
		C-NN-33	27.448	-	0,630	-	-	-		
		C-NN-34	20.278	-	0,058	-	-	-		
		C-NN-35	196.082	-	0,006	-	-	-		
		C-NN-36	18.024	-	0,019	-	-	-		
		C-NN-37	1.878	-	0,299	-	-	-		
		C-NN-38	6.061	-	0,039	-	-	-		
		C-NN-39	93.014	-	1,160	-	-	-		
		C-NN-40	4.664	-	0,491	-	-	-		
		C-NN-41	85.322	-	0,310	-	-	-		
		C-NN-42	4.778	-	0,112	-	-	-		
		C-NN-43	10.311	-	0,021	-	-	-		
		C-NN-44	8.008	-	0,005	-	-	-		
		C-NN-45	12.016	-	0,003	-	-	-		
C.8	**Mặt nước**		**360.650**		**1,160**					
		C-MN-1	152.819	-	0,491	-	-	-		
		C-MN-2	96.436	-	0,310	-	-	-		

		C-MN-3	34.959	-	0,112	-	-	-		
		C-MN-4	6.682	-	0,021	-	-	-		
		C-MN-5	1.481	-	0,005	-	-	-		
		C-MN-6	940	-	0,003	-	-	-		
		C-MN-7	1.686	-	0,005	-	-	-		
		C-MN-8	2.192	-	0,007	-	-	-		
		C-MN-9	2.514	-	0,008	-	-	-		
		C-MN-10	198	-	0,001	-	-	-		
		C-MN-11	1.167	-	0,004	-	-	-		
		C-MN-12	2.689	-	0,009	-	-	-		
		C-MN-13	1.817	-	0,006	-	-	-		
		C-MN-14	3.947	-	0,013	-	-	-		
		C-MN-15	1.386	-	0,004	-	-	-		
		C-MN-16	1.598	-	0,005	-	-	-		
		C-MN-17	1.011	-	0,003	-	-	-		
		C-MN-18	1.782	-	0,006	-	-	-		
		C-MN-19	1.264	-	0,004	-	-	-		
		C-MN-20	21.812	-	0,070	-	-	-		
		C-MN-21	6.542	-	0,021	-	-	-		
		C-MN-22	1.443	-	0,005	-	-	-		
		C-MN-23	5.479	-	0,018	-	-	-		
		C-MN-24	2.484	-	0,008	-	-	-		
		C-MN-25	778	-	0,003	-	-	-		
		C-MN-26	1.307	-	0,004	-	-	-		
		C-MN-27	3.935	-	0,013	-	-	-		
		C-MN-28	301	-	0,001	-	-	-		
C.9	**Đất cây xanh cách ly**		**427.821**		**1,376**					
		C-CXCL-1	67.348	-	0,217	-	-	-		
		C-CXCL-2	60.176	-	0,193	-	-	-		
		C-CXCL-3	40.730	-	0,131	-	-	-		
		C-CXCL-4	30.392	-	0,098	-	-	-		
		C-CXCL-5	122.779	-	0,395	-	-	-		
		C-CXCL-6	6.117	-	0,020	-	-	-		
		C-CXCL-7	6.539	-	0,021	-	-	-		
		C-CXCL-8	3.860	-	0,012	-	-	-		
		C-CXCL-9	6.816	-	0,022	-	-	-		
		C-CXCL-10	6.074	-	0,020	-	-	-		
		C-CXCL-11	72.317	-	0,233	-	-	-		
		C-CXCL-12	1.461	-	0,005	-	-	-		
		C-CXCL-13	961	-	0,003	-	-	-		
		C-CXCL-14	2.252	-	0,007	-	-	-		
C.10	**Đất nghĩa trang**		**22.149**		**0,071**					
		C-NT-1	17.928	-	0,058	-	-	-		
		C-NT-2	2.748	-	0,009	-	-	-		
		C-NT-3	1.473	-	0,005	-	-	-		
C.11	**Đất giao thông**		**592.612**		**1,694**					

Bảng 20. Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất toàn khu

Stt	Loại đất	Tên lô	Diện tích (m2)	Diện tích xây dựng tối đa (m2)	Tỷ lệ (%)	Mđ xd tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)	Số phòng (phòng)
A	**Phân khu Y Tý Ngàn Mây**		**12.850.421**	**1.793.555**	**41,318**				**14.320**	**4.758**
A.1	**Khu Thiên Sinh**		**559.845**	**285.035**	**1,800**				**3.883**	**329**
I	Đất dân dụng		477.321	252.025	1,535					
1	Đất đơn vị ở		310.102	202.816	0,997					
1,1	Đất ở đơn vị ở		270.439	193.850	0,870				3.883	
1.1.1	Đất ở		195.121	156.097	0,627				2.569	
		A1-DO-1	6.371	5.097	0,020	80	5	4	51	
		A1-DO-2	4.854	3.883	0,016	80	5	4	39	
		A1-DO-3	25.055	20.044	0,081	80	5	4	200	
		A1-DO-4	16.125	12.900	0,052	80	5	4	129	
		A1-DO-5	4.566	3.653	0,015	80	5	4	37	
		A1-DO-6	29.154	23.323	0,094	80	5	4	233	
		A1-DO-7	43.234	34.587	0,139	80	5	4	346	
		A1-DO-8	9.337	7.469	0,030	80	5	4	218	
		A1-DO-9	16.154	12.924	0,052	80	5	4	377	
		A1-DO-10	4.727	3.782	0,015	80	5	4	110	
		A1-DO-11	29.682	23.745	0,095	80	5	4	693	
		A1-DO-12	5.863	4.690	0,019	80	5	4	137	
1.1.2	Đất ở hỗn hợp		47.191	37.753	0,152				1.101	
		A1-OHH-1	15.371	12.297	0,049	80	5	4	359	
		A1-OHH-2	10.159	8.127	0,033	80	5	4	237	
		A1-OHH-3	9.367	7.494	0,030	80	5	4	219	
		A1-OHH-4	12.293	9.835	0,040	80	5	4	287	
1.1.4	Đất ở bản làng hiện trạng		28.127		0,090				213	
		A1-OLX-1	17.231	-	0,055	-	2	-	131	
		A1-OLX-2	10.896	-	0,035	-	2	-	82	
1,2	Đất giáo dục đơn vị ở		19.953	7.981	0,064					
		A1-GD	19.953	7.981	0,064	40	3	1,2		
1,3	Đất cây xanh đơn vị ở		19.709	985	0,063					
		A1-CXDVO-1	3.702	185	0,012	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-2	2.453	123	0,008	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-3	1.024	51	0,003	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-4	1.379	69	0,004	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-5	3.458	173	0,011	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-6	1.872	94	0,006	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-7	1.264	63	0,004	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-8	1.665	83	0,005	5	1	0,05		
		A1-CXDVO-9	2.893	145	0,009	5	1	0,05		
2	Đất ngoài đơn vị ở		167.220	49.209	0,538					
2,1	Đất cây xanh đô thị		67.031	3.352	0,216					
		A1-CXDT-1	5.603	280	0,018	5	1	0,05		
		A1-CXDT-2	3.886	194	0,012	5	1	0,05		

		A1-CXDT-3	25.491	1.275	0,082	5	1	0,05		
		A1-CXDT-4	22.802	1.140	0,073	5	1	0,05		
		A1-CXDT-5	2.583	129	0,008	5	1	0,05		
		A1-CXDT-6	4.543	227	0,015	5	1	0,05		
		A1-CXDT-7	2.123	106	0,007	5	1	0,05		
2,2	Đất CTCC đô thị		8.264	3.306	0,027					
		A1-CCDT	8.264	3.306	0,027	40	3	1,2		
2,3	Đất trung tâm TDTT		27.982	11.193	0,090					
		A1-TDTT	27.982	11.193	0,090	40	3	1,2		
2,3	Đất thương mại dịch vụ		28.908	17.345	0,093					329
		A1-TMDV-1	7.726	4.636	0,025	60	5	3		
		A1-TMDV-2	11.494	6.896	0,037	60	5	3		
		A1-TMDV-3	5.301	3.181	0,017	60	5	3		329
		A1-TMDV-4	4.387	2.632	0,014	60	5	3		
2,4	Đất trường THPT		27.475	10.990	0,088					
		THPT	27.475	10.990	0,088	40	3	1,2		
2,4	Đất công trình đầu mối HTKT		7.559	3.024	0,024					
		A1-NG	7.559	3.024	0,024	40	3	1,2		
II	Đất ngoài dân dụng		82.524	33.010	0,265					
1	Đất cơ quan hành chính		82.524	33.010	0,265					
		A1-CQ-1	10.121	4.048	0,033	40	3	1,2		
		A1-CQ-2	24.766	9.907	0,080	40	3	1,2		
		A1-CQ-3	30.573	12.229	0,098	40	3	1,2		
		A1-CQ-4	3.994	1.598	0,013	40	3	1,2		
		A1-CQ-5	6.285	2.514	0,020	40	3	1,2		
		A1-CQ-6	6.784	2.714	0,022	40	3	1,2		
A.2	**Khu Thiên Phú**		**1.487.010**	**292.553**	**4,781**				**179**	**208**
I	Đất dân dụng		1.062.716	236.911	3,417				179	
1	Đất đơn vị ở		22.411	17.929	0,072				179	
1,1	Đất ở đơn vị ở		22.411	17.929	0,072				179	
1.1.1	Đất ở		22.411	17.929	0,072				179	
		A2-DO-1	13.628	10.903	0,044	80	5	4	109	
		A2-DO-2	4.840	3.872	0,016	80	5	4	39	
		A2-DO-3	3.943	3.154	0,013	80	5	4	32	
2	Đất ngoài đơn vị ở		1.040.305	216.327	3,345					
2,1	Đất cây xanh đô thị		19.475	974	0,063					
		A2-CXDT-1	4.204	210	0,014	5	1	0,05		
		A2-CXDT-2	15.270	764	0,049	5	1	0,05		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		28.987	17.392	0,093					
		A2-TMDV-1	24.637	14.782	0,079	60	5	3		208
		A2-TMDV-2	4.350	2.610	0,014	60	5	3		
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		13.441	6.704	0,043					
		A2-NG	10.121	4.048	0,033	40	3	1,2		
		A2-HTKT	3.320	2.656	0,011	80	2	1,6		
2,4	Đất trung tâm TDTT		188.609	75.443	0,606					
		A2-TDTT	188.609	75.443	0,606	40	3	1,2		
2,5	Đất hỗn hợp, thương mại-dịch vụ, du lịch		789.794	118.469	2,539					

		A2-HHTM-1	38.747	5.812	0,125	15	3	0,45		
		A2-HHTM-2	113.155	16.973	0,364	15	3	0,45		
		A2-HHTM-3	82.217	12.333	0,264	15	3	0,45		
		A2-HHTM-4	60.843	9.126	0,196	15	3	0,45		
		A2-HHTM-5	41.102	6.165	0,132	15	3	0,45		
		A2-HHTM-6	54.938	8.241	0,177	15	3	0,45		
		A2-HHTM-7	57.042	8.556	0,183	15	3	0,45		
		A2-HHTM-8	134.632	20.195	0,433	15	3	0,45		
		A2-HHTM-9	25.175	3.776	0,081	15	3	0,45		
		A2-HHTM-10	181.943	27.292	0,585	15	3	0,45		
II	Đất ngoài dân dụng		424.294	55.641	1,364					
1	Đất cây xanh chuyên dụng		252.161	12.608	0,811					
		A2-CXCD	252.161	12.608	0,811	5	3	0,15		
2	Đất cây xanh chuyên đề		172.134	43.033	0,553					
		A2-CXCĐ	172.134	43.033	0,553	25	3	0,75		
A.3	**Khu Thiên Ân**		**1.867.323**	**531.064**	**6,004**				**2.443**	**2.469**
I	Đất dân dụng		629.602	345.334	2,024					
1	Đất đơn vị ở		308.310	219.169	0,991					
1,1	Đất ở đơn vị ở		264.981	211.984	0,852				2.443	
1.1.1	Đất ở		264.981	211.984	0,852				2.443	
		A3-DO-1	9.727	7.781	0,031	80	5	4	90	
		A3-DO-2	6.858	5.486	0,022	80	5	4	79	
		A3-DO-3	19.519	15.615	0,063	80	5	4	184	
		A3-DO-4	34.086	27.269	0,110	80	5	4	289	
		A3-DO-5	11.538	9.231	0,037	80	5	4	104	
		A3-DO-6	11.633	9.307	0,037	80	5	4	113	
		A3-DO-7	12.421	9.937	0,040	80	5	4	115	
		A3-DO-8	19.644	15.715	0,063	80	5	4	209	
		A3-DO-9	17.792	14.234	0,057	80	5	4	154	
		A3-DO-10	22.020	17.616	0,071	80	5	4	224	
		A3-DO-11	49.158	39.327	0,158	80	5	4	476	
		A3-DO-12	3.856	3.085	0,012	80	5	4	31	
		A3-DO-13	3.826	3.061	0,012	80	5	4	31	
		A3-DO-14	6.970	5.576	0,022	80	5	4	56	
		A3-DO-15	3.877	3.101	0,012	80	5	4	31	
		A3-DO-16	7.933	6.346	0,026	80	5	4	63	
		A3-DO-17	6.081	4.865	0,020	80	5	4	49	
		A3-DO-18	6.773	5.418	0,022	80	5	4	54	
		A3-DO-19	11.268	9.014	0,036	80	5	4	90	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		8.934	3.574	0,029					
		A3-CCDVO	8.934	3.574	0,029	40	3	1,2		
1,3	Đất giáo dục đơn vị ở		5.403	2.161	0,017					
		A3-GD	5.403	2.161	0,017	40	3	1,2		
1,3	Đất cây xanh đơn vị ở		28.992	1.450	0,093					
		A3-CXDVO-1	7.404	370	0,024	5	1	0,05		
		A3-CXDVO-2	7.773	389	0,025	5	1	0,05		
		A3-CXDVO-3	7.920	396	0,025	5	1	0,05		
		A3-CXDVO-4	5.895	295	0,019	5	1	0,05		

