ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÈO VẠC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 6013/QĐ-UBND	*Mèo Vạc, ngày 11 tháng 11 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÈO VẠC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung của một số điều Luật Xây dựng số 62/2020/QH14, ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Luật sửa đổi một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ - CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư 68/2015/TT-BTNMT, ngày 22/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ việc lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 1384/QĐ-UBND, ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh Hà giang phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thị trấn Mèo Vạc – Trung tâm du lịch khoa học, mạo hiểm và thương mại cửa khẩu thuộc Công viên địa chất toàn cầu Cao Nguyên Đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang đến năm 2030;

Căn cứ Kế hoạch số 134/KH – UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Hà Giang triển khai thực hiện chỉ thị số 38-CT/TU ngày 08/11/2019 của Ban thường vụ tỉnh ủy về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị và trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Giang;

Căn cứ Quyết định số 2669/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Mèo Vạc về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Pả Vi, huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang;

Căn cứ Văn bản số 631/UBND-KTTH ngày 04/03/2021 của UBND tỉnh Hà Giang về việc tiếp nhận kinh phí lập quy hoạch chi tiết 1/500 tại huyện Mèo Vạc;

Căn cứ Văn bản số 458/SXD-QH ngày 11/5/2021 của Sở xây dựng Hà Giang về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí lập quy hoạch chi tiết 1/500 tại huyện Mèo Vạc;

Căn cứ Quyết định số 826/QĐ –UBND ngày 14/5/2021 của UBND huyện Mèo Vạc phê duyệt Nhiệm vụ - Dự toán đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang;

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-LPLAND, ngày 05/3/2021 của Công ty cổ phần PTĐT LP LAND về việc Tài trợ kinh phí lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang;

Căn cứ Quyết định số 1044/QĐ-UBND, ngày 11/6/2021 của UBND huyện Mèo Vạc về việc chỉ định thầu đơn vị Tư vấn lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc;

Căn cứ Quyết định số 1097/QĐ-UBND, ngày 22/6/2021 của UBND huyện Mèo Vạc về việc Phê duyệt kết quả khảo sát, đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc;

Căn cứ Văn bản số 1115/SXD-QH ngày 27/9/2021 của Sở Xây dựng Hà Giang về việc tham gia ý kiến vào đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc;

Căn cứ Văn bản số 1264/SXD -QH ngày 27/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang về việc trả lời Văn bản số 1976/UBND-VP ngày 25/10/2021 của UBND huyện Mèo Vạc V/v xin ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về đồ án Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc;

Xét Báo cáo thẩm định số 291/BC-KTHT, ngày 11/11/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Mèo Vạc về việc báo cáo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang.

2. Loại quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

3. Chủ đầu tư: UBND huyện Mèo Vạc.

4. Nguồn vốn lập quy hoạch: Nguồn vốn tài trợ của Công ty cổ phần phát triển đầu tư LP LAND.

5. Địa điểm quy hoạch: Thị trấn Mèo Vạc và xã Pả Vi, huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang.

6. Tổ chức khảo sát đo vẽ bản đồ địa hình: Công ty Cổ phần HVH Hà Giang.

7. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch Xây dựng *(Trực thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang)*.

8. Quy mô, phạm vi nghiên cứu:

- Phạm vi nghiên cứu: Khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc là khu đất nằm giữa khu vực giáp ranh giữa thị trấn Mèo Vạc và xã Pả Vi, huyện Mèo Vạc. Có ranh giới:

+ Phía đông giáp núi đá bám theo trục đường tránh QL4C theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1384/QĐ-UBND, ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh Hà Giang.

+ Phía tây giáp với trục đường QL4C hiện tại *(đường Hạnh Phúc)* đi xã Pả Vi.

+ Phía Nam giáp đất khu đô thị mới đối diện với công viên cây xanh.

+ Phía Bắc giáp đường dân sinh thuộc khu đất xã Pả Vi.

