

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI

HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI
HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG
NGHĨA LỘ

Yên Bái, tháng năm 2024

Cơ quan phê duyệt
ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI



Hội đồng thẩm định
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
QH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI



Cơ quan trình duyệt
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH YÊN BÁI



Chủ đầu tư
HỘ KINH DOANH
NGUYỄN KIM NHẬT



Đơn vị tư vấn lập quy hoạch
TRUNG TÂM KT-QH
TỈNH YÊN BÁI



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Hoàn

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY
VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG
NGHĨA LỘ

- Chỉ đạo thực hiện

Giám đốc

Ths. Kts Nguyễn Xuân Hoàn

- Chủ nhiệm đề án

Kts Nguyễn Mạnh Cường

- Các thành viên tham gia thực hiện

+ Kiến trúc

Kts Dương Thị Hiền

Kts Hoàng Ngọc Dũng

+ Chuẩn bị kỹ thuật

Ks Phạm Ngọc Tiến

+ Giao thông

Ks Phạm Ngọc Tiến

+ Cấp điện

Ks Lê Quốc Chinh

+ Viễn thông

Ks Lê Quốc Chinh

+ Cấp, thoát nước

Ks Lê Thị Quỳnh Trang

- Quản lý kỹ thuật

+ Kiến trúc

Kts Nguyễn Mạnh Cường

+ Hạ tầng

Ks Nguyễn Xuân Hoàn

MỤC LỤC:

| | |
|---|----------|
| I. PHẦN MỞ ĐẦU..... | 6 |
| 1.1. Lý do và sự cần thiết..... | 6 |
| 1.2. Cơ sở nghiên cứu thiết kế..... | 6 |
| 1.2.1. Căn cứ pháp lý chung:..... | 6 |
| 1.2.2. Căn cứ pháp lý riêng của đồ án: | 7 |
| 1.3. Mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án..... | 8 |
| 1.3.1. Mục tiêu:..... | 8 |
| 1.3.2. Nhiệm vụ:..... | 8 |
| II. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG..... | 9 |
| 2.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên. | 9 |
| 2.1.1. Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu: | 9 |
| 2.1.2. Đặc điểm địa hình địa mạo:..... | 10 |
| 2.1.3. Đặc điểm khí hậu: | 11 |
| 2.1.4. Đặc điểm thủy văn:..... | 11 |
| 2.1.5. Địa chất:..... | 12 |
| 2.1.6. Địa chấn: | 12 |
| 2.1.7. Đánh giá điều kiện tự nhiên:..... | 12 |
| 2.2. Hiện trạng sử dụng đất..... | 13 |
| 2.3. Hiện trạng dân số, lao động. | 15 |
| 2.3.1. Dân số:..... | 15 |
| 2.3.2. Lao động:..... | 15 |
| 2.4. Hiện trạng cảnh quan, kiến trúc và xây dựng công trình..... | 15 |
| 2.4.1. Hiện trạng cảnh quan:..... | 15 |
| 2.4.2. Hiện trạng kiến trúc và xây dựng công trình:..... | 16 |
| 2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật..... | 16 |
| 2.5.1. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: | 16 |
| 2.5.2. Hiện trạng hệ thống giao thông: | 16 |
| 2.5.3. Hiện trạng hệ thống cấp nước: | 17 |
| 2.5.4. Hiện trạng hệ thống cấp điện:..... | 17 |

**Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển
văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ**

| | |
|--|----|
| 2.5.5. <i>Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc:</i> | 17 |
| 2.5.6. <i>Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:</i> | 17 |
| 2.5.7. <i>Hiện trạng môi trường</i> | 17 |
| 2.6. <i>Đánh giá chung hiện trạng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.</i> | 18 |
| III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU. | 19 |
| 3.1. Tính chất: | 19 |
| 3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu: | 19 |
| 3.2.1. <i>Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất:</i> | 19 |
| 3.2.2. <i>Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:</i> | 20 |
| IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN DU LỊCH. | 21 |
| 4.1. Định hướng phát triển khu vực đã được xác định trong quy hoạch chung của thị xã. | 21 |
| 4.2. Định hướng phát triển khu vực lập quy hoạch. | 21 |
| 4.3. Cấu trúc không gian khu vực. | 21 |
| 4.4. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất: | 22 |
| 4.4.1. <i>Công trình dịch vụ</i> | 22 |
| 4.4.2. <i>Đất xây dựng cơ sở lưu trú</i> | 23 |
| 4.4.3. <i>Cây xanh sử dụng công cộng</i> | 23 |
| 4.4.4. <i>Đất thể dục thể thao</i> | 23 |
| 4.4.5. <i>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác</i> | 23 |
| 4.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. | 23 |
| 4.5.1. <i>Quan điểm:</i> | 23 |
| 4.5.2. <i>Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:</i> | 23 |
| 4.6. Khái toán kinh phí xây dựng các công trình kiến trúc | 28 |
| V. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT. | 29 |
| 5.1. Cơ sở pháp lý áp dụng | 29 |
| 5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật | 29 |
| 5.2.1. <i>San nền</i> | 29 |
| 5.2.2. <i>Thoát nước mưa</i> | 31 |
| 5.3. Quy hoạch hệ thống giao thông | 32 |

**Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển
văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ**

| | |
|---|-----------|
| 5.3.1. Nguyên tắc thiết kế..... | 32 |
| 5.3.2. Giải pháp thiết kế | 32 |
| 5.3.3. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống giao thông..... | 36 |
| 5.4. Quy hoạch cấp nước | 36 |
| 5.4.1. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước | 36 |
| 5.4.2. Giải pháp cấp nước | 37 |
| 5.4.3. Khái toán kinh phí cấp nước | 38 |
| 5.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng | 38 |
| 5.5.1. Cơ sở thiết kế | 38 |
| 5.5.2. Chỉ tiêu và nhu cầu dùng điện..... | 39 |
| 5.5.3. Giải pháp thiết kế | 40 |
| 5.5.4. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng | 42 |
| 5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc | 42 |
| 5.6.1. Căn cứ thiết kế..... | 42 |
| 5.6.2. Tiêu chí thiết kế | 42 |
| 5.6.3. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu..... | 43 |
| 5.6.4. Giải pháp thiết kế | 43 |
| 5.6.5. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống thông tin liên lạc | 45 |
| 5.7. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang..... | 45 |
| 5.7.1. Nguyên tắc thiết kế..... | 45 |
| 5.7.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu nước thải | 45 |
| 5.7.3. Giải pháp thoát nước và xử lý nước thải | 46 |
| 5.7.4. Khái toán kinh phí phân thoát nước thải..... | 47 |
| 5.8. Quy hoạch Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường | 47 |
| 5.8.1. Quy hoạch quản lý chất thải rắn | 47 |
| 5.8.2. Vệ sinh môi trường..... | 49 |
| VI. CÁC YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN..... | 49 |
| 6.1. Đánh giá đặc trưng về môi trường cảnh quan kiến trúc. | 49 |
| 6.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan. | 50 |

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển
văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

| | |
|--|-----------|
| 6.3. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn..... | 50 |
| 6.3.1. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm và điểm nhấn: | 50 |
| 6.3.2. Các tuyến, điểm nhìn quan trọng:..... | 50 |
| 6.4. Thiết kế cảnh quan với các trục tuyến chính, quan trọng..... | 51 |
| 6.5. Xác định chiều cao và mật độ xây dựng công trình. | 51 |
| 6.6. Xác định khoảng lùi công trình trên từng tuyến đường, nút giao thông.... | 51 |
| 6.7. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc. | 52 |
| 6.7.1. Đối với hình khối kiến trúc:..... | 52 |
| 6.7.2. Đối với hình thức kiến trúc chủ đạo: | 53 |
| 6.8. Hệ thống cây xanh công cộng, vườn hoa điểm nhấn..... | 54 |
| VII. MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG XANH VÀ THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU | 55 |
| 7.1. Tăng trưởng xanh..... | 55 |
| 7.2. Thích ứng với biến đổi khí hậu..... | 55 |
| VIII. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG. | 55 |
| 8.1. Cơ sở đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường..... | 55 |
| 8.2. Hiện trạng và các vấn đề về môi trường trong khu vực lập quy hoạch. | 55 |
| 8.2.1. Các vấn đề về môi trường cần quan tâm trong đồ án: | 56 |
| 8.2.2. Môi trường đất..... | 56 |
| 8.2.3. Chất lượng nước. | 56 |
| 8.2.4. Chất lượng không khí và tiếng ồn:..... | 56 |
| 8.2.5. Hệ sinh thái: | 56 |
| 8.2.6. Nhận xét chung:..... | 57 |
| 8.3. Dự báo những tác động trong giai đoạn xây dựng | 57 |
| 8.3.1. Giai đoạn chuẩn bị mặt bằng. | 57 |
| 8.3.2. Giai đoạn thi công xây dựng..... | 57 |
| 8.4. Dự báo những tác động trong giai đoạn hoạt động. | 58 |
| 8.4.1 Các Tác động tích cực đến môi trường tự nhiên và kinh tế xã hội: | 58 |