2	Đất ngoài đơn vị ở		321.293	126.165	1,033					
2,1	Đất cây xanh đô thị		13.922	696	0,045					
		A3-CXDT-1	12.681	634	0,041	5	1	0,05		
		A3-CXDT-2	1.241	62	0,004	5	1	0,05		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		121.524	72.915	0,391					
		A3-TMDV-1	28.824	17.294	0,093	60	5	3		1.035
		A3-TMDV-2	26.874	16.124	0,086	60	5	3		
		A3-TMDV-3	13.344	8.006	0,043	60	5	3		
		A3-TMDV-4	23.281	13.969	0,075	60	5	3		
		A3-TMDV-5	10.116	6.070	0,033	60	5	3		
		A3-TMDV-6	9.028	5.417	0,029	60	5	3		
		A3-TMDV-7	10.057	6.034	0,032	60	5	3		
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		185.846	52.554	0,598					
		A3-NG-1	7.987	3.195	0,026	40	3	1,2		
		A3-NG-2	26.149	10.460	0,084	40	3	1,2		
		A3-HTKT-1	18.569	7.428	0,060	40	2	0,8		
		A3-HTKT-2	91.907	22.977	0,296	25	3	0,75		
		A3-HTKT-3	26.943	1.347	0,087	5	1	0,05		
		A3-HTKT-4	10.711	4.285	0,034	40	3	1,2		
		A3-HTKT-5	3.580	2.864	0,012	80	2	1,6		
II	Đất ngoài dân dụng		1.237.721	185.730	3,980					
1	Đất du lịch		619.221	154.805	1,991					1.434
		A3-DL-1	90.504	22.626	0,291	25	3	0,75		420
		A3-DL-2	54.847	13.712	0,176	25	3	0,75		
		A3-DL-3	39.910	9.977	0,128	25	3	0,75		805
		A3-DL-4	281.497	70.374	0,905	25	3	0,75		
		A3-DL-5	9.655	2.414	0,031	25	3	0,75		14
		A3-DL-6	10.266	2.566	0,033	25	3	0,75		14
		A3-DL-7	10.173	2.543	0,033	25	3	0,75		14
		A3-DL-8	63.603	15.901	0,204	25	3	0,75		87
		A3-DL-9	38.353	9.588	0,123	25	3	0,75		52
		A3-DL-10	20.413	5.103	0,066	25	3	0,75		28
2	Đất cây xanh chuyên dụng		618.500	30.925	1,989					
		A3-CXCD	618.500	30.925	1,989	5	3	0,15		
A.4	**Khu Thiên Quang**		**679.104**	**337.017**	**2,184**				**5.446**	**705**
I	Đất dân dụng		679.104	337.017	2,184					
1	Đất đơn vị ở		444.126	281.325	1,428					
1,1	Đất ở đơn vị ở		370.038	258.010	1,190				5.446	
1.1.1	Đất ở		269.549	215.639	0,867				3.768	
		A4-DO-1	24.601	19.681	0,079	80	5	4	574	
		A4-DO-2	5.585	4.468	0,018	80	5	4	130	
		A4-DO-3	19.592	15.673	0,063	80	5	4	457	
		A4-DO-4	11.706	9.365	0,038	80	5	4	273	
		A4-DO-5	26.084	20.867	0,084	80	5	4	609	
		A4-DO-6	21.297	17.038	0,068	80	5	4	170	
		A4-DO-7	17.404	13.923	0,056	80	5	4	139	
		A4-DO-8	20.980	16.784	0,067	80	5	4	168	

		A4-DO-9	18.801	15.041	0,060	80	5	4	150	
		A4-DO-10	20.600	16.480	0,066	80	5	4	165	
		A4-DO-11	18.572	14.858	0,060	80	5	4	149	
		A4-DO-12	4.891	3.913	0,016	80	5	4	114	
		A4-DO-13	4.755	3.804	0,015	80	5	4	111	
		A4-DO-14	25.396	20.317	0,082	80	5	4	203	
		A4-DO-15	7.887	6.310	0,025	80	5	4	184	
		A4-DO-16	21.398	17.119	0,069	80	5	4	171	
1.1.2	Đất ở hỗn hợp		52.963	42.370	0,170				1.236	
		A4-OHH-1	18.979	15.183	0,061	80	5	4	443	
		A4-OHH-2	6.577	5.262	0,021	80	5	4	153	
		A4-OHH-3	5.500	4.400	0,018	80	5	4	128	
		A4-OHH-4	21.907	17.526	0,070	80	5	4	511	
1.1.4	Đất ở bản làng hiện trạng		47.526		0,153				442	
		A4-OLX-1	17.342	-	0,056	-	2	-	193	
		A4-OLX-2	25.741	-	0,083	-	2	-	200	
		A4-OLX-3	4.443	-	0,014	-	2	-	49	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		48.665	19.466	0,156					
		A4-CCDVO-1	2.853	1.141	0,009	40	3	1,2		
		A4-CCDVO-2	27.711	11.084	0,089	40	3	1,2		
		A4-CCDVO-3	18.101	7.240	0,058	40	3	1,2		
1,3	Đất giáo dục đơn vị ở		7.366	2.946	0,024					
		A4-GD-1	3.639	1.456	0,012	40	3	1,2		
		A4-GD-2	3.727	1.491	0,012	40	3	1,2		
1,4	Đất cây xanh đơn vị ở		18.058	903	0,058					
		A4-CXDVO-1	4.187	209	0,013	5	1	0,05		
		A4-CXDVO-2	1.767	88	0,006	5	1	0,05		
		A4-CXDVO-3	3.485	174	0,011	5	1	0,05		
		A4-CXDVO-4	7.670	384	0,025	5	1	0,05		
		A4-CXDVO-5	949	47	0,003	5	1	0,05		
2	Đất ngoài đơn vị ở		234.978	55.692	0,756					
2,1	Đất cây xanh đô thị		149.218	7.461	0,480					
		A4-CXDT-1	2.773	139	0,009	5	1	0,05		
		A4-CXDT-2	20.273	1.014	0,065	5	1	0,05		
		A4-CXDT-3	1.730	87	0,006	5	1	0,05		
		A4-CXDT-4	16.750	837	0,054	5	1	0,05		
		A4-CXDT-5	4.405	220	0,014	5	1	0,05		
		A4-CXDT-6	8.437	422	0,027	5	1	0,05		
		A4-CXDT-7	27.809	1.390	0,089	5	1	0,05		
		A4-CXDT-8	4.289	214	0,014	5	1	0,05		
		A4-CXDT-9	12.150	608	0,039	5	1	0,05		
		A4-CXDT-10	4.394	220	0,014	5	1	0,05		
		A4-CXDT-11	6.208	310	0,020	5	1	0,05		
		A4-CXDT-12	6.253	313	0,020	5	1	0,05		
		A4-CXDT-13	2.566	128	0,008	5	1	0,05		
		A4-CXDT-14	16.874	844	0,054	5	1	0,05		
		A4-CXDT-15	4.622	231	0,015	5	1	0,05		
		A4-CXDT-16	9.686	484	0,031	5	1	0,05		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		69.634	41.780	0,224					

		A4-TMDV-1	2.838	1.703	0,009	60	5	3		705
		A4-TMDV-2	11.083	6.650	0,036	60	5	3		
		A4-TMDV-3	4.713	2.828	0,015	60	5	3		
		A4-TMDV-4	2.519	1.512	0,008	60	5	3		
		A4-TMDV-5	13.410	8.046	0,043	60	5	3		
		A4-TMDV-6	8.233	4.940	0,026	60	5	3		
		A4-TMDV-7	15.888	9.533	0,051	60	5	3		
		A4-TMDV-8	10.949	6.569	0,035	60	5	3		
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		16.126	6.450	0,052					
		A4-NG	16.126	6.450	0,052	40	3	1,2		
A.5	**Khu Thiên Phúc**		**770,479**	**347,887**	**2.477**				**2.369**	**1.047**
I	Đất dân dụng		684,951	326,505	2.202					
1	Đất đơn vị ở		329,942	218,556	1.061					
1,1	Đất ở đơn vị ở		298,159	210,975	0.959				2.369	
1.1.1	Đất ở		254,243	203,395	0.817				2.034	
		A5-DO-1	18.999	15.199	0,061	80	5	4	152	
		A5-DO-2	7.622	6.098	0,025	80	5	4	61	
		A5-DO-3	16.710	13.368	0,054	80	5	4	134	
		A5-DO-4	4.624	3.699	0,015	80	5	4	37	
		A5-DO-5	27.823	22.258	0,089	80	5	4	223	
		A5-DO-6	12.179	9.743	0,039	80	5	4	97	
		A5-DO-7	2.900	2.320	0,009	80	5	4	23	
		A5-DO-8	7.404	5.924	0,024	80	5	4	59	
		A5-DO-9	8.580	6.864	0,028	80	5	4	69	
		A5-DO-10	4.045	3.236	0,013	80	5	4	32	
		A5-DO-11	4.024	3.219	0,013	80	5	4	32	
		A5-DO-12	12.513	10.011	0,040	80	5	4	100	
		A5-DO-13	5.756	4.605	0,019	80	5	4	46	
		A5-DO-14	9.812	7.850	0,032	80	5	4	78	
		A5-DO-15	3.169	2.535	0,010	80	5	4	25	
		A5-DO-16	21.397	17.118	0,069	80	5	4	171	
		A5-DO-17	21.008	16.806	0,068	80	5	4	168	
		A5-DO-18	65.676	52.540	0,211	80	5	4	525	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		43.916		0,141				335	
		A5-OLX-1	19.162	-	0,062	-	2	-	144	
		A5-OLX-2	9.286	-	0,030	-	2	-	74	
		A5-OLX-3	15.468	-	0,050	-	2	-	117	
1,2	Đất giáo dục đơn vị ở		7.582	3.033	0,024					
		A5-GD	7.582	3.033	0,024	40	3	1,2		
1,3	Đất CTCC đơn vị ở		9.536	3.814	0,031					
		A5-CCDVO-1	5.620	2.248	0,018	40	3	1,2		
		A5-CCDVO-2	698	279	0,002	40	3	1,2		
		A5-CCDVO-3	3.218	1.287	0,010	40	3	1,2		
1,4	Đất cây xanh đơn vị ở		14.665	733	0,047					
		A5-CXDVO-1	1.570	78	0,005	5	1	0,05		
		A5-CXDVO-2	4.580	229	0,015	5	1	0,05		
		A5-CXDVO-3	3.263	163	0,010	5	1	0,05		
		A5-CXDVO-4	5.253	263	0,017	5	1	0,05		

2	Đất ngoài đơn vị ở		355.009	107,949	1,141					
2,1	Đất cây xanh đô thị		132.410	6,620	0,426					
		A5-CXDT-1	24.462	1.223	0,079	5	1	0,05		
		A5-CXDT-2	15.694	785	0,050	5	1	0,05		
		A5-CXDT-3	7.262	363	0,023	5	1	0,05		
		A5-CXDT-4	3.192	160	0,010	5	1	0,05		
		A5-CXDT-5	1.759	88	0,006	5	1	0,05		
		A5-CXDT-6	19.526	976	0,063	5	1	0,05		
		A5-CXDT-7	11.225	561	0,036	5	1	0,05		
		A5-CXDT-8	8.920	446	0,029	5	1	0,05		
		A5-CXDT-9	2.405	120	0,008	5	1	0,05		
		A5-CXDT-10	37.965	1.898	0,122	5	1	0,05		
2,2	Đất công trình đầu mối HTKT		57.893	17.460	0,186					
		A5-HTKT-1	4.954	1.981	0,016	40	3	1,2		
		A5-HTKT-2	1.051	420	0,003	40	2	0,8		
		A5-HTKT-3	2.721	1.088	0,009	40	2	0,8		
		A5-HTKT-4	11.188	4.475	0,036	40	3	1,2		
		A5-BX	37.980	9.495	0,122	25	3	0,75		
2,3	Đất thương mại dịch vụ		131.109	70.430	0,422					901
		A5-TMDV-1	3.326	1.995	0,011	60	5	3		
		A5-TMDV-2	9.994	5.997	0,032	60	5	3		
		A5-TMDV-3	11.881	7.129	0,038	60	5	3		
		A5-TMDV-4	3.142	1.885	0,010	60	5	3		515
		A5-TMDV-5	11.115	6.669	0,036	60	5	3		
		A5-TMDV-6	12.006	7.204	0,039	60	5	3		
		A5-TMDV-7	2.710	1.084	0,009	40	3	1,2		
		A5-TMDV-8	76.935	38.467	0,247	50	5	2,5		386
2,4	Đất y tế		33.598	13.439	0,108					
		A5-YT	33.598	13.439	0,108	40	3	1,2		
II	Đất ngoài dân dụng		85.527	21.382	0,275					146
1	Đất du lịch		85.527	21.382	0,275					
		A5-DL-1	49.011	12.253	0,158	25	3	0,75		146
		A5-DL-2	36.517	9.129	0,117	25	3	0,75		
A.6	**Đất lâm nghiệp**		**4.970.268**		**15,981**					
		A-LN-1	91.091	-	0,293	-	-	-		
		A-LN-2	406.451	-	1,307	-	-	-		
		A-LN-3	271.986	-	0,875	-	-	-		
		A-LN-4	203.066	-	0,653	-	-	-		
		A-LN-5	35.436	-	0,114	-	-	-		
		A-LN-6	114.913	-	0,369	-	-	-		
		A-LN-7	9.355	-	0,030	-	-	-		
		A-LN-8	2.095	-	0,007	-	-	-		
		A-LN-9	23.191	-	0,075	-	-	-		
		A-LN-10	202.341	-	0,651	-	-	-		
		A-LN-11	118.585	-	0,381	-	-	-		
		A-LN-12	955.592	-	3,072	-	-	-		
		A-LN-13	1.068.544	-	3,436	-	-	-		
		A-LN-14	50.115	-	0,161	-	-	-		

		A-LN-15	207.408	-	0,667	-	-	-		
		A-LN-16	49.197	-	0,158	-	-	-		
		A-LN-17	58.118	-	0,187	-	-	-		
		A-LN-18	29.324	-	0,094	-	-	-		
		A-LN-19	193.781	-	0,623	-	-	-		
		A-LN-20	46.139	-	0,148	-	-	-		
		A-LN-21	297.230	-	0,956	-	-	-		
		A-LN-22	4.083	-	0,013	-	-	-		
		A-LN-23	12.101	-	0,039	-	-	-		
		A-LN-24	88.207	-	0,284	-	-	-		
		A-LN-25	18.408	-	0,059	-	-	-		
		A-LN-26	214.361	-	0,689	-	-	-		
		A-LN-27	31.843	-	0,102	-	-	-		
		A-LN-28	7.966	-	0,026	-	-	-		
		A-LN-29	750	-	0,002	-	-	-		
		A-LN-30	28.304	-	0,091	-	-	-		
		A-LN-31	10.748	-	0,035	-	-	-		
		A-LN-32	4.900	-	0,016	-	-	-		
		A-LN-33	8.902	-	0,029	-	-	-		
		A-LN-34	2.586	-	0,008	-	-	-		
		A-LN-35	72.880	-	0,234	-	-	-		
		A-LN-36	2.119	-	0,007	-	-	-		
		A-LN-37	28.154	-	0,091	-	-	-		
A.7	**Đất nông nghiệp**		**219.910**		**0,707**					
		A-NN-1	18.747	-	0,060	-	-	-		
		A-NN-2	33.756	-	0,109	-	-	-		
		A-NN-3	17.719	-	0,057	-	-	-		
		A-NN-4	4.483	-	0,014	-	-	-		
		A-NN-5	821	-	0,003	-	-	-		
		A-NN-6	4.954	-	0,016	-	-	-		
		A-NN-7	15.271	-	0,049	-	-	-		
		A-NN-8	6.833	-	0,022	-	-	-		
		A-NN-9	10.453	-	0,034	-	-	-		
		A-NN-10	39.545	-	0,127	-	-	-		
		A-NN-11	6.494	-	0,021	-	-	-		
		A-NN-12	13.680		0,044					
		A-NN-13	47.153	-	0,152	-	-	-		
A.8	**Đất cây xanh cách ly**		**583.294**		**1,875**					
		A-CXCL-1	35.077	-	0,113	-	-	-		
		A-CXCL-2	2.125	-	0,007	-	-	-		
		A-CXCL-3	50.039	-	0,161	-	-	-		
		A-CXCL-4	42.314	-	0,136	-	-	-		
		A-CXCL-5	9.305	-	0,030	-	-	-		
		A-CXCL-6	12.036	-	0,039	-	-	-		
		A-CXCL-7	4.306	-	0,014	-	-	-		
		A-CXCL-8	576	-	0,002	-	-	-		
		A-CXCL-9	1.301	-	0,004	-	-	-		
		A-CXCL-10	2.152	-	0,007	-	-	-		
		A-CXCL-11	39.401	-	0,127	-	-	-		