- Quy mô: Khảo sát 10 Ha, quy hoạch chi tiết diện tích 9,7 Ha; phần diện tích đất thuộc đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Pả Vi là 5,8ha; Diện tích đất thuộc đồ án quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Mèo Vạc là 3,9ha.

9. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu đô thị mới trong khu vực thị trấn Mèo Vạc, huyện Mèo Vạc được xây dựng với hệ thống hạ tầng đồng bộ nhằm đáp ứng các nhu cầu về đất ở của người dân địa phương và các vùng lân cận đồng thời tạo nguồn lực để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của địa phương trong các năm tiếp theo.

10. Mục tiêu

- Cụ thể hóa nội dung tại Quyết định số 1384/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thị trấn Mèo Vạc – Trung tâm du lịch khoa học, mạo hiểm và thương mại cửa khẩu thuộc Công viên địa chất toàn cầu Cao Nguyên Đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang đến năm 2030. Hoàn thiện các tiêu chí của đô thị loại V theo nội dung tại Quyết định số 07/QĐ-UBND, ngày 05/01/2015 của UBND tỉnh Hà Giang.

- Thực hiện việc quy hoạch dân cư về sống tập trung tại khu trung tâm gắn với xây dựng đô thị, phát triển dịch vụ, du lịch nhằm thực hiện xóa đói giảm nghèo, cải thiện đời sống vật chất và tinh thần của đồng bào các dân tộc thiểu số trên địa bàn huyện.

- Giữ vững ổn định chính trị và an toàn xã hội, bảo đảm quốc phòng an ninh, xây dựng hệ thống chính trị ngày càng vững mạnh.

- Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng để làm cơ sở đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng phát triển đô thị theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là cơ sở để đánh giá giá trị đất tại khu vực quy hoạch cũng như làm tăng giá trị đất tại các khu vực xung quanh.

- Giải quyết về đất ở, nhà ở cho người dân trong khu vực và người dân trên toàn huyện. Đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội của khu vực trung tâm thị trấn Mèo Vạc nói riêng và của huyện Mèo Vạc nói chung.

11. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

11.1. Dự báo quy mô dân số, nhu cầu sử dụng đất đai; lựa chọn các chỉ tiêu về hạ tầng áp dụng

- Quy mô dân số: 1.000 dân.

+ Mật độ dân số: 103,1 người/ha.

+ Mật độ xây dựng toàn khu: 40 - 70 %.

+ Tầng cao xây dựng: 1 - 6 tầng.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Chỉ tiêu nhà ở: >26,5m^2 sàn/người.

- Chỉ tiêu đất ở bình quân 39,12m^2/ người, mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của đơn vị ở ≤ 60%, mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của đơn vị ở 100%.

- Chỉ tiêu đất giao thông: 15-25%.

- Đất cây xanh + Công cộng: Tối thiểu 4m^2/ người.

+ Mật độ xây dựng: Khu nhà liền kề: 70%; Khu biệt thự: 55%; Khu dịch vụ thương mại: 60%.

+ Tầng cao: Nhà liền kề: 3 tầng; Nhà biệt thự 3 tầng; Đối với khu khách sạn 6 tầng; khu dịch vụ 1-2 tầng.

- Chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Hệ thống hạ tầng xã hội của khu vực không thiết kế quy hoạch riêng vì khu vực quy hoạch rất gần Trung tâm thị trấn hệ thống công cộng về hạ tầng xã hội như trường học, sân vận động... sẽ sử dụng chung hệ thống hạ tầng xã hội của thị trấn Mèo Vạc với bán kính phục vụ trong phạm vi tiêu chuẩn cho phép.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Thoát nước: Tuyến thoát nước mưa và thoát nước thải thiết kế chung cùng một hệ thống, nước thải tại các công trình được xử lý cục bộ trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung dọc theo các trục đường.