		A-CXCL-12	4.634	-	0,015	-	-	-		
		A-CXCL-13	11.674	-	0,038	-	-	-		
		A-CXCL-14	69.998	-	0,225	-	-	-		
		A-CXCL-15	35.515	-	0,114	-	-	-		
		A-CXCL-16	30.447	-	0,098	-	-	-		
		A-CXCL-17	5.956	-	0,019	-	-	-		
		A-CXCL-18	8.511	-	0,027	-	-	-		
		A-CXCL-19	78.597	-	0,253	-	-	-		
		A-CXCL-20	5.166	-	0,017	-	-	-		
		A-CXCL-21	2.317	-	0,007	-	-	-		
		A-CXCL-22	1.097	-	0,004	-	-	-		
		A-CXCL-23	1.738	-	0,006	-	-	-		
		A-CXCL-24	2.363	-	0,008	-	-	-		
		A-CXCL-25	1.525	-	0,005	-	-	-		
		A-CXCL-26	2.085	-	0,007	-	-	-		
		A-CXCL-27	14.195	-	0,046	-	-	-		
		A-CXCL-28	10.564	-	0,034	-	-	-		
		A-CXCL-29	12.290	-	0,040	-	-	-		
		A-CXCL-30	4.760	-	0,015	-	-	-		
		A-CXCL-31	5.108	-	0,016	-	-	-		
		A-CXCL-32	9.373	-	0,030	-	-	-		
		A-CXCL-33	2.409	-	0,008	-	-	-		
		A-CXCL-34	1.584	-	0,005	-	-	-		
		A-CXCL-35	3.125	-	0,010	-	-	-		
		A-CXCL-36	20.579	-	0,066	-	-	-		
		A-CXCL-37	3.882	-	0,012	-	-	-		
		A-CXCL-38	10.016	-	0,032	-	-	-		
		A-CXCL-39	25.152	-	0,081	-	-	-		
A.9	**Mặt nước**		**262.221**		**0,843**					
		A-MN-1	2.632	-	0,008	-	-	-		
		A-MN-2	445	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-3	933	-	0,003	-	-	-		
		A-MN-4	121	-	0,000	-	-	-		
		A-MN-5	262	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-6	423	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-7	160	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-8	15.191	-	0,049	-	-	-		
		A-MN-9	6.374	-	0,020	-	-	-		
		A-MN-10	560	-	0,002	-	-	-		
		A-MN-11	4.078	-	0,013	-	-	-		
		A-MN-12	2.937	-	0,009	-	-	-		
		A-MN-13	145.610	-	0,468	-	-	-		
		A-MN-14	22.868	-	0,074	-	-	-		
		A-MN-15	6.850	-	0,022	-	-	-		
		A-MN-16	16.262	-	0,052	-	-	-		
		A-MN-17	1.026	-	0,003	-	-	-		
		A-MN-18	4.860	-	0,016	-	-	-		
		A-MN-19	1.256	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-20	1.605	-	0,005	-	-	-		

		A-MN-21	744	-	0,002	-	-	-		
		A-MN-22	1.324	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-23	755	-	0,002	-	-	-		
		A-MN-24	1.352	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-25	415	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-26	104	-	0,000	-	-	-		
		A-MN-27	1.310	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-28	11.903	-	0,038	-	-	-		
		A-MN-29	1.386	-	0,004	-	-	-		
		A-MN-30	446	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-31	5.430	-	0,017	-	-	-		
		A-MN-32	356	-	0,001	-	-	-		
		A-MN-33	2.243	-	0,007	-	-	-		
A.10	**Đất giao thông**		**1,450,968**		**4.665**					
B	**Phân khu Y Tý Ngàn Sao**		**7.585.693**	**676.104**	**24,390**				**3.745**	**608**
I	Đất dân dụng		1.859.768	549.997	5,980					
1	Đất đơn vị ở		267.033	132.467	0,859					
1,1	Đất ở đơn vị ở		265.693	131.931	0,854				3.745	
1.1.1	Đất ở		76.226	60.981	0,245				939	
		B-DO-1	8.865	7.092	0,029	80	5	4	109	
		B-DO-2	15.788	12.630	0,051	80	5	4	175	
		B-DO-3	13.609	10.887	0,044	80	5	4	150	
		B-DO-4	13.414	10.731	0,043	80	5	4	149	
		B-DO-5	5.552	4.442	0,018	80	5	4	87	
		B-DO-6	9.922	7.938	0,032	80	5	4	154	
		B-DO-7	9.075	7.260	0,029	80	5	4	115	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		100.779		0,324				737	
		B-OLX-1	27.021	-	0,087	-	2	-	204	
		B-OLX-2	1.780	-	0,006	-	2	-	13	
		B-OLX-3	32.390	-	0,104	-	2	-	222	
		B-OLX-4	23.390	-	0,075	-	2	-	176	
		B-OLX-5	16.198	-	0,052	-	2	-	122	
1.1.3	Đất ở hỗn hợp		88.688	70.950	0,285				2.069	
		B-OHH-1	26.060	20.848	0,084	80	5	4	608	
		B-OHH-2	25.864	20.691	0,083	80	5	4	603	
		B-OHH-3	17.331	13.865	0,056	80	5	4	404	
		B-OHH-4	19.432	15.546	0,062	80	5	4	453	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		1.340	536	0,004					
		B-GD	1.340	536	0,004	40	3	1,2		
2	Đất ngoài đơn vị ở		1.592.735	417.531	5,121					
2,1	Đất cây xanh đô thị		44.825	2.223	0,144					
		B-CXDT-1	12.396	620	0,040	5	1	0,05		
		B-CXDT-2	14.242	712	0,046	5	1	0,05		
		B-CXDT-3	6.667	333	0,021	5	1	0,05		
		B-CXDT-4	3.497	175	0,011	5	1	0,05		
		B-CXDT-5	7.655	383	0,025	5	1	0,05		
		B-CXDT-6	368	-	0,001	-	-	-		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		13.095	5.238	0,042					

		B-TMDV	13.095	5.238	0,042	40	3	1,2		
2,3	Đất lâm viên		1.450.254	362.563	4,663					
		B-LV	1.450.254	362.563	4,663	25	3	0,75		
2,4	Đất công trình đầu mối HTKT		28.976	14.155	0,093					
		B-NG-1	12.908	5.163	0,042	40	3	1,2		
		B-NG-2	9.656	3.862	0,031	40	3	1,2		
		B-HTKT-1	1.669	1.335	0,005	80	2	1,6		
		B-HTKT-2	2.709	2.167	0,009	80	2	1,6		
		B-HTKT-3	2.034	1.627	0,007	80	2	1,6		
2,5	Đất hỗn hợp, thương mại - dịch vụ, du lịch		55.586	33.351						
		B-HHTM-1	6.095	3.657	0,020	60	3	1,8		
		B-HHTM-2	5.178	3.107	0,017	60	3	1,8		
		B-HHTM-3	5.255	3.153	0,017	60	3	1,8		
		B-HHTM-4	5.342	3.205	0,017	60	3	1,8		
		B-HHTM-5	9.432	5.659	0,030	60	3	1,8		
		B-HHTM-6	4.797	2.878	0,015	60	3	1,8		
		B-HHTM-7	5.205	3.123	0,017	60	3	1,8		
		B-HHTM-8	4.657	2.794	0,015	60	3	1,8		
		B-HHTM-9	9.626	5.775	0,031	60	3	1,8		
II	Đất ngoài dân dụng		5.419.784	126.107	17,426					
1	Đất cây xanh chuyên dụng		591.328	29.566	1,901					
		B-CXCD	591.328	29.566	1,901	5	3	0,15		
2	Đất cây xanh cách ly		19.213		0,062					
		B-CXCL-1	1.470	-	0,005	-	-	-		
		B-CXCL-2	1.611	-	0,005	-	-	-		
		B-CXCL-3	3.517	-	0,011	-	-	-		
		B-CXCL-4	4.118	-	0,013	-	-	-		
		B-CXCL-5	8.497	-	0,027	-	-	-		
3	Đất lâm nghiệp		3.882.956		12,485					
		B-LN-1	719.767	-	2,314	-	-	-		
		B-LN-2	94.570	-	0,304	-	-	-		
		B-LN-3	44.831	-	0,144	-	-	-		
		B-LN-4	1.694.744	-	5,449	-	-	-		
		B-LN-5	4.142	-	0,013	-	-	-		
		B-LN-6	661.311	-	2,126	-	-	-		
		B-LN-7	663.590	-	2,134	-	-	-		
4	Đất nông nghiệp		267.138		0,859					
		B-NN-1	28.742	-	0,092	-	-	-		
		B-NN-2	3.464	-	0,011	-	-	-		
		B-NN-3	12.753	-	0,041	-	-	-		
		B-NN-4	68.637	-	0,221	-	-	-		
		B-NN-5	10.040	-	0,032	-	-	-		
		B-NN-6	41.564	-	0,134	-	-	-		
		B-NN-7	15.727	-	0,051	-	-	-		
		B-NN-8	12.229	-	0,039	-	-	-		
		B-NN-9	5.412	-	0,017	-	-	-		
		B-NN-10	49.898	-	0,160	-	-	-		

		B-NN-11	5.700	-	0,018	-	-	-		
		B-NN-12	12.972	-	0,042	-	-	-		
5	Mặt nước		11.335		0,036					
		B-MN-1	6.031	-	0,019	-	-	-		
		B-MN-2	4.170	-	0,013	-	-	-		
		B-MN-3	1.134	-	0,004	-	-	-		
6	Đất du lịch		507.340	96.540	1,631					420
		B-DL-1	24.425	3.664	0,079	15	3	0,45		
		B-DL-2	278.521	41.778	0,896	15	3	0,45		
		B-DL-3	99.153	24.788	0,319	25	3	0,75		
		B-DL-4	105.241	26.310	0,338	25	3	0,75		
7	Đất an ninh quốc phòng		140.474		0,452					
		B-ANQP	140.474	-	0,452	-	-	-		
III	Đất giao thông		306.141		0,984					
C	**Phân khu Y Tý Ngàn Năm**		**10.665.387**	**410.133**	**34,292**				**5.486**	**375**
C.1	**Khu Mò Phú Chải**		**463.128**	**246.514**	**1,489**				**1.664**	
I	Đất dân dụng		433.252	234.564	1,393					
1	Đất đơn vị ở		322.987	180.888	1,038					
1,1	Đất ở đơn vị ở		252.637	175.352	0,812				1.664	
1.1.1	Đất ở		212.271	169.817	0,683				1.358	
		C1-DO-1	1.317	1.054	0,004	80	5	4	8	
		C1-DO-2	6.906	5.525	0,022	80	5	4	44	
		C1-DO-3	4.970	3.976	0,016	80	5	4	32	
		C1-DO-4	4.117	3.294	0,013	80	5	4	26	
		C1-DO-5	7.375	5.900	0,024	80	5	4	47	
		C1-DO-6	27.431	21.945	0,088	80	5	4	176	
		C1-DO-7	20.722	16.577	0,067	80	5	4	133	
		C1-DO-8	13.362	10.690	0,043	80	5	4	86	
		C1-DO-9	12.218	9.775	0,039	80	5	4	78	
		C1-DO-10	25.191	20.153	0,081	80	5	4	161	
		C1-DO-11	35.761	28.609	0,115	80	5	4	229	
		C1-DO-12	3.735	2.988	0,012	80	5	4	24	
		C1-DO-13	27.723	22.178	0,089	80	5	4	177	
		C1-DO-14	21.442	17.154	0,069	80	5	4	137	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		40.366		0,130				306	
		C1-OLX-1	9.999	-	0,032	-	2	-	72	
		C1-OLX-2	5.027	-	0,016	-	2	-	36	
		C1-OLX-3	2.498	-	0,008	-	2	-	18	
		C1-OLX-4	13.295	-	0,043	-	2	-	76	
		C1-OLX-5	9.546	-	0,031	-	2	-	83	
1,2	Đất giáo dục đơn vị ở		5.925	2.370	0,019					
		C1-GD-2	5.925	2.370	0,019	40	3	1,2		
1,3	Đất CTCC đơn vị ở		44.829	2.186	0,144					
		C1-GD-1	39.365	15.746	0,127	40	3	1,2		
		C1-CCDVO	5.464	2.186	0,018	40	3	1,2		
1,4	Đất cây xanh đơn vị ở		19.597	980	0,063					
		C1-CXDVO-1	980	49	0,003	5	1	0,05		
		C1-CXDVO-2	2.326	116	0,007	5	1	0,05		

		C1-CXDVO-3	345	17	0,001	5	1	0,05		
		C1-CXDVO-4	5.190	259	0,017	5	1	0,05		
		C1-CXDVO-5	10.756	538	0,035	5	1	0,05		
2	Đất ngoài đơn vị ở		110.264	53.676	0,355					
2,1	Đất y tế		13.687	5.475	0,044					
		C1-YT	13.687	5.475	0,044	40	2	0,8		
2,2	Đất thương mại dịch vụ		49.585	29.751	0,159					
		C1-TMDV-1	29.866	17.920	0,096	60	5	3		
		C1-TMDV-2	6.748	4.049	0,022	60	5	3		
		C1-TMDV-3	4.726	2.836	0,015	60	5	3		
		C1-TMDV-4	8.245	4.947	0,027	60	5	3		
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		33.090	12.889	0,106					
		C1-NG	12.078	4.831	0,039	40	3	1,2		
		C1-BX	7.055	353	0,023	5	3	0,15		
		C1-HTKT-1	3.282	2.625	0,011	80	2	1,6		
		C1-HTKT-2	8.651	3.461	0,028	40	3	1,2		
		C1-HTKT-3	2.024	1.619	0,007	80	2	1,6		
2,4	Đất CTCC đô thị		13.902	5.561	0,045					
		C1-CCDT-1	12.080	4.832	0,039	40	3	1,2		
		C1-CCDT-2	1.822	729	0,006	40	3	1,2		
II	Đất ngoài dân dụng		29.877	11.951	0,096					
1	Đất cơ quan hành chính		29.877	11.951	0,096					
		C1-CQ	29.877	11.951	0,096	40	3	1,2		
C.2	**Khu Y Tý - Hà Nhì (trung tâm xã Y Tý cũ)**		**355.096**	**100.512**	**1,142**				**1.310**	**183**
I	Đất dân dụng		274.704	84.367	0,883					
1	Đất đơn vị ở		179.159	46.552	0,576					
1,1	Đất ở đơn vị ở		170.412	45.411	0,548				1.310	
1.1.1	Đất ở		56.763	45.411	0,183				454	
		C2-DO-1	7.687	6.150	0,025	80	5	4	61	
		C2-DO-2	9.089	7.271	0,029	80	5	4	73	
		C2-DO-3	26.339	21.071	0,085	80	5	4	211	
		C2-DO-4	6.576	5.261	0,021	80	5	4	53	
		C2-DO-5	7.072	5.658	0,023	80	5	4	57	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		113.649		0,365				856	
		C2-OLX-1	36.415	-	0,117	-	2	-	274	
		C2-OLX-2	12.236	-	0,039	-	2	-	92	
		C2-OLX-3	54.708	-	0,176	-	2	-	412	
		C2-OLX-4	10.290	-	0,033	-	2	-	78	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở	5.893		0,019						1,2
		C2-GD-1	5.893	2.357	0,019	40	3	1,2	6	
1,3	Đất giáo dục đơn vị ở		2.854	1.142	0,009					
		C2-GD-2	2.854	1.142	0,009	40	3	1,2	6	
2	Đất ngoài đơn vị ở		95.545	37.815	0,307					
2,1	Đất CTCC đô thị		13.394	5.358	0,043					
		C2-CCDT-1	10.794	4.318	0,035	40	3	1,2	6	
		C2-CCDT-2	2.600	1.040	0,008	40	3	1,2	6	

2,2	Đất thương mại dịch vụ		35.633	21.380	0,115					
		C2-TMDV-1	8.639	5.183	0,028	60	3	1,8	6	
		C2-TMDV-2	8.713	5.228	0,028	60	3	1,8	6	
		C2-TMDV-3	18.281	10.969	0,059	60	3	1,8	6	
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		41.857	10.092	0,135					
		C2-HTKT-1	22.855	9.142	0,073	40	2	0,8	4	
		C2-HTKT-2	19.001	950	0,061	5	1	0,05	4	
2,4	Đất cây xanh đô thị		2.199		0,007					
		C2-CXDT-1	697	-	0,002	-	-	-	6	
		C2-CXDT-2	1.502	-	0,005	-	-	-	6	
2,5	ĐẤT Y TẾ		2.462	985	0,008					
		C2-YT	2.462	985	0,008	40	3	1,2	4	
II	Đất ngoài dân dụng		80.392	16.145	0,258					
1	Đất cơ quan hành chính		5.729	2.292	0,018					
		C2-CQ	5.729	2.292	0,018	40	3	1,2	6	
2	Đất an ninh quốc phòng		19.248		0,062					
		C2-ANQP	19.248	-	0,062	-	-	-	-	
3	Đất du lịch		55.415	13.854	0,178					183
		C2-DL-1	32.079	8.020	0,103	25	3	0,75	6	
		C2-DL-2	23.336	5.834	0,075	25	3	0,75	6	
C.3	**Khu Choản Thèn - Thần Rừng**		**179.678**	**21.484**	**0,578**				**853**	**60**
I	Đất dân dụng		150.109	13.074	0,483					
1	Đất đơn vị ở		135.571	11.049	0,436					
1,1	Đất ở đơn vị ở		110.886		0,357				853	
1.1.1	Đất ở bản làng hiện trạng		110.886		0,357				853	
		C3-OLX-1	6.002	-	0,019	-	2	-	45	
		C3-OLX-2	1.923	-	0,006	-	2	-	15	
		C3-OLX-3	49.223	-	0,158	-	2	-	371	
		C3-OLX-4	36.792	-	0,118	-	2	-	296	
		C3-OLX-5	9.710	-	0,031	-	2	-	73	
		C3-OLX-6	4.953	-	0,016	-	2	-	36	
		C3-OLX-7	2.283	-	0,007	-	2	-	17	
1,2	Đất giáo dục đơn vị ở		12.678	10.160	0,041					
		C3-GD-2	11.975	4.790	0,039	40	3	1,2		
		C3-GD-4	704	281	0,002	40	3	1,2		
1,3	Đất CTCC đơn vị ở		12.006	890	0,039					
		C3-CCDVO	2.224	890	0,007	40	3			
		C3-GD-1	8.272	3.309	0,027	40	3	1,2		
		C3-GD-3	1.510	604	0,005	40	3	1,2		
2	Đất ngoài đơn vị ở		14.538	2.025	0,047					
2,1	Đất cây xanh đô thị		10.830	542	0,035					
		C3-CXDT	10.830	542	0,035	5	1	0,05		
2,2	Đất CTCC cộng đô thị		3.708	1.483	0,012					
		C3-CCDT-1	1.825	730	0,006	40	3	1,2		
		C3-CCDT-2	1.883	753	0,006	40	3	1,2		
II	Đất ngoài dân dụng		29.569	8.410	0,095					
1	Đất an ninh quốc phòng		19.384		0,062					

		C3-ANQP-1	4.343	-	0,014	-	-	-		
		C3-ANQP-2	15.041	-	0,048	-	-	-		
2	Đất du lịch		10.186	8.410	0,033					60
		C3-DL	10.186	8.410	0,033	25	3	0,75		
C.4	**Khu Lao Chải - Thần Đất**		**105.503**	**8.410**	**0,339**				**632**	
I	Đất dân dụng		105.503	8.410	0,339					
1	Đất đơn vị ở		89.391	1.965	0,287					
1,1	Đất ở đơn vị ở		84.478		0,272				632	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		84.478		0,272				632	
		C4-OLX-1	895	-	0,003	-	2	-	7	
		C4-OLX-2	5.765	-	0,019	-	2	-	50	
		C4-OLX-3	11.779	-	0,038	-	2	-	72	
		C4-OLX-4	19.288	-	0,062	-	2	-	145	
		C4-OLX-5	20.942	-	0,067	-	2	-	146	
		C4-OLX-6	4.488	-	0,014	-	2	-	44	
		C4-OLX-7	7.533	-	0,024	-	2	-	48	
		C4-OLX-8	12.095	-	0,039	-	2	-	107	
		C4-OLX-9	1.694	-	0,005	-	2	-	13	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		4.913	1.965	0,016					
		C4-CCDVO	1.815	726	0,006	40	3	1,2		
		C4-GD	3.098	1.239	0,010	40	3	1,2		
2	Đất ngoài đơn vị ở		16.112	6.445	0,052					
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		16.112	6.445	0,052					
		C4-HTKT	16.112	6.445	0,052	40	2	0,8		
C.5	**Khu Sín Chải - Thần Nước**		**204.141**	**33.213**	**0,656**				**1.027**	**132**
I	Đất dân dụng		191.125	29.959	0,615					
1	Đất đơn vị ở		173.991	25.602	0,559					
1,1	Đất ở đơn vị ở		170.195	24.084	0,547				1.027	
1.1.1	Đất ở		30.105	24.084	0,097				241	
		C5-DO-1	14.881	11.905	0,048	80	5	4	119	
		C5-DO-2	15.223	12.179	0,049	80	5	4	122	
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng		140.091		0,450				786	
		C5-OLX-1	8.905	-	0,029	-	2	-	65	
		C5-OLX-2	7.727	-	0,025	-	2	-	49	
		C5-OLX-3	8.253	-	0,027	-	2	-	66	
		C5-OLX-4	3.199	-	0,010	-	2	-	24	
		C5-OLX-5	10.958	-	0,035	-	2	-	83	
		C5-OLX-6	6.481	-	0,021	-	2	-	49	
		C5-OLX-7	28.286	-	0,091	-	2	-	100	
		C5-OLX-8	32.129	-	0,103	-	2	-	91	
		C5-OLX-9	16.975	-	0,055	-	2	-	128	
		C5-OLX-10	5.925	-	0,019	-	2	-	45	
		C5-OLX-11	6.189	-	0,020	-	2	-	47	
		C5-OLX-12	2.294	-	0,007	-	2	-	17	
		C5-OLX-13	726	-	0,002	-	2	-	7	
		C5-OLX-14	2.044	-	0,007	-	2	-	15	
1,2	Đất CTCC đơn vị ở		3.795	1.518	0,012					

		C5-GD	3.795	1.518	0,012	40	3	1,2		
2	Đất ngoài đơn vị ở		17.134	4.357	0,055					
2,1	Đất thương mại dịch vụ		3.766	2.260	0,012					
		C5-TMDV	3.766	2.260	0,012	60	3	1,2		
2,2	ĐẤT CTCC ĐÔ THỊ		5.244	2.097	0,017					
		C5-CCDT	5.244	2.097	0,017	40	3	1,2		
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT		8.124		0,026					
		C5-HTKT	8.124	-	0,026	-	-	-		
II	Đất ngoài dân dụng		13.016	3.254	0,042					
1	Đất du lịch		13.016	3.254	0,042					132
		C5-DL-1	6.902	1.726	0,022	25	3	0,75		
		C5-DL-2	6.114	1.528	0,020	25	3	0,75		
C.6	**Đất lâm nghiệp**		**4.764.476**		**15,319**					
		C-LN-1	1.131.085	-	3,637	-	-	-		
		C-LN-2	28.407	-	0,091	-	-	-		
		C-LN-3	2.016	-	0,006	-	-	-		
		C-LN-4	42.452	-	0,136	-	-	-		
		C-LN-5	51.393	-	0,165	-	-	-		
		C-LN-6	15.104	-	0,049	-	-	-		
		C-LN-7	227.842	-	0,733	-	-	-		
		C-LN-8	66.306	-	0,213	-	-	-		
		C-LN-9	1.109.436	-	3,567	-	-	-		
		C-LN-10	3.987	-	0,013	-	-	-		
		C-LN-11	291.358	-	0,937	-	-	-		
		C-LN-12	16.315	-	0,052	-	-	-		
		C-LN-13	3.044	-	0,010	-	-	-		
		C-LN-14	4.171	-	0,013	-	-	-		
		C-LN-15	6.502	-	0,021	-	-	-		
		C-LN-16	4.646	-	0,015	-	-	-		
		C-LN-17	1.513	-	0,005	-	-	-		
		C-LN-18	1.248	-	0,004	-	-	-		
		C-LN-19	1.585	-	0,005	-	-	-		
		C-LN-20	2.071	-	0,007	-	-	-		
		C-LN-21	17.948	-	0,058	-	-	-		
		C-LN-22	55.728	-	0,179	-	-	-		
		C-LN-23	5.921	-	0,019	-	-	-		
		C-LN-24	15.902	-	0,051	-	-	-		
		C-LN-25	1.322	-	0,004	-	-	-		
		C-LN-26	1.423.574	-	4,577	-	-	-		
		C-LN-27	114.894	-	0,369	-	-	-		
		C-LN-28	6.723	-	0,022	-	-	-		
		C-LN-29	12.593	-	0,040	-	-	-		
		C-LN-30	17.596	-	0,057	-	-	-		
		C-LN-31	72.920	-	0,234	-	-	-		
		C-LN-32	8.873	-	0,029	-	-	-		
C.7	**Đất nông nghiệp**		**3.278.241**		**10,540**					
		C-NN-1	167.834	-	0,540	-	-	-		
		C-NN-2	4.829	-	0,016	-	-	-		

		C-NN-3	5.913	-	0,019	-	-	-		
		C-NN-4	67.297	-	0,216	-	-	-		
		C-NN-5	19.883	-	0,064	-	-	-		
		C-NN-6	82.551	-	0,265	-	-	-		
		C-NN-7	42.599	-	0,137	-	-	-		
		C-NN-8	3.167	-	0,755	-	-	-		
		C-NN-9	4.904	-	0,027	-	-	-		
		C-NN-10	234.823	-	0,846	-	-	-		
		C-NN-11	8.299	-	0,405	-	-	-		
		C-NN-12	263.107	-	0,780	-	-	-		
		C-NN-13	125.935	-	0,249	-	-	-		
		C-NN-14	242.521	-	0,007	-	-	-		
		C-NN-15	77.397	-	0,086	-	-	-		
		C-NN-16	2.129	-	0,345	-	-	-		
		C-NN-17	26.806	-	0,953	-	-	-		
		C-NN-18	107.436	-	2,279	-	-	-		
		C-NN-19	296.299	-	0,026	-	-	-		
		C-NN-20	708.883	-	0,011	-	-	-		
		C-NN-21	8.149	-	0,008	-	-	-		
		C-NN-22	3.415	-	0,015	-	-	-		
		C-NN-23	2.588	-	0,127	-	-	-		
		C-NN-24	4.539	-	0,249	-	-	-		
		C-NN-25	39.407	-	0,125	-	-	-		
		C-NN-26	77.472	-	0,125	-	-	-		
		C-NN-27	38.964	-	0,053	-	-	-		
		C-NN-28	38.960	-	0,023	-	-	-		
		C-NN-29	16.357	-	0,026	-	-	-		
		C-NN-30	7.162	-	0,169	-	-	-		
		C-NN-31	8.068	-	0,088	-	-	-		
		C-NN-32	52.664	-	0,065	-	-	-		
		C-NN-33	27.448	-	0,630	-	-	-		
		C-NN-34	20.278	-	0,058	-	-	-		
		C-NN-35	196.082	-	0,006	-	-	-		
		C-NN-36	18.024	-	0,019	-	-	-		
		C-NN-37	1.878	-	0,299	-	-	-		
		C-NN-38	6.061	-	0,039	-	-	-		
		C-NN-39	93.014	-	1,160	-	-	-		
		C-NN-40	4.664	-	0,491	-	-	-		
		C-NN-41	85.322	-	0,310	-	-	-		
		C-NN-42	4.778	-	0,112	-	-	-		
		C-NN-43	10.311	-	0,021	-	-	-		
		C-NN-44	8.008	-	0,005	-	-	-		
		C-NN-45	12.016	-	0,003	-	-	-		
C.8	**Mặt nước**		**360.650**		**1,160**					
		C-MN-1	152.819	-	0,491	-	-	-		
		C-MN-2	96.436	-	0,310	-	-	-		
		C-MN-3	34.959	-	0,112	-	-	-		
		C-MN-4	6.682	-	0,021	-	-	-		
		C-MN-5	1.481	-	0,005	-	-	-		

		C-MN-6	940	-	0,003	-	-	-		
		C-MN-7	1.686	-	0,005	-	-	-		
		C-MN-8	2.192	-	0,007	-	-	-		
		C-MN-9	2.514	-	0,008	-	-	-		
		C-MN-10	198	-	0,001	-	-	-		
		C-MN-11	1.167	-	0,004	-	-	-		
		C-MN-12	2.689	-	0,009	-	-	-		
		C-MN-13	1.817	-	0,006	-	-	-		
		C-MN-14	3.947	-	0,013	-	-	-		
		C-MN-15	1.386	-	0,004	-	-	-		
		C-MN-16	1.598	-	0,005	-	-	-		
		C-MN-17	1.011	-	0,003	-	-	-		
		C-MN-18	1.782	-	0,006	-	-	-		
		C-MN-19	1.264	-	0,004	-	-	-		
		C-MN-20	21.812	-	0,070	-	-	-		
		C-MN-21	6.542	-	0,021	-	-	-		
		C-MN-22	1.443	-	0,005	-	-	-		
		C-MN-23	5.479	-	0,018	-	-	-		
		C-MN-24	2.484	-	0,008	-	-	-		
		C-MN-25	778	-	0,003	-	-	-		
		C-MN-26	1.307	-	0,004	-	-	-		
		C-MN-27	3.935	-	0,013	-	-	-		
		C-MN-28	301	-	0,001	-	-	-		
C.9	**Đất cây xanh cách ly**		**427.821**		**1,376**					
		C-CXCL-1	67.348	-	0,217	-	-	-		
		C-CXCL-2	60.176	-	0,193	-	-	-		
		C-CXCL-3	40.730	-	0,131	-	-	-		
		C-CXCL-4	30.392	-	0,098	-	-	-		
		C-CXCL-5	122.779	-	0,395	-	-	-		
		C-CXCL-6	6.117	-	0,020	-	-	-		
		C-CXCL-7	6.539	-	0,021	-	-	-		
		C-CXCL-8	3.860	-	0,012	-	-	-		
		C-CXCL-9	6.816	-	0,022	-	-	-		
		C-CXCL-10	6.074	-	0,020	-	-	-		
		C-CXCL-11	72.317	-	0,233	-	-	-		
		C-CXCL-12	1.461	-	0,005	-	-	-		
		C-CXCL-13	961	-	0,003	-	-	-		
		C-CXCL-14	2.252	-	0,007	-	-	-		
C.10	**Đất nghĩa trang**		**22.149**		**0,071**					
		C-NT-1	17.928	-	0,058	-	-	-		
		C-NT-2	2.748	-	0,009	-	-	-		
		C-NT-3	1.473	-	0,005	-	-	-		
C.11	**Đất giao thông**		**592.612**		**1,694**					
Tổng			**31.101.501**	**2.879.792**	**100,00**				**23.551**	**5.741**