+ Chất thải rắn: Các chất thải từ các khu dân cư, khu dịch vụ... được thu gom về hệ thống các thùng rác, khu tập kết và được vận chuyển đến khu vực xử lý chung của huyện.

+ Giao thông đối ngoại: Đấu nối với trục đường quốc lộ 4C.

+ Giao thông đối nội: Tiêu chuẩn đường nội bộ trong khu dân cư theo tiêu chuẩn đường giao thông 20TCN-104-2007 đường đô thị .

+ Chỉ tiêu cấp nước: 120L/người/ngày đêm.

+ Chỉ tiêu thoát nước: Lấy bằng 90% tiêu chuẩn cấp nước.

+ Chỉ tiêu cấp điện: 400 Kwh/người/năm.

+ Nguồn điện: lấy từ nguồn điện lưới quốc gia.

+ Chỉ tiêu rác thải: 1,1 kg/người/ngày; Thu gom ≥ 90%

+ Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 1 thuê bao/hộ.

Các nội dung khác tuân thủ theo: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan khác.

Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu như sau:

STT	Đề mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
			Hiện trạng	Quy hoạch
I	**Quy mô dân số**			**1.000**
1	Số dân	Người	16	1.000
2	Số hộ	Hộ	05	225
II	**Diện tích đất lập QH**	**Ha**	**0**	**9,7**
1	**Chỉ tiêu sử dụng đất chung**			
a	Đất ở	m^2/người		39,12
b	Đất công trình công cộng	m^2/người		1,432
c	Đất cây xanh, TDTT	m^2/người		8,445
d	Đất đường giao thông	m^2/người		27,81
e	Đất khác	m^2/người		11,41
2	**Mật độ xây dựng**			Theo Quy chuẩn XD. TC thiết kế
3	**Tầng cao tối đa của công trình**	**Tầng**		**6**
4	**Hạ tầng kỹ thuật**			
a	Chỉ tiêu cấp nước	L/người		120
b	Chỉ tiêu cấp điện	Kw/hộ		3
c	Mật độ đường	Km/km^2		5
d	Nước thải sinh hoạt	L/người		108
e	Rác thải	Kg/người		1,1

11.2. Quy hoạch sử dụng đất

+ Đất công cộng: Diện tích 1.432,0 m^2 và chỉ bố trí cho vị trí đặt trạm biến áp cấp điện cho khu vực và Khu vệ sinh công cộng, khu trung chuyển rác thải trước khi vận chuyển ra bãi sử lý rác. Tại khu vực có bố trí sân TDTT, bố trí quy hoạch các công trình công cộng khác như trụ sở nhà sinh hoạt cộng đồng, văn hóa tổ dân phố... do từ vị trí khu đất quy hoạch đến các khu vực chợ, trường học thuộc thị trấn Mèo Vạc đảm bảo khoảng cách theo quy định nên không phải bố trí các công trình công cộng khác trong khu vực.

+ Đất cây xanh, thể dục thể thao: Diện tích 7.822,0 m^2; Tại khu vực ở các vị trí điểm nhấn góc nhìn, các khu có kích thước và hình hài không đẹp, nhiều góc cạnh đều được bố trí làm khu công viên cây xanh tập trung thành mảng lớn dọc theo các tuyến đường giao thông, phát triển những không gian thành những khu vui chơi giải trí mang những nét đặc trưng của đô thị, đồng thời bố trí các khu vực cây xanh tại các trục đường chính khu dân cư; Ngoài ra còn có hệ thống cây xanh cách ly, hành lang hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cảnh quan dọc đường giao thông khu quy hoạch với mục đích an toàn, tiện lợi giao thông và tạo cảnh quan, bóng mát trên trục đường. Dãy cây xanh được bố trí và thiết kế với độ rộng phù hợp. Mặt khác tại vị trí gần khu vực đã có hệ thống công viên cây xanh cảnh quan đã được quy hoạch và phê duyệt đảm bảo cho dân cư khu vực đô thị và thị trấn.

+ Đất mặt nước cảnh quan: 2.039,0 m^2, dọc theo các tuyến đi bộ khu ở trong khu vực nhằm làm tăng mỹ quan đô thị và giải quyết vấn đề vi khí hậu.

+ Đất dịch vụ thương mại: Đảm bảo nhu cầu mua sắm, ăn uống vui chơi của dân cư khu vực và du khách với diện tích 7.055m^2; bao gồm khu nhà khách sạn, dịch vụ, nghỉ dưỡng 5 tầng (1 tầng âm và 5 tầng nổi) diện tích khu đất 3.960m^2; khu nhà hàng ăn uống và đón tiếp 1- 2 tầng diện tích khu đất 3.095m^2.

+ Đất Nhà ở:

Nhà liền kề: gồm 17 khu LK1 – LK17, diện tích khuôn viên khoảng 103,0 – 278,0 m^2/lô, trung bình 131,7m^2/lô, với tổng diện tích 25.804,0 m^2. Mật độ xây dựng 70%, tầng cao 3 tầng. Tổng số căn hộ liền kề là 196 căn. Giữa các lô liền kề 6;7;8;9;10;11;12 có khoảng cách 2m theo quy định của tiêu chuẩn thiết kế nhà liền kề.

Nhà biệt thự: Diện tích khuôn viên khoảng 420 - 506 m^2/lô đất, trung bình 459,3m2/lô, với tổng diện tích 13.319,0 m2. Mật độ xây dựng 55%, tầng cao tối đa 3 tầng. Tổng số căn hộ biệt thự là 29 căn.

+ Đất giao thông: diện tích 27.808,0 m^2; tại các vị trí phù hợp bố trí điểm để xe tập trung kết hợp với cây xanh cảnh quan (P.1 - P.3). Ngoài ra còn tổ chức đỗ xe phân làn, dọc các tuyến đi bộ và khu cây xanh nhóm ở.

Bảng cơ cấu quỹ đất.

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)
1	Đất công trình công cộng	1.432	1,48		
2	Đất ở, đơn vị ở, khu ở	39.123	40,32		
-	*Đất nhà liền kề*	*25.804*	*26,59*	*18.062*	*54.186*
-	*Đất nhà biệt thự*	*13.319*	*13,73*	*7.325,4*	*21.976,4*
3	Đất cây xanh – Thể dục TT	7.822	8,06		
4	Đất giao thông	27.808	28,74		
-	*Đất mặt đường*	*13.865,9*	*14,28*		
-	*Đất vỉa hè*	*13.942,1*	*14,46*		
5	Đất mặt nước	2.039	2,10		
6	Đất khác (Đường dạo bộ cảnh quan, bãi đỗ xe)	11.762	12,12		
7	Đất dịch vụ	7.055	7,27		
-	*Đất DVTM1*	*3.960*	*4,08*	*2.376*	*11.880*
-	*Đất DVTM2+3*	*3.095*	*3,19*	*1.857*	*3.714*
	TỔNG CỘNG	**97.041**	**100**		

11.3. Khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường

Biệt thự: Chỉ giới xây dựng trùng hàng rào.

+ Lô BT1: >5,0 mét. + Lô BT2: >5,0 mét. + Lô BT3: >5,0 mét.

Liền kề:

+ Lô LK1: 0 mét. + Lô LK2: 0 mét. + Lô LK3: 2,5 mét.
+ Lô LK4: 2,5 mét. + Lô LK5: 2,5 mét. + Lô LK6: 2,5 mét.
+ Lô LK7: 2,5 mét. + Lô LK8: 2,5 mét. + Lô LK9: 2,5 mét.
+ Lô LK10: 2,5 mét. + Lô LK11: 2,5 mét. + Lô LK12: 2,5 mét.
+ Lô LK13: 2,5 mét. + Lô LK14: 6,0 mét. + Lô LK15: 6,0 mét.
+ Lô LK16: 6,0 mét. + Lô LK17: 6,0 mét.