Bảng 21. Bảng thống kê giao thông

STT	**Tên Đường**		**Mặt cắt**	**Phần đường (m)**		**Diện tích (m2)**

		Chiều dài (m)		Lòng đường	Vỉa hè	DPC	Tổng lộ giới (m)	
1	Đường Đối Ngoại							
2	Đường Tránh	10.309,73	3-3	14,00	5,00	-	24,00	247.433,45
3	Đường TL158	6.093,21	2-2	10,50	3,00	-	16,50	100.537,97
4	Đường Liên Khu Vực							
5	Đường Trịnh Tường- Y Tý	4.449,90	4-4	7,50	4,50	-	16,50	73.423,38
6	Đường Số 15	4.807,02	5A-5A	15,00	5,00	-	25,00	120.175,50
7	Đường Số 15	572,00	5-5	15,00	5,00	2,00	27,00	15.444,00
8	Đường Số 16	5.963,12	4-4	7,50	4,50	-	16,50	98.391,48
9	Đường Chính Khu Vực							
10	Đường Số 1	2.219,65	1-1	7,50	3,00	-	13,50	29.965,28
11	Đường Số 8	2.889,28	10-10	10,50	3,00	-	16,50	47.673,09
12	Đường Số 17	4.669,76	10-10	10,50	3,00	-	16,50	77.051,04
13	Đường Số 18 (Đường Tránh)	2.315,01	10-10	10,50	3,00	-	16,50	38.197,73
14	Đường Số 20	109,86	5A-5A	15,00	5,00	-	25,00	2.746,56
15	Đường Số 21	6.198,22	1-1	7,50	3,00	-	13,50	83.675,97
16	Đường Số 22	2.219,66	6-6	7,50	5,00	-	17,50	38.844,05
17	Đường Số 23	525,69	1-1	7,50	3,00	-	13,50	7.096,79
18	Đường Số 24	488,68	1-1	7,50	3,00	-	13,50	6.597,15
19	Đường Số 25	1.356,36	6-6	7,50	5,00	-	17,50	23.736,24
20	Đường Số 26	1.326,73	4-4	7,50	4,50	-	16,50	21.890,97
21	Đường Số 27	1.399,46	4-4	7,50	4,50	-	16,50	23.091,14
22	Đường Số 28	2.442,36	10-10	10,50	3,00	-	16,50	40.298,94
23	Đường Số 29	1.284,47	7-7	10,50	4,50	-	19,50	25.047,17
24	Đường Số 30	1.259,85	8-8	9,00	4,50	-	18,00	22.677,23
25	Đường Số 31	831,07	8-8	9,00	4,50	-	18,00	14.959,30
26	Đường Số 32	750,36	7-7	10,50	4,50	-	19,50	14.632,02
27	Đường Số 33	3.670,75	10-10	10,50	3,00	-	16,50	60.567,38
28	Đường Số 162	725,27	10-10	10,50	3,00	-	16,50	11.966,90
29	Đường Số 173	3.925,39	1-1	7,50	3,00	-	13,50	52.992,77
30	Đường Số 178	2.725,81	8-8	9,00	4,50	-	18,00	49.064,51
31	Đường Khu Vực							
32	Đường Số 5	1.422,82	7-7	10,50	4,50	-	19,50	27.744,99
33	Đường Số 7	526,99	1-1	7,50	3,00	-	13,50	7.114,38
34	Đường Số 9	28,25	1-1	7,50	3,00	-	13,50	381,33
35	Đường Số 10	114,96	4-4	7,50	4,50	-	16,50	1.896,85
36	Đường Số 13	443,39	1-1	7,50	3,00	-	13,50	5.985,81

37	Đường Số 19	709,02	1-1	7,50	3,00	-	13,50	9.571,78
38	Đường Số 35	829,90	1-1	7,50	3,00	-	13,50	11.203,61
39	Đường Số 36	693,33	1-1	7,50	3,00	-	13,50	9.359,94
40	Đường Số 37	1.477,57	4-4	7,50	4,50	-	16,50	24.379,91
41	Đường Số 38	821,22	1-1	7,50	3,00	-	13,50	11.086,43
42	Đường Số 40	1.364,71	1-1	7,50	3,00	-	13,50	18.423,60
43	Đường Số 41	327,72	11-11	6,00	3,00	-	12,00	3.932,58
44	Đường Số 42	1.142,21	1-1	7,50	3,00	-	13,50	15.419,85
45	Đường Số 43	592,34	1-1	7,50	3,00	-	13,50	7.996,59
46	Đường Số 44	1.688,00	1-1	7,50	3,00	-	13,50	22.787,95
47	Đường Số 45	2.379,61	1-1	7,50	3,00	-	13,50	32.124,74
48	Đường Số 47	718,85	1-1	7,50	3,00	-	13,50	9.704,51
49	Đường Số 48	224,88	1-1	7,50	3,00	-	13,50	3.035,90
50	Đường Số 49	434,81	1-1	7,50	3,00	-	13,50	5.869,97
51	Đường Số 50	1.037,48	4-4	7,50	4,50	-	16,50	17.118,42
52	Đường Số 51	218,36	1-1	7,50	3,00	-	13,50	2.947,86
53	Đường Số 52	907,57	1-1	7,50	3,00	-	13,50	12.252,21
54	Đường Số 53	113,68	6-6	7,50	5,00	-	17,50	1.989,40
55	Đường Số 54	166,59	6-6	7,50	5,00	-	17,50	2.915,38
56	Đường Số 57	533,65	1-1	7,50	3,00	-	13,50	7.204,28
57	Đường Số 58	383,81	1-1	7,50	3,00	-	13,50	5.181,48
58	Đường Số 59	342,84	1-1	7,50	3,00	-	13,50	4.628,39
59	Đường Số 60	273,09	1-1	7,50	3,00	-	13,50	3.686,70
60	Đường Số 61	379,53	1-1	7,50	3,00	-	13,50	5.123,61
61	Đường Số 62	346,99	1-1	7,50	3,00	-	13,50	4.684,32
62	Đường Số 64	1.530,62	1-1	7,50	3,00	-	13,50	20.663,33
63	Đường Số 65	506,92	1-1	7,50	3,00	-	13,50	6.843,46
64	Đường Số 66	217,34	1-1	7,50	3,00	-	13,50	2.934,09
65	Đường Số 67	332,63	1-1	7,50	3,00	-	13,50	4.490,55
66	Đường Số 68	695,70	1-1	7,50	3,00	-	13,50	9.391,96
67	Đường Số 69	728,68	1-1	7,50	3,00	-	13,50	9.837,16
68	Đường Số 70	622,12	1-1	7,50	3,00	-	13,50	8.398,58
69	Đường Số 71	2.161,48	4-4	7,50	4,50	-	16,50	35.664,50
70	Đường Số 72	1.763,77	1-1	7,50	3,00	-	13,50	23.810,90
71	Đường Số 73	1.025,79	1-1	7,50	3,00	-	13,50	13.848,11
72	Đường Số 74	249,95	1-1	7,50	3,00	-	13,50	3.374,37
73	Đường Số 75	1.663,74	1-1	7,50	3,00	-	13,50	22.460,50
74	Đường Số 76	112,14	1-1	7,50	3,00	-	13,50	1.513,83
75	Đường Số 77	418,46	1-1	7,50	3,00	-	13,50	5.649,21

76	Đường Số 78	1.067,12	1-1	7,50	3,00	-	13,50	14.406,15
77	Đường Số 79	244,88	4-4	7,50	4,50	-	16,50	4.040,49
78	Đường Số 80	1.669,40	1-1	7,50	3,00	-	13,50	22.536,85
79	Đường Số 81	1.132,06	4-4	7,50	4,50	-	16,50	18.679,04
80	Đường Số 82	491,94	4-4	7,50	4,50	-	16,50	8.117,01
81	Đường Số 83	934,82	4-4	7,50	4,50	-	16,50	15.424,57
82	Đường Số 84	333,73	4-4	7,50	4,50	-	16,50	5.506,62
83	Đường Số 85	1.644,11	1-1	7,50	3,00	-	13,50	22.195,42
84	Đường Số 86	361,34	1-1	7,50	3,00	-	13,50	4.878,07
85	Đường Số 87	446,31	1-1	7,50	3,00	-	13,50	6.025,19
86	Đường Số 88	278,19	1-1	7,50	3,00	-	13,50	3.755,52
87	Đường Số 89	1.090,06	1-1	7,50	3,00	-	13,50	14.715,78
88	Đường Số 90	905,45	1-1	7,50	3,00	-	13,50	12.223,54
89	Đường Số 91	1.623,76	4-4	7,50	4,50	-	16,50	26.792,04
90	Đường Số 94	371,10	1-1	7,50	3,00	-	13,50	5.009,81
91	Đường Số 163	424,57	1-1	7,50	3,00	-	13,50	5.731,70
92	Đường Số 164	279,43	1-1	7,50	3,00	-	13,50	3.772,29
93	Đường Số 166	1.662,14	1-1	7,50	3,00	-	13,50	22.438,85
94	Đường Số 168	1.863,32	1-1	7,50	3,00	-	13,50	25.154,82
95	Đường Số 174	1.174,71	1-1	7,50	3,00	-	13,50	15.858,62
96	Đường Số 175	121,48	1-1	7,50	3,00	-	13,50	1.639,98
97	Đường Phân Khu Vực							
98	Đường Số 39	321,85	1-1	7,50	3,00	-	13,50	4.344,97
99	Đường Số 96	266,10	11-11	6,00	3,00	-	12,00	3.193,25
100	Đường Số 97	237,00	11-11	6,00	3,00	-	12,00	2.843,98
101	Đường Số 98	418,57	11-11	6,00	3,00	-	12,00	5.022,81
102	Đường Số 139	270,59	11-11	6,00	3,00	-	12,00	3.247,04
103	Đường Số 140	170,02	11-11	6,00	3,00	-	12,00	2.040,28
104	Đường Số 141	489,15	11-11	6,00	3,00	-	12,00	5.869,85
105	Đường Số 142	260,56	1-1	7,50	3,00	-	13,50	3.517,56
106	Đường Số 143	601,47	11-11	6,00	3,00	-	12,00	7.217,58
107	Đường Số 144	467,31	11-11	6,00	3,00	-	12,00	5.607,75
108	Đường Số 145	807,78	11-11	6,00	3,00	-	12,00	9.693,42
109	Đường Số 146	319,06	11-11	6,00	3,00	-	12,00	3.828,69
110	Đường Số 147	103,00	11-11	6,00	3,00	-	12,00	1.235,94
111	Đường Số 148	122,23	11-11	6,00	3,00	-	12,00	1.466,78
112	Đường Số 151	541,71	11-11	6,00	3,00	-	12,00	6.500,51
113	Đường Số 152	476,87	11-11	6,00	3,00	-	12,00	5.722,45
114	Đường Số 153	416,92	11-11	6,00	3,00	-	12,00	5.003,05

115	Đường Số 154	340,99	11-11	6,00	3,00	-	12,00	4.091,93
116	Đường Số 160	450,41	11-11	6,00	3,00	-	12,00	5.404,93
117	Đường Số 161	629,57	11-11	6,00	3,00	-	12,00	7.554,82
118	Đường Số 165	325,19	11-11	6,00	3,00	-	12,00	3.902,27
119	Đường Số 176	147,40	11-11	6,00	3,00	-	12,00	1.768,75
	Diện tích đất bù trừ giao lộ							**-178.907,80**
	Tổng diện tích đất giao thông							**2.349.700,00**

Bảng 22. Bảng tổng hợp nhu cầu cung cấp điện

STT	Loại đất	Khối lượng (m2.sàn; m2; ha)	Chỉ Tiêu cấp điện (kW/m2.sàn; kW/m2;kW/ha)		Tổng công suất P(kW)	Tổng công suất tính toán S(kVA)
A	Phân khu Y Tý Ngàn Mây					
A.1	Khu Thiên Sinh					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1,1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở					
		51	0,5	kW/người	25,5	23,1
		39	0,5	kW/người	19,5	17,7
		200	0,5	kW/người	100,0	90,6
		129	0,5	kW/người	64,5	58,4
		37	0,5	kW/người	18,5	16,8
		233	0,5	kW/người	116,5	105,5
		346	0,5	kW/người	173,0	156,7
		218	0,5	kW/người	109,0	98,7
		377	0,5	kW/người	188,5	170,8
		110	0,5	kW/người	55,0	49,8
		693	0,5	kW/người	346,5	313,9
		137	0,5	kW/người	68,5	62,1
1.1.2	Đất ở hỗn hợp					
		359	0,5	kW/người	179,3	162,5
		18.445	30	W/m2 san2	553,4	501,3
		237	0,5	kW/người	118,5	107,4
		12.191	30	W/m2 san2	365,7	331,3
		219	0,5	kW/người	109,3	99,0
		11.241	30	W/m2 san2	337,2	305,5
		287	0,5	kW/người	143,4	129,9
		14.752	30	W/m2 san2	442,6	400,9
1.1.4	Đất ở bản làng hiện trạng					
		131	0,5	kW/người	65,5	59,3
		82	0,5	kW/người	41,0	37,1
1,2	Đất giáo dục					
		56.914	0,025	kW/m2 sàn	1.422,8	1.288,9
1,3	Đất cây xanh đơn vị ở					
		3.702	0,0005	kW/m2	1,9	1,7
		2.453	0,0005	kW/m2	1,2	1,1
		1.024	0,0005	kW/m2	0,5	0,5
		1.379	0,0005	kW/m2	0,7	0,6
		3.458	0,0005	kW/m2	1,7	1,6

		1.872	0,0005	kW/m2	0,9	0,8
		1.264	0,0005	kW/m2	0,6	0,6
		1.665	0,0005	kW/m2	0,8	0,8
		2.893	0,0005	kW/m2	1,4	1,3
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất cây xanh đô thị					
		5.603	0,0005	kW/m2	2,8	2,5
		3.886	0,0005	kW/m2	1,9	1,8
		25.491	0,0005	kW/m2	12,7	11,5
		22.802	0,0005	kW/m2	11,4	10,3
		2.583	0,0005	kW/m2	1,3	1,2
		4.543	0,0005	kW/m2	2,3	2,1
		2.123	0,0005	kW/m2	1,1	1,0
2,2	Đất CTCC đô thị					
		9.917	0,03	kW/m2.sàn	297,5	269,5
2,3	Đất trung tâm TDTT					
		33.579	0,01	kW/m2.sàn	335,8	304,2
2,3	Đất thương mại dịch vụ					
		23.178	0,03	kW/m2.sàn	695,3	629,9
		34.481	0,03	kW/m2.sàn	1.034,4	937,1
		3.181	0,03	kW/m2.sàn	95,4	331,0
		180	1,5	kW/Phòng	270,0	
		2.632	0,03	kW/m2.sàn	79,0	274,0
		149	1,5	kW/Phòng	223,5	
2,4	Đất công trình đầu mối HTKT					
		7.559	0,02	kW/m2	151,2	137,0
II	Đất ngoài dân dụng					
1	Đất cơ quan hành chính					
		12.145	0,03	kW/m2.sàn	364,4	330,1
		29.720	0,03	kW/m2.sàn	891,6	807,7
		36.688	0,03	kW/m2.sàn	1.100,6	997,0
		4.793	0,03	kW/m2.sàn	143,8	130,3
		7.542	0,03	kW/m2.sàn	226,2	205,0
		8.141	0,03	kW/m2.sàn	244,2	221,3
A.2	Khu Thiên Phú					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1,1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở					
		109	0,5	kW/người	54,5	49,4
		39	0,5	kW/người	19,5	17,7
		32	0,5	kW/người	16,0	14,5
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất cây xanh đô thị					
		4.204	0,0005	kW/m2	2,1	1,9
		15.270	0,0005	kW/m2	7,6	6,9
2,2	Đất thương mại dịch vụ					
		14.782	0,03	kW/m2.sàn	443,5	625,9
		165	1,5	kW/Phòng	247,5	
		2.610	0,03	kW/m2.sàn	78,3	129,4
		43	1,5	kW/Phòng	64,5	
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT					
		10.121	0,02	kW/m2	202,4	183,4
		3.320	0,02	kW/m2	66,4	60,1
2,4	Đất trung tâm TDTT					