Cây xanh: Chỉ giới trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Lô CX1: 3,0 mét. + Lô CX2: 3,0 mét. + Lô CX3: 6,0 mét.
+ Lô CX4: 6,0 mét. + Lô CX5: 6,0 mét. + Lô CX6: 4,0 mét.
+ Lô CX7: 0,0 mét.
+ Lô CX8: 4,0 mét.
+ Lô CX9: 4,0 mét.
+ Lô CX10: 6,0 mét.

Công cộng:

+ Lô CC1: 2,5 mét.
+ Lô CC2: 2,5 mét.

+ Lô CC3: 5 mét.

+Lô CC4: > 6 mét.

Dịch vụ Thương mại:

+ Lô DVTM1: 3,0 mét.

+ Lô DVTM2: 1,5 mét.

+ Lô DVTM3: 1,5 mét.

11.4. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một:

Biệt thự:

+ Lô BT1-BT3: Với biệt thự đơn lập; 3 tầng, H=12,6 mét; Cốt sàn (nền) cao 0,9m so với cốt sân; Tầng một cao 3,3m; tầng 2 cao 3,5m; tầng mái dốc cao 5,8m.

Với biệt thự song lập 3 tầng, H=11,7 mét; Cốt sàn (nền) cao 0,45m so với cốt sân; Tầng một cao 3,45m; tầng 2 cao 3,3m; phần mái dốc cao 3,95m.

Liền kề: LK1-LK17: Cao 03 tầng, H=13,5 mét; Cốt sàn (nền) cao 0,45m so với cốt vỉa hè; Tầng một cao 3,9m; tầng 2;3 cao 3,3m; Phần mái cao 3,0m.

Dịch vụ thương mại: Với khu dịch vụ gồm 1 tầng âm và 5 tầng nổi, chiều cao 24,05 m, tầng âm -3,6m, chiều cao tầng 1: 4,5m, các tầng còn lại trung bình 3,3m, chiều cao mái 6,35m.

Khu dịch vụ, ăn uống ẩm thực từ 1-2 tầng chiều cao đỉnh mái tối đa 10m

Khu công cộng: Nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng 1 tầng chiều cao đỉnh mái tối đa 6,0m.

- Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc: Hình khối kiến trúc mạch lạc; Thiết kế phù hợp với xu hướng phát triển của khu dân cư hiện đại, mang tính thẩm mỹ cao nhưng đảm bảo với phong tục tập quán và đặc trưng của khu vực vùng miền chủ yếu là dân tộc HMông; Mầu chủ đạo là màu vàng nhạt và nâu đất; tuy nhiên tuỳ thuộc vào tính chất và vị trí của công trình, các yêu cầu về nhu cầu sử dụng theo đặc điểm của từng gia đình có thể thay đổi cho phù hợp nhưng phải đảm bảo các điều kiện thông thoáng, phòng cháy chữa cháy và mỹ quan đô thị;

Các công trình trong khu vực quy hoạch hình thức kiến trúc đơn giản và có tính hiện đại, giàu bản sắc dân tộc và bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không bảo đảm mỹ quan kiến trúc của công trình và làm ảnh hưởng đến các công trình xung quanh. Khuyến khích sử dụng màu sáng, màu sắc hài hòa phù hợp với cảnh quan tại khu vực.

- Vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác: Sử dụng vật liệu chất lượng cao cho mặt ngoài căn hộ và tạo thẩm mỹ và việc xử lý không thấm nước để duy trì chất lượng trong thời gian dài. Với mái ngói địa phương. Sử dụng vật liệu xây dựng truyền thống và phổ biến của vùng Cao Nguyên Đá: Sử dụng các vật liệu địa phương có sẵn, thân thiện với môi trường, tạo cảnh quan đồng nhất đặc trưng cho khu vực và phù hợp với kiến trúc cảnh quan bản địa của khu vực: Tường trình từ đất, ngói âm dương, hàng rào đá. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở. Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm, sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương; không dán các loại gạch Mosaic, gạch theo kiểu Trung Quốc đối với tường ngoài nhà.

- Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch: Dọc các đường giao thông hình thành các khu công viên cây xanh kết hợp mặt nước sẽ tạo mặt thoáng cho đô thị; Bảo vệ và khai thác cảnh quan thiên nhiên, tạo nên đô thị phát triển bền vững; Bố trí các mảng xanh công viên tập trung, đồng thời bố trí xen cài các công viên vườn hoa, tạo không gian thông thoáng trong khu quy hoạch. Các loại cây xanh cảnh quan được bố trí phải phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu của huyện Mèo Vạc và phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương chủ yếu là các loại cây như Đào; Lê; Mận; Sa Mộc.

- Hàng rào đối với các lô biệt thự được xây dựng bằng đá địa phương, mang bản sắc văn hóa dân tộc truyền thống.

11.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ)

11.5.1. Cốt xây dựng đối với từng lô đất

Cốt xây dựng đối với từng lô đất như sau:

Biệt thự:

+ Lô BT1: 945,65m đến 945,75 m. + Lô BT2: 944,85m đến 945,75 m.

+ Lô BT3: 944,85m đến 945,75 m.

Liền kề:

+ Lô LK1: 955,15m đến 955,65m.

+ Lô LK2: 955,15m đến 955,75 m.

+ Lô LK3-LK5: 955,15m đến 958,4 m.

+ Lô LK6: 957,3 m đến 957,4 m.

+ Lô LK7+LK9: 953,45m đến 956,1 m.

+ Lô LK8+LK10: 955,0m đến 957,7 m.

+ Lô LK11+LK12: 954,45m đến 956,4 m.

+ Lô LK13+LK14: 950,2m đến 953,7.m.

+ Lô LK15: 947,0m đến 949,7 m.

+ Lô LK16+LK17: 950,5m đến 945,65 m.

Cây xanh:

+ Lô CX1: 954,45m đến 956,15 m.

+ Lô CX2: 954,35m đến 952,65 m.

+ Lô CX6: 949,15m đến 952,65 m.

+ Lô CX8+CX9: 949,15m đến 947,15 m.

+ Lô CX10: 945,15 m đến 945,65 m.

Dịch vụ thương mại:

+ Lô DVTM1: 944,85m đến 945,15m.

+ Lô DVTM2: 945,15m đến 945,65m.

+ Lô DVTM3: 945,15m đến 945,65m.

Công cộng:

+ Lô CC1: 950,4m. + Lô CC2: 955,15 m. + Lô CC3: 950,15 m.

+ Lô CC4: 945,65 m.

11.5.2. Mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

+ Mặt cắt 1-1: Rộng 22,0m. (14+4x2)m, tổng chiều dài tuyến 550,8 m; chỉ giới đường đỏ là 04 mét; chỉ giới xây dựng 14 mét.

+ Mặt cắt 2-2: Rộng 11,5m. (5,5+3x2)m, tổng chiều dài tuyến 111,3 m; chỉ giới đường đỏ là 03 mét; chỉ giới xây dựng 03 mét.

+ Mặt cắt 3-3: Rộng 19,5m. (7,5+6x2)m, tổng chiều dài tuyến 739,0 m; Chỉ giới đường đỏ là 6,0 mét; Chỉ giới xây dựng áp dụng phía mặt sau, hông nhà tiếp giáp với trục đường là 01 mét, đối với mặt chính nhà là 3,5m.

- Điểm đỗ xe: được tổ chức tập trung thành bãi xe, có kết hợp trong khuôn viên cây xanh, không gian trống.

Kết cấu áo đường của các tuyến đường dự kiến như sau:

+ Bê tông nhựa nóng hạt mịn dày 4 cm.

+ Bê tông nhựa nóng hạt thô dày 6 cm.

+ Lớp cấp phối đá dăm loại 1 dày 15 – 25 cm.

+ Lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 20 – 30 cm.

+ Đất nền lu lèn chặt, k = 0,95.

Kết cấu vỉa hè dự kiến như sau:

+ Chiều cao bó vỉa: 15 cm.

+ Lát đá xẻ dày 5 cm.

+ XM Cát 75# đệm dày 3 – 5 cm

+ Bê tông đá 4x6 M100 dày 100

+ Đất nền lu lèn chặt, K: 0,95

Kết cấu đường dạo bộ dự kiến như sau:

+ Lá đá tự nhiên dày 5 cm.

+ XM Cát 75# đệm dày 3 – 5 cm

+ Bê tông đá 4x6 M200 dày 150

+ Đất nền lu lèn chặt, K: 0,95

Bán kính triền lề với các góc giao lộ Rmin = 6m tạo sự êm ái, thuận lợi khi chạy và thuận tiện khi quay xe tại các góc giao lộ.

11.5.3. *Nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết*

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Mạng lưới đường ống phân phối: Ống D50, D100, cấp nước đến mạng dịch vụ. Các tuyến ống trên mạng phân phối được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội khu, những tuyến đường ống mà các hộ dân sử dụng nước ở 2 bên nhiều thì ống được bố trí ở 2 bên đường. Chiều sâu đặt ống trung bình 0,5m, tại những nơi tụ thuỷ bố trí van xả cặn sử dụng cho việc thau rửa đường ống, tại những chỗ tạo ra tụ khí sẽ bố trí van xả khí. Tại các nút trên mạng đều bố trí van khóa để điều chỉnh nước mỗi khi mạng lưới đường ống xảy ra sự cố, sao cho mạng lưới đường ống cung cấp nước một cách liên tục.

+ Mạng lưới đường ống dịch vụ: Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến những người có nhu cầu sử dụng nước. Trên mạng dịch vụ này quy hoạch mạng cụt, tại những điểm đấu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho những người có nhu cầu sử dụng được liên tục. Các hộ sử dụng nước sẽ đấu trực tiếp vào những tuyến đường ống này với đường kính ống từ D25 tùy theo nhu cầu sử dụng của từng khối nhà, trên đường ống nối từ mạng dịch vụ vào nhà lắp đồng hồ đo nước và van khóa để thuận tiện cho việc quản lí của cơ quan cung cấp dịch vụ.

- Các thông số kỹ thuật chi tiết:

+ Đường ống đặt dưới vỉa hè độ sâu đặt ống trung bình từ 0,5 - 1 m tính từ đỉnh ống. Chủng loại vật tư trong hệ thống: dùng ống HDPE (phụ tùng phụ kiện kèm theo đồng bộ). Các hố van đáy đổ bê tông M150 thành xây gạch đặc VXM M75, đậy tấm đan BTCT M200.

+ Mạng cấp nước sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy, trên các đường ống có thì bố trí trụ cứu hỏa. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trung bình là 100 - 150 m. Nên đặt tại ngã 3 đường để tiện cho xe đi lại lấy nước khi có cháy, lưu lượng chữa cháy là 15l/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là hai.

+ Cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu vực là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Khi có cháy xảy ra, máy bơm cứu hoả tại nhà máy nước khu vực sẽ hoạt động, các xe cứu hoả lưu động sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường dập tắt đám cháy; Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D100mm và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy; Khoảng cách giữa các họng cứu hoả trên mạng lưới trung bình là 100m -150m; Theo TCCN 33-2006, với khu đất, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy, lưu lượng chữa cháy để dập tắt đám cháy là 15 l/s. Nước cứu hỏa được nằm trong tổng công suất cấp nước cho khu đất quy hoạch.

11.5.4. Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị

- Xác định nguồn cấp, vị trí quy mô các trạm phân phối:

+ Nguồn cấp: Hiện nay, tại vị trí đã có đường dây trung thế 35 KV chạy qua. Dự kiến đây sẽ là nguồn cấp điện của khu đất quy hoạch. Hệ thống điện trung thế sẽ cấp điện cho 2 trạm biến áp 35/0,4KV xây mới và cấp điện cho toàn khu vực quy hoạch.