		226.330	0,01	kW/m2.sàn	2.263,3	2.050,3
2,5	Đất hỗn hợp thương mại					
		17.612	0,03	kW/m2.sàn	528,4	478,6
		50.920	0,03	kW/m2.sàn	1.527,6	1.383,8
		36.998	0,03	kW/m2.sàn	1.109,9	1.005,5
		27.379	0,03	kW/m2.sàn	821,4	744,1
		18.496	0,03	kW/m2.sàn	554,9	502,7
		24.717	0,03	kW/m2.sàn	741,5	671,7
		25.669	0,03	kW/m2.sàn	770,1	697,6
		60.584	0,03	kW/m2.sàn	1.817,5	1.646,5
		11.329	0,03	kW/m2.sàn	339,9	307,9
		81.875	0,03	kW/m2.sàn	2.456,2	2.225,1
II	Đất ngoài dân dụng					
1	Đất cây xanh chuyên dụng					
		252.161	0,0005	kW/m2	126,1	114,2
2	Đất cây xanh chuyên đề					
		172.134	0,0005	kW/m2	86,1	78,0
A.3	Khu Thiên Ân					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1,1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở					
		90	0,5	kW/người	44,9	40,7
		79	0,5	kW/người	39,4	35,7
		184	0,5	kW/người	92,1	83,4
		289	0,5	kW/người	144,3	130,8
		104	0,5	kW/người	52,2	47,2
		113	0,5	kW/người	56,5	51,2
		115	0,5	kW/người	57,7	52,3
		209	0,5	kW/người	104,6	94,7
		154	0,5	kW/người	77,2	69,9
		224	0,5	kW/người	112,1	101,5
		476	0,5	kW/người	238,0	215,6
		31	0,5	kW/người	15,4	14,0
		31	0,5	kW/người	15,3	13,9
		56	0,5	kW/người	27,9	25,3
		31	0,5	kW/người	15,5	14,0
		63	0,5	kW/người	31,7	28,7
		49	0,5	kW/người	24,3	22,0
		54	0,5	kW/người	27,1	24,5
		90	0,5	kW/người	45,1	40,8
1,2	Đất CTCC đơn vị ở					
		17.205	0,03	kW/m2.sàn	516,1	467,6
1,3	Đất cây xanh đơn vị ở					
		7.404	0,0005	kW/m2	3,7	3,4
		7.773	0,0005	kW/m2	3,9	3,5
		7.920	0,0005	kW/m2	4,0	3,6
		5.895	0,0005	kW/m2	2,9	2,7
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất cây xanh đô thị					
		12.681	0,0005	kW/m2	6,3	5,7
		1.241	0,0005	kW/m2	0,6	0,6
2,2	Đất thương mại dịch vụ					
		17.294	0,03	kW/m2.sàn	518,8	815,1
		254	1,5	kW/Phòng	381,0	

		16.124	0,03	kW/m2.sàn	483,7	749,4
		229	1,5	kW/Phòng	343,5	
		8.007	0,03	kW/m2.sàn	240,2	372,5
		114	1,5	kW/Phòng	171,0	
		13.969	0,03	kW/m2.sàn	419,1	648,7
		198	1,5	kW/Phòng	297,0	
		6.070	0,03	kW/m2.sàn	182,1	281,8
		86	1,5	kW/Phòng	129,0	
		5.417	0,03	kW/m2.sàn	162,5	251,8
		77	1,5	kW/Phòng	115,5	
		6.030	0,03	kW/m2.sàn	180,9	280,7
		86	1,5	kW/Phòng	129,0	
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT					
		7.987	0,02	kW/m2	159,7	144,7
		26.149	0,02	kW/m2	523,0	473,8
		18.569	0,02	kW/m2	371,4	336,4
		91.907	0,02	kW/m2	1.838,1	1.665,1
		26.943	0,02	kW/m2	538,9	488,1
		10.711	0,02	kW/m2	214,2	194,1
		3.580	0,02	kW/m2	71,6	64,9
II	Đất ngoài dân dụng					
1	Đất du lịch					
		262	1,5	kW/Phòng	393,0	356,0
		158	1,5	kW/Phòng	237,0	214,7
		100	1,5	kW/Phòng	150,0	135,9
		705	1,5	kW/Phòng	1.057,5	958,0
		14	1,5	kW/Phòng	21,0	19,0
		14	1,5	kW/Phòng	21,0	19,0
		14	1,5	kW/Phòng	20,8	18,9
		87	1,5	kW/Phòng	130,1	117,9
		53	1,5	kW/Phòng	78,8	71,4
		28	1,5	kW/Phòng	42,1	38,1
2	Đất cây xanh chuyên dụng					
		618.500	0,0005	kW/m2	309,3	280,1
A.4	Khu Thiên Quang					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1,1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở					
		574	0,5	kW/người	287,0	260,0
		130	0,5	kW/người	65,2	59,0
		457	0,5	kW/người	228,6	207,1
		273	0,5	kW/người	136,6	123,7
		609	0,5	kW/người	304,3	275,7
		170	0,5	kW/người	85,2	77,2
		139	0,5	kW/người	69,6	63,1
		168	0,5	kW/người	83,9	76,0
		150	0,5	kW/người	75,2	68,1
		165	0,5	kW/người	82,4	74,6
		149	0,5	kW/người	74,3	67,3
		114	0,5	kW/người	57,1	51,7
		111	0,5	kW/người	55,5	50,3
		203	0,5	kW/người	101,6	92,0
		184	0,5	kW/người	91,8	83,2
		171	0,5	kW/người	85,6	77,5

1.1.2	Đất ở hỗn hợp					
		443	0,5	kW/người	221,4	200,6
		22.774	30	W/m2 san2	683,2	618,9
		153	0,5	kW/người	76,7	69,5
		7.893	30	W/m2 san2	236,8	214,5
		128	0,5	kW/người	64,2	58,1
		6.600	30	W/m2 san2	198,0	179,4
		511	0,5	kW/người	255,6	231,5
		26.289	30	W/m2 san2	788,7	714,4
1.1.4	Đất ở bản làng hiện trạng					
		193	0,5	kW/người	96,5	87,4
		200	0,5	kW/người	100,0	90,6
		49	0,5	kW/người	24,5	22,2
1,2	Đất CTCC đơn vị ở					
		3.424	0,03	kW/m2.sàn	102,7	93,1
		33.253	0,03	kW/m2.sàn	997,6	903,7
		21.721	0,03	kW/m2.sàn	651,6	590,3
1,3	Đất cây xanh đơn vị ở					
		4.187	0,0005	kW/m2	2,1	1,9
		1.767	0,0005	kW/m2	0,9	0,8
		3.485	0,0005	kW/m2	1,7	1,6
		7.670	0,0005	kW/m2	3,8	3,5
		949	0,0005	kW/m2	0,5	0,4
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất cây xanh đô thị					
		2.773	0,0005	kW/m2	1,4	1,3
		20.273	0,0005	kW/m2	10,1	9,2
		1.730	0,0005	kW/m2	0,9	0,8
		16.750	0,0005	kW/m2	8,4	7,6
		4.405	0,0005	kW/m2	2,2	2,0
		8.437	0,0005	kW/m2	4,2	3,8
		27.809	0,0005	kW/m2	13,9	12,6
		4.289	0,0005	kW/m2	2,1	1,9
		12.150	0,0005	kW/m2	6,1	5,5
		4.394	0,0005	kW/m2	2,2	2,0
		6.208	0,0005	kW/m2	3,1	2,8
		6.253	0,0005	kW/m2	3,1	2,8
		2.566	0,0005	kW/m2	1,3	1,2
		16.874	0,0005	kW/m2	8,4	7,6
		4.622	0,0005	kW/m2	2,3	2,1
		9.686	0,0005	kW/m2	4,8	4,4
2,2	Đất thương mại dịch vụ					
		1.703	0,03	kW/m2.sàn	51,1	84,3
		28	1,5	kW/Phòng	42,0	
		6.650	0,03	kW/m2.sàn	199,5	327,5
		108	1,5	kW/Phòng	162,0	
		2.828	0,03	kW/m2.sàn	84,8	161,1
		62	1,5	kW/Phòng	93,0	
		1.512	0,03	kW/m2.sàn	45,3	88,6
		35	1,5	kW/Phòng	52,5	
		8.046	0,03	kW/m2.sàn	241,4	395,3
		130	1,5	kW/Phòng	195,0	
		4.940	0,03	kW/m2.sàn	148,2	243,0
		80	1,5	kW/Phòng	120,0	
		9.533	0,03	kW/m2.sàn	286,0	469,7

		155	1,5	kW/Phòng	232,5	
		6.569	0,03	kW/m2.sàn	197,1	323,9
		107	1,5	kW/Phòng	160,5	
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT					
		16.126	0,02	kW/m2	322,5	292,2
A.5	Khu Thiên Phúc					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1	Đất ở đơn vị ở					
1,1	Đất ở					
		152	0,5	kW/người	76,0	68,8
		61	0,5	kW/người	30,5	27,6
		134	0,5	kW/người	66,8	60,5
		37	0,5	kW/người	18,5	16,7
		223	0,5	kW/người	111,3	100,8
		97	0,5	kW/người	48,7	44,1
		23	0,5	kW/người	11,6	10,5
		59	0,5	kW/người	29,6	26,8
		69	0,5	kW/người	34,3	31,1
		32	0,5	kW/người	16,2	14,7
		32	0,5	kW/người	16,1	14,6
		100	0,5	kW/người	50,1	45,3
		46	0,5	kW/người	23,0	20,9
		78	0,5	kW/người	39,2	35,6
		25	0,5	kW/người	12,7	11,5
		171	0,5	kW/người	85,6	77,5
		168	0,5	kW/người	84,0	76,1
		525	0,5	kW/người	262,7	238,0
1,2	Đất ở bản làng hiện trạng					
		144	0,5	kW/người	72,0	65,2
		74	0,5	kW/người	37,0	33,5
		117	0,5	kW/người	58,5	53,0
1,3	Đất giáo dục					
		9.098	0,025	kW/m2 sàn	227,5	206,1
1,4	Đất ctcc đơn vị ở					
		6.744	0,03	kW/m2.sàn	202,3	183,3
		838	0,03	kW/m2.sàn	25,1	22,8
		3.862	0,03	kW/m2.sàn	115,9	105,0
1,5	Đất cây xanh đơn vị ở					
		1.570	0,0005	kW/m2	0,8	0,7
		4.580	0,0005	kW/m2	2,3	2,1
		3.263	0,0005	kW/m2	1,6	1,5
		5.253	0,0005	kW/m2	2,6	2,4
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất cây xanh đô thị					
		24.462	0,0005	kW/m2	12,2	11,1
		15.694	0,0005	kW/m2	7,8	7,1
		7.262	0,0005	kW/m2	3,6	3,3
		3.192	0,0005	kW/m2	1,6	1,4
		1.759	0,0005	kW/m2	0,9	0,8
		19.526	0,0005	kW/m2	9,8	8,8
		11.225	0,0005	kW/m2	5,6	5,1
		8.920	0,0005	kW/m2	4,5	4,0
		2.405	0,0005	kW/m2	1,2	1,1
		37.965	0,0005	kW/m2	19,0	17,2

2,2	Đất công trình đầu mối HTKT					
		4.954	0,02	kW/m2	99,1	89,8
		1.051	0,02	kW/m2	21,0	19,0
		2.721	0,02	kW/m2	54,4	49,3
		11.188	0,02	kW/m2	223,8	202,7
		37.980	0,02	kW/m2	759,6	688,1
2,3	Đất thương mại dịch vụ					
		1.995	0,03	kW/m2.sàn	59,9	96,4
		31	1,5	kW/Phòng	46,5	
		5.997	0,03	kW/m2.sàn	179,9	292,1
		95	1,5	kW/Phòng	142,5	
		7.129	0,03	kW/m2.sàn	213,9	347,3
		113	1,5	kW/Phòng	169,5	
		1.885	0,03	kW/m2.sàn	56,5	92,0
		30	1,5	kW/Phòng	45,0	
		6.669	0,03	kW/m2.sàn	200,1	322,6
		104	1,5	kW/Phòng	156,0	
		7.204	0,03	kW/m2.sàn	216,1	350,7
		114	1,5	kW/Phòng	171,0	
		1.138	0,03	kW/m2.sàn	34,1	64,9
		25	1,5	kW/Phòng	37,5	
		1.084	0,03	kW/m2.sàn	32,5	554,0
		386	1,5	kW/Phòng	579,0	
2,4	Đất y tế					
		40.317	0,015	kW/m2.sàn	604,8	547,8
II	Đất ngoài dân dụng					
1	Đất du lịch					
		84	1,5	kW/Phòng	126,0	114,1
		62	1,5	kW/Phòng	93,0	84,2
A.10	Đất giao thông	1.463.419	0,001	kW/m2	1.463,4	1.325,7
B	Phân khu Y Tý Ngàn Sao					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1,1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở					
		109	0,5	kW/người	54,5	49,4
		175	0,5	kW/người	87,5	79,3
		150	0,5	kW/người	75,0	67,9
		149	0,5	kW/người	74,5	67,5
		87	0,5	kW/người	43,5	39,4
		154	0,5	kW/người	77,0	69,8
		115	0,5	kW/người	57,5	52,1
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng					
		204	0,5	kW/người	102,0	92,4
		13	0,5	kW/người	6,5	5,9
		222	0,5	kW/người	111,0	100,6
		176	0,5	kW/người	88,0	79,7
		122	0,5	kW/người	61,0	55,3
1.1.3	Đất ở hỗn hợp					
		608	0,5	kW/người	304,0	275,4
		31.272	30	W/m2 san2	938,2	849,9
		603	0,5	kW/người	301,7	273,3
		31.037	30	W/m2 san2	931,1	843,5
		404	0,5	kW/người	202,2	183,2