+ Vị trí: Trạm biến áp được chọn đặt gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý. Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật sau tuỳ thuộc vào quy mô tính chất và mặt bằng bố trí công trình trong từng ô đất xây dựng đó.

- Mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế: Lưới điện hạ áp gồm các tuyến cáp đi nổi 0,4KV suất phát từ các lộ ra của trạm biến áp hạ áp 35/0,4 KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các khu nhà.

- Mạng lưới chiếu sáng đô thị:

+ Chiếu sáng đường: Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động. Đối với các tuyến đường trong đô thị quy hoạch có bề rộng lòng đường lớn nhất là 22m vì vậy các tuyến đường trong đô thị bố trí đèn một bên, khoảng cách cột tính toán là 25-30m, các vỉa hè đường được tổ chức chiếu sáng chung với chiếu sáng đường; Nguồn điện: ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế gần nhất; Dây dẫn: dùng hệ thống dây dẫn đi ngầm.

+ Chiếu sáng vườn hoa và cảnh quan: Chiếu sáng cho các khu vực trên sẽ sử dụng loại đèn sân vườn chùm cầu bóng M120W D400 và một số tuyến sẽ sử dụng đèn bóng M80W. Nguồn cấp cho các tuyến đèn trên sẽ lấy tại các tủ chiếu sáng tự động và cấp theo các lộ độc lập.

11.5.5. Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc

Nguồn cấp: Nguồn cấp được lấy từ hệ thống cáp thông tin liên lạc từ thị trấn Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang.

Các loại hình dịch vụ Viễn thông: Khu vực sẽ được đầu tư đồng bộ hệ thống viễn thông với các dịch vụ viễn thông tiên tiến hiện đại, sử dụng phương thức truy nhập cáp quang và cáp đồng, với chất lượng dịch vụ cao, trên nền băng thông rộng, tốc độ cao.

11.5.6. Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải

+ Cống thoát nước thải được thiết kế chung với đường ống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, nhà biệt thự các nhà liền kề được xử lý cục bộ trước khi thoát ra hệ thống thoát chung của khu vực. Do quy mô của khu vực đô thị trong phạm vi quy hoạch nhỏ nên không thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng biệt.

+ Đường cống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt ống; Nối các cống có tiết diện khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối ngang đỉnh cống.

+ Mạng lưới thoát nước sử dụng cống, rãnh hộp xây đá hộc tiết diện 1000x1200; 800x1000 và 600x800.

+ Các hố ga trên mạng lưới được xây dựng tại những điểm rãnh thoát thay đổi hướng, thay đổi tiết diện, độ dốc. Trên các đoạn ống đặt thẳng, theo một khoảng cách nhất định, xây dựng các hố ga có khoảng cách tuỳ thuộc vào kích cỡ đường kính rãnh. Hố ga bằng bê tông cốt thép hoặc xây đá hộc, gạch.

Bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại các khu nhà ở, các đường dạo... với cự ly 50m/thùng để tiện cho việc bỏ rác của người dân và du khách.

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng

- Có trách nhiệm phối hợp đơn vị tư vấn hoàn chỉnh đồ án theo đúng các nội dung đã được thẩm định tại Báo cáo thẩm định 291/BC-KTHT, ngày 11/11/2021 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Mèo Vạc về việc báo cáo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cao Nguyên Đá, huyện Mèo Vạc.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch để các tổ chức, cơ quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết và thực hiện.

- Phối hợp với Phòng Tài Nguyên và Môi trường, các phòng ban liên quan, UBND thị trấn Mèo Vạc, UBND xã Pả Vi để tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Mèo Vạc, Chủ tịch UBND xã Pả Vi; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Thường trực Huyện ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như điều 3;
- Văn phòng HĐND và UBND huyện;
- Lưu: VT, HSQH (7 bộ).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÈO VẠC T. HÀ GIANG

Nguyễn Cao Cường