		20.797	30	W/m2 san2	623,9	565,2
		453	0,5	kW/người	226,7	205,4
		23.319	30	W/m2 san2	699,6	633,7
1,2	Đất giáo dục					
		1.608	0,025	kW/m2 sàn	40,2	36,4
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất cây xanh đô thị					
		12.396	0,0005	kW/m2	6,2	5,6
		14.242	0,0005	kW/m2	7,1	6,5
		6.667	0,0005	kW/m2	3,3	3,0
		3.497	0,0005	kW/m2	1,7	1,6
		7.655	0,0005	kW/m2	3,8	3,5
		368	0,0005	kW/m2	0,2	0,2
2,2	Đất thương mại dịch vụ					
		5.238	0,03	kW/m2.sàn	157,1	397,8
		188	1,5	kW/Phòng	282,0	
2,4	Đất công trình đầu mối HTKT					
		12.908	0,02	kW/m2	258,2	233,9
		9.656	0,02	kW/m2	193,1	174,9
		1.669	0,02	kW/m2	33,4	30,2
		2.709	0,02	kW/m2	54,2	49,1
		2.034	0,02	kW/m2	40,7	36,8
2,5	Đất hỗn hợp, thương mại - dịch vụ, du lịch					
		10.971	0,03	kW/m2.sàn	329,1	298,1
		9.320	0,03	kW/m2.sàn	279,6	253,3
		9.458	0,03	kW/m2.sàn	283,7	257,0
		9.615	0,03	kW/m2.sàn	288,5	261,3
		16.978	0,03	kW/m2.sàn	509,3	461,4
		8.634	0,03	kW/m2.sàn	259,0	234,7
		9.369	0,03	kW/m2.sàn	281,1	254,6
		8.383	0,03	kW/m2.sàn	251,5	227,8
		17.326	0,03	kW/m2.sàn	519,8	470,9
II	Đất ngoài dân dụng					
1	Đất cây xanh chuyên dụng					
		591.426	0,0005	kW/m2	295,7	267,9
6	Đất du lịch					
		15	1,5	kW/Phòng	22,5	20,4
		172	1,5	kW/Phòng	258,0	233,7
		113	1,5	kW/Phòng	169,5	153,5
		120	1,5	kW/Phòng	180,0	163,1
7	Đất an ninh quốc phòng					
		140.474	0,014	kW/m2	1.966,6	1.781,5
III	Đất giao thông	306.308	0,001	kW/m2	306,3	277,5
C	Phân khu Y Tý Ngàn Năm					
C.1	Khu Mò Phú Chải					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1,1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở					
		8	0,5	kW/người	4,0	3,6
		44	0,5	kW/người	22,0	19,9
		32	0,5	kW/người	16,0	14,5
		26	0,5	kW/người	13,0	11,8
		47	0,5	kW/người	23,5	21,3

		176	0,5	kW/người	88,0	79,7
		133	0,5	kW/người	66,5	60,2
		86	0,5	kW/người	43,0	39,0
		78	0,5	kW/người	39,0	35,3
		161	0,5	kW/người	80,5	72,9
		229	0,5	kW/người	114,5	103,7
		24	0,5	kW/người	12,0	10,9
		177	0,5	kW/người	88,5	80,2
		137	0,5	kW/người	68,5	62,1
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng					
		72	0,5	kW/người	36,2	32,8
		36	0,5	kW/người	18,2	16,5
		18	0,5	kW/người	9,0	8,2
		96	0,5	kW/người	48,2	43,6
		83	0,5	kW/người	41,3	37,4
1,2	Đất giáo dục					
		47.238	0,025	kW/m2 sàn	1.180,9	1.069,8
		7.109	0,025	kW/m2 sàn	177,7	161,0
1,3	Đất ctcc đơn vị ở					
		6.557	0,03	kW/m2.sàn	196,7	178,2
1,4	Đất cây xanh đơn vị ở					
		980	0,0005	kW/m2	0,5	0,4
		2.326	0,0005	kW/m2	1,2	1,1
		345	0,0005	kW/m2	0,2	0,2
		5.190	0,0005	kW/m2	2,6	2,4
		10.756	0,0005	kW/m2	5,4	4,9
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất y tế					
		10.950	0,015	kW/m2.sàn	164,2	148,8
2,2	Đất thương mại dịch vụ					
		89.599	0,03	kW/m2.sàn	2.688,0	2.435,0
		20.245	0,03	kW/m2.sàn	607,4	550,2
		14.178	0,03	kW/m2.sàn	425,3	385,3
		24.734	0,03	kW/m2.sàn	742,0	672,2
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT					
		12.078	0,02	kW/m2	241,6	218,8
		7.055	0,02	kW/m2	141,1	127,8
		3.282	0,02	kW/m2	65,6	59,5
		8.651	0,02	kW/m2	173,0	156,7
		2.024	0,02	kW/m2	40,5	36,7
2,4	Đất CTCC đô thị					
		14.496	0,03	kW/m2.sàn	434,9	393,9
		2.186	0,03	kW/m2.sàn	65,6	59,4
II	Đất ngoài dân dụng					
1	Đất cơ quan hành chính					
		35.852	0,03	kW/m2.sàn	1.075,6	974,3
C.2	Khu Y Tý - Hà Nhì (trung tâm xã Y Tý cũ)					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1,1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở					
		61	0,5	kW/người	30,7	27,9
		73	0,5	kW/người	36,4	32,9
		211	0,5	kW/người	105,5	95,5
		53	0,5	kW/người	26,3	23,8

		57	0,5	kW/người	28,3	25,6
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng					
		274	0,5	kW/người	137,0	124,1
		92	0,5	kW/người	46,0	41,7
		412	0,5	kW/người	206,0	186,6
		78	0,5	kW/người	39,0	35,3
1,2	Đất giáo dục					
		7.072	0,025	kW/m2 sàn	176,8	160,2
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất ctcc đô thị					
		12.953	0,03	kW/m2.sàn	388,6	352,0
		3.120	0,03	kW/m2.sàn	93,6	84,8
2,2	Đất thương mại dịch vụ					
		15.550	0,03	kW/m2.sàn	466,5	422,6
		15.684	0,03	kW/m2.sàn	470,5	426,2
		32.906	0,03	kW/m2.sàn	987,2	894,3
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT					
		22.855	0,02	kW/m2	457,1	414,1
		19.001	0,02	kW/m2	380,0	344,3
2,4	Đất cây xanh đô thị					
		697	0,0005	kW/m2	0,3	0,3
		1.502	0,0005	kW/m2	0,8	0,7
2,5	Đất y tế					
		2.954	0,015	kW/m2.sàn	44,3	40,1
II	Đất ngoài dân dụng					
1	Đất cơ quan hành chính					
		6.875	0,03	kW/m2.sàn	206,2	186,8
2	Đất an ninh quốc phòng					
		19.248	0,014	kW/m2	269,5	244,1
3	Đất du lịch					
		113	1,5	kW/Phòng	169,5	153,5
		70	1,5	kW/Phòng	105,0	95,1
C.3	Khu Choản Thèn - Thần Rừng					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1.1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở bảng làng hiện trạng					
		45	0,5	kW/người	22,5	20,4
		15	0,5	kW/người	7,5	6,8
		371	0,5	kW/người	185,5	168,0
		296	0,5	kW/người	148,0	134,1
		73	0,5	kW/người	36,5	33,1
		36	0,5	kW/người	17,9	16,3
		17	0,5	kW/người	8,3	7,5
1,2	Đất giáo dục					
		13.351	0,025	kW/m2 sàn	333,8	302,4
		14.370	0,025	kW/m2 sàn	359,2	325,4
		1.812	0,025	kW/m2 sàn	45,3	41,0
		844	0,025	kW/m2 sàn	21,1	19,1
1,3	Đất ctcc đơn vị ở					
		2.669	0,03	kW/m2.sàn	80,1	72,5
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất cây xanh đô thị					
		10.830	0,0005	kW/m2	5,4	4,9
2,2	Đất ctcc đô thị					

		2.190	0,03	kW/m2.sàn	65,7	59,5
		2.260	0,03	kW/m2.sàn	67,8	61,4
II	Đất ngoài dân dụng					
1	Đất an ninh quốc phòng					
		4.343	0,014	kW/m2	60,8	55,1
		15.041	0,014	kW/m2	210,6	190,8
2	Đất du lịch					
		60	1,5	kW/Phòng	90,0	81,5
C.4	Khu Lao Chải - Thần đất					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1,1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở bản làng hiện trạng					
		7	0,5	kW/người	3,5	3,2
		50	0,5	kW/người	25,0	22,6
		72	0,5	kW/người	36,0	32,6
		145	0,5	kW/người	72,5	65,7
		146	0,5	kW/người	73,0	66,1
		44	0,5	kW/người	22,0	19,9
		48	0,5	kW/người	24,0	21,7
		107	0,5	kW/người	53,5	48,5
		13	0,5	kW/người	6,5	5,9
1,2	Đất giáo dục					
		3.717	0,025	kW/m2 sàn	92,9	84,2
1.3	Đất CTCC đơn vị ở					
		2.178	0,03	kW/m2.sàn	65,4	59,2
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT					
		16.112	0,02	kW/m2	322,2	291,9
C.5	Khu Sín Chải - Thần Nước					
I	Đất dân dụng					
1	Đất đơn vị ở					
1,1	Đất ở đơn vị ở					
1.1.1	Đất ở					
		119	0,5	kW/người	59,5	53,9
		122	0,5	kW/người	60,9	55,2
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng					
		65	0,5	kW/người	32,5	29,4
		49	0,5	kW/người	24,5	22,2
		66	0,5	kW/người	33,0	29,9
		24	0,5	kW/người	12,0	10,9
		83	0,5	kW/người	41,5	37,6
		49	0,5	kW/người	24,5	22,2
		100	0,5	kW/người	50,0	45,3
		91	0,5	kW/người	45,5	41,2
		128	0,5	kW/người	64,0	58,0
		45	0,5	kW/người	22,5	20,4
		47	0,5	kW/người	23,5	21,3
		17	0,5	kW/người	8,5	7,7
		7	0,5	kW/người	3,5	3,2
		15	0,5	kW/người	7,5	6,8
1,2	Đất giáo dục					
		4.555	0,025	kW/m2 sàn	113,9	103,1
2	Đất ngoài đơn vị ở					
2,1	Đất thương mại dịch vụ					

		5.785	0,03	kW/m2.sàn	173,5	157,2
2,2	Đất CTCC đô thị					
		6.292	0,03	kW/m2.sàn	188,8	171,0
2,3	Đất công trình đầu mối HTKT					
		8.124	0,02	kW/m2	162,5	147,2
II	Đất ngoài dân dụng					
1	Đất du lịch					
		70	1,5	kW/Phòng	105,0	95,1
		62	1,5	kW/Phòng	93,0	84,2
C.9	Đất giao thông	520.164	0,001	kW/m2	520,2	471,2
Tổng công suất tính toán Ptt (kw) =						**83.794,9**
Tổng công suất tính toán Stt (kva) =						**98.582,2**
Tổng công suất tính toán Stt (kva) + 10% Dự phòng x Hệ số công suất=						**75.908,3**

Bảng 23. Bảng tổng hợp nhu cầu thông tin liên lạc

Stt	Loại đất	Tên lô	Khối lượng (m2.sàn; m2; ha)	Chỉ Tiêu Thông Tin (TB/m2.sàn; TB/m2;TB/ha)		Dự phòng (%)	Tổng nhu cầu thuê bao
A	Phân khu Y Tý Ngàn Mây						
A.1	Khu Thiên Sinh						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở đơn vị ở						
1.1.1	Đất ở	A1-DO	2.569	40	TB/100 dân	10%	1.131
1.1.2	Đất ở hỗn hợp	A1-OHH	1.101	40	TB/100 dân	10%	484
1.1.4	Đất ở bản làng hiện trạng	A1-OLX	213	40	TB/100 dân	10%	94
1.2	Đất giáo dục đơn vị ở						
		A1-GD	23.944	0,005	TB/m2 sàn	10%	132
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở						
2.2	Đất CTCC đô thị						
		A1-CCDT	9.917	0,005	TB/m2 sàn	10%	55
2.3	Đất trung tâm TDTT						
		A1-TDTT	33.579	0,005	TB/m2 sàn	10%	185
2.3	Đất thương mại dịch vụ						710
		A1-TMDV-1	23.178	0,005	TB/m2 sàn	10%	127
		A1-TMDV-2	34.481	0,005	TB/m2 sàn	10%	190
		A1-TMDV-3	3.181	0,005	TB/m2 sàn	10%	215
			180	1	TB/phòng	10%	
		A1-TMDV-4	2.632	0,005	TB/m2 sàn	10%	178
			149	1	TB/phòng	10%	
2.4	Đất trường THPT						
		THPT	32.970	0,005	TB/m2	10%	181
2.4	Đất công trình đầu mối HTKT						
		A1-NG	7.559	0,005	TB/m2	10%	42
II	Đất ngoài dân dụng						
1	Đất cơ quan hành chính	A1-CQ	99.029	0,005	TB/m2 sàn	10%	544
A.2	Khu Thiên Phú						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở đơn vị ở						
1.1.1	Đất ở	A2-DO	179	40	TB/100 dân	10%	79

2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.2	Đất thương mại dịch vụ						325
		A2-TMDV-1	14.782	0,005	TB/m2 sàn	10%	263
			165	1	TB/phòng	10%	
		A2-TMDV-2	2.610	0,005	TB/m2 sàn	10%	62
			43	1	TB/phòng	10%	
2.3	Đất công trình đầu mối HTKT		13.441	0,005	TB/m2	10%	74
2.4	Đất trung tâm TDTT						
		A2-TDTT	226.330	0,005	TB/m2 sàn	10%	1.245
2.5	Đất hỗn hợp thương mại	A2-HHTM	355.583	0,005	TB/m2 sàn	10%	1.955
A.3	Khu Thiên Ân						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở đơn vị ở						
1.1.1	Đất ở	A3-DO	2.443	40	TB/100 dân	10%	1.077
1.2	Đất CTCC đơn vị ở						
		A3-CCDVO	10.721	0,005	TB/m2 sàn	10%	59
1.2	Đất giáo dục đơn vị ở đơn vị ở						
		A3-GD	6.484	0,005	TB/m2 sàn	10%	36
2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.2	Đất thương mại dịch vụ						1.550
		A3-TMDV-1	17.294	0,005	TB/m2 sàn	10%	375
			254	1	TB/phòng	10%	
		A3-TMDV-2	16.124	0,005	TB/m2 sàn	10%	341
			229	1	TB/phòng	10%	
		A3-TMDV-3	8.006	0,005	TB/m2 sàn	10%	169
			114	1	TB/phòng	10%	
		A3-TMDV-4	13.969	0,005	TB/m2 sàn	10%	295
			198	1	TB/phòng	10%	
		A3-TMDV-5	6.070	0,005	TB/m2 sàn	10%	128
			86	1	TB/phòng	10%	
		A3-TMDV-6	5.417	0,005	TB/m2 sàn	10%	114
			77	1	TB/phòng	10%	
		A3-TMDV-7	6.034	0,005	TB/m2 sàn	10%	128
			86	1	TB/phòng	10%	
2.3	Đất công trình đầu mối HTKT		185.846	0,005	TB/m2	10%	1.022
II	Đất ngoài dân dụng						
1	Đất du lịch	A3-DL	1.434	1	TB/phòng	10%	1.577
A.4	Khu Thiên Quang						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở đơn vị ở						
1.1.1	Đất ở	A4-DO	3.768	40	TB/100 dân	10%	1.657
1.1.2	Đất ở hỗn hợp						777
		A4-OHH-1	443	40	TB/100 dân	10%	195
			15.183	0,005	TB/m2 sàn	10%	84
		A4-OHH-2	153	40	TB/100 dân	10%	68
			5.262	0,005	TB/m2 sàn	10%	29
		A4-OHH-3	128	40	TB/100 dân	10%	56
			4.400	0,005	TB/m2 sàn	10%	24
		A4-OHH-4	511	40	TB/100 dân	10%	225
			17.526	0,005	TB/m2 sàn	10%	96
1.1.4	Đất ở bản làng hiện trạng	A4-OLX	442	40	TB/100 dân	10%	195

1.2	Đất ctcc đơn vị ở	A4-CCDVO	58.398	0,005	TB/m2 sàn	10%	321
1.2	Đất giáo dục đơn vị ở đơn vị ở	A4-GD	8.839	0,005	TB/m2 sàn	10%	49
2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.2	Đất thương mại dịch vụ						1.005
		A4-TMDV-1	1.703	0,005	TB/m2 sàn	10%	40
			28	1	TB/phòng	10%	
		A4-TMDV-2	6.650	0,005	TB/m2 sàn	10%	155
			108	1	TB/phòng	10%	
		A4-TMDV-3	2.828	0,005	TB/m2 sàn	10%	84
			62	1	TB/phòng	10%	
		A4-TMDV-4	1.512	0,005	TB/m2 sàn	10%	47
			35	1	TB/phòng	10%	
		A4-TMDV-5	8.046	0,005	TB/m2 sàn	10%	187
			130	1	TB/phòng	10%	
		A4-TMDV-6	4.940	0,005	TB/m2 sàn	10%	115
			80	1	TB/phòng	10%	
		A4-TMDV-7	9.533	0,005	TB/m2 sàn	10%	223
			155	1	TB/phòng	10%	
		A4-TMDV-8	6.569	0,005	TB/m2 sàn	10%	154
			107	1	TB/phòng	10%	
2.3	Đất công trình đầu mối HTKT						
		A4-NG	16.126	0,005	TB/m2	10%	89
A.5	Khu Thiên Phúc						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1	Đất ở đơn vị ở						
1.1	Đất ở	A5-DO	2.034	40	TB/100 dân	10%	894
1.2	Đất ở bản làng hiện trạng	A5-OLX	335	40	TB/100 dân	10%	147
1.3	Đất giáo dục đơn vị ở						
		A5-GD	9.098	0,005	TB/m2 sàn	10%	50
1.4	Đất CTCC đơn vị ở	A5-CCDVO	11.443	0,005	TB/m2 sàn	10%	63
2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.2	Đất công trình đầu mối HTKT		57.893	0,005	TB/m2	10%	319
2.3	Đất thương mại dịch vụ						1.170
		A5-TMDV-1	1.995	0,005	TB/m2 sàn	10%	45
			31	1	TB/phòng	10%	
		A5-TMDV-2	5.997	0,005	TB/m2 sàn	10%	137
			95	1	TB/phòng	10%	
		A5-TMDV-3	7.129	0,005	TB/m2 sàn	10%	164
			113	1	TB/phòng	10%	
		A5-TMDV-4	1.885	0,005	TB/m2 sàn	10%	43
			30	1	TB/phòng	10%	
		A5-TMDV-5	6.669	0,005	TB/m2 sàn	10%	151
			104	1	TB/phòng	10%	
		A5-TMDV-6	7.204	0,005	TB/m2 sàn	10%	165
			114	1	TB/phòng	10%	
		A5-TMDV-7	1.138	0,005	TB/m2 sàn	10%	34
			25	1	TB/phòng	10%	
		A5-TMDV-8	1.084	0,005	TB/m2 sàn	10%	431
			386	1	TB/phòng	10%	
2.4	Đất y tế						
		A5-YT	40.318	0,005	TB/m2 sàn	10%	222
II	Đất ngoài dân dụng						

1	Đất du lịch	A5-DL	146	1	TB/phòng	10%	160
B	Phân khu Y Tý ngàn sao						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở đơn vị ở						
1.1.1	Đất ở	B-DO	939	40	TB/100 dân	10%	414
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng	B-OLX	737	40	TB/100 dân	10%	325
1.1.3	Đất ở hỗn hợp						1.303
		B-OHH-1	608	40	TB/100 dân	10%	268
			20.848	0,005	TB/m2 sàn	10%	115
		B-OHH-2	603	40	TB/100 dân	10%	266
			20.691	0,005	TB/m2 sàn	10%	114
		B-OHH-3	404	40	TB/100 dân	10%	178
			13.865	0,005	TB/m2 sàn	10%	76
		B-OHH-4	453	40	TB/100 dân	10%	200
			15.546	0,005	TB/m2 sàn	10%	86
1.2	Đất CTCC đơn vị ở						
		B-GD	1.608	0,005	TB/m2 sàn	10%	9
2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.2	Đất thương mại dịch vụ						
		B-TMDV	5.238	0,005	TB/m2 sàn	10%	236
			188	1	TB/phòng	10%	
2.4	Đất công trình đầu mối HTKT		28.976	0,005	TB/m2	10%	159
2.5	Đất hỗn hợp, thương mại - dịch vụ, du lịch	B-HHTM	100.054	0,005	TB/m2 sàn	10%	549
II	Đất ngoài dân dụng						
6	Đất du lịch	B-DL	420	1	TB/phòng	10%	462
7	Đất an ninh quốc phòng						
		B-ANQP	140.474	0,005	TB/m2	10%	773
C	Phân khu Y Tý Ngàn Năm						
C.1	Khu Mò Phú Chải						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở đơn vị ở						
1.1.1	Đất ở	C1-DO	1.358	40	TB/100 dân	10%	598
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng	C1-OLX	306	40	TB/100 dân	10%	134
1.2	Đất giáo dục đơn vị ở						
		C1-GD-2	7.109	0,005	TB/m2 sàn	10%	39
1.3	Đất ctcc đơn vị ở		53.795	0,005	TB/m2 sàn	10%	296
2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.1	Đất y tế						
		C1-YT	10.950	0,005	TB/m2 sàn	10%	60
2.2	Đất thương mại dịch vụ	C1-TMDV	148.756	0,005	TB/m2 sàn	10%	818
2.3	Đất công trình đầu mối htkt		49.772	0,005	TB/m2	10%	274
2.4	Đất ctcc đô thị	C1-CCDT	16.682	0,005	TB/m2	10%	92
II	Đất ngoài dân dụng						
1	Đất cơ quan hành chính						
		C1-CQ	35.852	0,005	TB/m2 sàn	10%	197
C.2	Khu Y Tý - Hà Nhì (trung tâm xã Y Tý cũ)						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở đơn vị ở						
1.1.1	Đất ở	C2-DO	454	40	TB/100 dân	10%	200
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng	C2-OLX	856	40	TB/100 dân	10%	376
1.2	Đất ctcc đơn vị ở						

		C2-GD-1	7.072	0,005	TB/m2 sàn	10%	39
1.3	Đất giáo dục đơn vị ở đơn vị ở						
		C2-GD-2	4.316	0,005	TB/m2 sàn	10%	24
2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.1	Đất CTCC đô thị	C2-CCDT	16.073	0,005	TB/m2 sàn	10%	88
2.2	Đất thương mại dịch vụ	C2-TMDV	64.140	0,005	TB/m2 sàn	10%	353
2.3	Đất công trình đầu mối HTKT	C2-HTKT	41.857	0,005	TB/m2	10%	231
2.5	Đất y tế						
		C2-YT	2.954	0,005	TB/m2 sàn	10%	16
II	Đất ngoài dân dụng						
1	Đất cơ quan hành chính						
		C2-CQ	6.875	0,005	TB/m2 sàn	10%	38
2	Đất an ninh quốc phòng						
		C2-ANQP	19.248	0,005	TB/m2	10%	106
3	Đất du lịch	C2-DL	183	1	TB/phòng	10%	201
C.3	Khu Choản Thèn - Thần Rừng						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở						
1.1.1	Đất ở bản làng hiện trạng	C3-OLX	853	40	TB/100 dân	10%	375
1.2	Đất giáo dục đơn vị ở		15.214	0,005	TB/m2 sàn	10%	84
1.3	Đất CTCC đơn vị ở		13.516	0,005	TB/m2 sàn	10%	75
2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.2	Đất CTCC đô thị	C3-CCDT	4.450	0,005	TB/m2 sàn	10%	24
II	Đất ngoài dân dụng						
1	Đất an ninh quốc phòng	C3-ANQP	19.384	0,005	TB/m2	10%	107
2	Đất du lịch						
		C3-DL	60	1	TB/phòng	10%	66
C.4	Khu Lao Chải - Thần Đất						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở						
1.1.1	Đất ở bản làng hiện trạng	C4-OLX	632	40	TB/100 dân	10%	278
1.2	Đất ctcc đơn vị ở		5.896	0,005	TB/m2 sàn	10%	32
2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.3	Đất công trình đầu mối HTKT						
		C4-HTKT	16.112	0,005	TB/m2	10%	89
C.5	Khu Sín Chải - Thần Nước						
I	Đất dân dụng						
1	Đất đơn vị ở						
1.1	Đất ở đơn vị ở						
1.1.1	Đất ở	C5-DO	241	40	TB/100 dân	10%	106
1.1.2	Đất ở bản làng hiện trạng	C5-OLX	786	40	TB/100 dân	10%	348
1.2	Đất CTCC đơn vị ở						
		C5-GD	4.555	0,005	TB/m2 sàn	10%	25
2	Đất ngoài đơn vị ở						
2.1	Đất thương mại dịch vụ						
		C5-TMDV	4.519	0,005	TB/m2 sàn	10%	25
2.2	Đất CTCC đô thị						
		C5-CCDT	6.292	0,005	TB/m2 sàn	10%	35
2.3	Đất công trình đầu mối HTKT						
		C5-HTKT	8.124	0,005	TB/m2	10%	45
II	Đất ngoài dân dụng						
1	Đất du lịch	C5-DL	132	1	TB/phòng	10%	145
Tổng nhu cầu thuê bao							**30.000**

Bảng 24. Bảng tổng hợp tính toán công suất trạm xử lý

	STT	Loại đất	Công suất trạm xử lý (m^3/ng.đ)
Trạm xử lý 6	**A**	**Phân khu Y Tý Ngàn Mây**	**2.700**
	A.1	**Khu Thiên Sinh**	
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1.1	Đất ở	
	1.2	Đất giáo dục	
	1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	
	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất cây xanh đô thị	
	2.2	Đất CTCC đô thị	
	2.3	Đất trung tâm TDTT	
	2.3	Đất thương mại dịch vụ	
	2.4	Đất công trình đầu mối HTKT	
	II	Đất ngoài dân dụng	
	1	Đất cơ quan hành chính	
	A.2	**Khu Thiên Phú**	
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1,1	Đất ở	
	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất cây xanh đô thị	
	2.2	Đất thương mại dịch vụ	
	2.3	Đất công trình đầu mối HTKT	
	2.4	Đất trung tâm TDTT	
	2.5	Đất hỗn hợp, thương mại-dịch vụ, du lịch	
	II	Đất ngoài dân dụng	
Trạm xử lý 5	**A.3**	**Khu Thiên Ân**	**2.600**
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1,1	Đất ở	
	1,2	Đất CTCC đơn vị ở	
	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất cây xanh đô thị	
	2.2	Đất thương mại dịch vụ	
	2.3	Đất công trình đầu mối HTKT	
	II	Đất ngoài dân dụng	
	1	Đất du lịch	
	2	Đất cây xanh chuyên dụng	
Trạm xử lý 7	**A.4**	**Khu Thiên Quang**	**3.100**
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1.1	Đất ở	
	1.2	Đất CTCC đơn vị ở	
	1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	

	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất cây xanh đô thị	
	2.2	Đất thương mại dịch vụ	
	2.3	Đất công trình đầu mối HTKT	
	A.5	**Khu Thiên Phúc**	
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1	Đất ở	
	1.1	Đất biệt thự	
	1.2	Đất ở làng xóm	
	1.3	Đất giáo dục đơn vị ở	
	1.4	Đất CTCC đơn vị ở	
	1.5	Đất cây xanh đơn vị ở	
	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất cây xanh đô thị	
	2.2	Đất công trình đầu mối HTKT	
	2.3	Đất thương mại dịch vụ	
	2.4	Đất y tế	
	II	Đất ngoài dân dụng	
	1	Đất du lịch	
	A.6	Đất lâm nghiệp	
	A.7	Đất nông nghiệp	
	A.8	Đất cây xanh cách ly	
	A.9	Mặt nước	
Trạm xử lý 3	**B**	**Phân khu Y Tý Ngàn Sao**	**600**
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1.1	Đất ở	
	1.2	Đất giáo dục	
	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất cây xanh đô thị	
	2.2	Đất thương mại dịch vụ	
	2.3	Đất lâm viên	
	2.4	Đất công trình đầu mối HTKT	
	II	Đất ngoài dân dụng	
	1	Đất cây xanh chuyên dụng	
	2	Đất cây xanh cách ly	
	3	Đất lâm nghiệp	
	4	Đất nông nghiệp	
	5	Mặt nước	
	6	Đất du lịch	
Trạm xử lý 4	Khu khách sạn Thiên Mã		**100**
	III	Đất giao thông	
	C	**Phân khu Y Tý Ngàn Năm**	
Trạm xử lý 2	**C.1**	**Khu mò phú chải**	**700**
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1.1	Đất ở	
	1.2	Đất giáo dục đơn vị ở	

	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất y tế	
	2.2	Đất thương mại dịch vụ	
	2.3	Đất công trình đầu mối HTKT	
	2.4	Đất CTCC đô thị	
	II	Đất ngoài dân dụng	
	1	Đất cơ quan hành chính	
Trạm xử lý 1	**C.2**	**Khu Y Tý - Hà Nhì (trung tâm xã Y Tý cũ)**	**1.200**
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1.1	Đất ở	
	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất CTCC đô thị	
	2.2	Đất thương mại dịch vụ	
	2.3	Đất công trình đầu mối htkt	
	2.4	Đất cây xanh đô thị	
	2.5	Đất y tế	
	II	Đất ngoài dân dụng	
	1	Đất cơ quan hành chính	
	2	Đất an ninh quốc phòng	
	3	Đất du lịch	
	C.3	**Khu Choản Thèn - Thần Rừng**	
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1,1	Đất ở	
	1.1.1	Đất ở làng xóm	
	1.2	Đất giáo dục đơn vị ở	
	1.3	Đất CTCC đơn vị ở	
	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất cây xanh đô thị	
	II	Đất ngoài dân dụng	
	1	Đất an ninh quốc phòng	
	2	Đất du lịch	
	C.4	**Khu Lao Chải - Thần Đất**	
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1.1	Đất ở	
	1.2	Đất giáo dục	
	1.3	Đất CTCC đơn vị ở	
	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	3	Đất công trình đầu mối HTKT	
	C.5	**Khu Sín Chải - Thần Nước**	
	I	Đất dân dụng	
	1	Đất đơn vị ở	
	1,1	Đất ở	
	1,2	Đất giáo dục đơn vị ở	
	2	Đất ngoài đơn vị ở	
	2.1	Đất thương mại dịch vụ	
	2.2	Đất CTCC đô thị	

	2.3	Đất công trình đầu mối HTKT	
	II	Đất ngoài dân dụng	
	1	Đất du lịch	
	TỔNG CỘNG		**11.000**