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

| | |
|--|-----------|
| 8.4.2 Các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên | 59 |
| 8.5. Biện pháp khắc phục và giảm thiểu tác động | 60 |
| 8.5.1 Giai đoạn chuẩn bị xây dựng dự án..... | 60 |
| 8.5.2 Giai đoạn thi công xây dựng..... | 61 |
| 8.5.3 Giai đoạn đi vào hoạt động..... | 62 |
| 8.5.4 Các biện pháp phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường..... | 63 |
| 8.5.5. Các biện pháp cải tạo cảnh quan môi trường..... | 63 |
| 8.5.6. Biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường xã hội..... | 64 |
| 8.6. Quan trắc kiểm soát môi trường khi thực hiện dự án | 64 |
| 8.7 Nhận xét chung..... | 66 |
| IX. KINH TẾ XÂY DỰNG: | 67 |
| 9.1. Kinh phí đền bù..... | 67 |
| 9.2. Tổng nhu cầu vốn đầu tư: | 67 |
| 9.3. Nguồn vốn đầu tư..... | 67 |
| 9.4. Hiệu quả kinh tế xã hội: | 68 |
| X. CÁC GIẢI PHÁP QUẢN LÝ QUY HOẠCH. | 68 |
| XI. KẾT LUẬN, TỒN TẠI VÀ KIẾN NGHỊ..... | 69 |

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

I. PHẦN MỞ ĐẦU.

1.1. Lý do và sự cần thiết.

Thị xã Nghĩa Lộ có diện tích tự nhiên là 107,78 km², dân số 70.000 người, nằm ở phía Tây tỉnh Yên Bái, cách trung tâm tỉnh lỵ khoảng 80km theo quốc lộ 32, có địa giới hành chính tiếp giáp với huyện Văn Chấn và huyện Trạm Tấu. Thị xã Nghĩa Lộ nằm ở trung tâm vùng lòng chảo Mường Lò rộng lớn là vựa lúa lớn thứ 2 của vùng Tây Bắc, có độ cao trung bình 250m so với mặt nước biển, xung quanh là những dãy núi cao bao bọc, khí hậu ôn hòa, trong lành, rất tốt cho sức khỏe con người, thuận lợi sản xuất nông nghiệp.

Thị xã Nghĩa Lộ là đô thị trung tâm kinh tế, du lịch, nghỉ dưỡng, sinh thái và văn hoá; Đây cũng là cầu nối giao lưu văn hóa, giữa các dân tộc vùng núi, cầu nối giao thương trọng điểm của tỉnh tới vùng núi Tây Bắc và vùng biên giới Việt Lào.

Trước nhu cầu ngày càng tăng về du lịch sinh thái, du lịch văn hóa - cộng đồng cùng với những mục tiêu phát triển của khu vực, phát triển không gian cảnh quan xã Nghĩa Lộ và thị xã Nghĩa Lộ trở thành đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cũng như góp phần phát triển văn hóa truyền thống địa phương, tạo thêm việc làm cho người dân bản địa, nâng cao đời sống kinh tế và bộ mặt đô thị ngày một thay đổi ấn tượng, bền vững và cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp. Với ý tưởng khu lập quy hoạch sẽ trở thành điểm đến mới vừa thu hút du khách, vừa thu hút cả người dân địa phương, gắn phát triển du lịch với phát triển thương mại, dịch vụ, chuyển đổi số, chuyển đổi xanh, thân thiện với môi trường.

Việc lập quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ là việc cần thiết và cấp bách nhằm cụ thể hóa Đồ án “Quy hoạch phân khu xây dựng xã Nghĩa Lộ” được UBND thị xã Nghĩa Lộ phê duyệt tại quyết định số 2663/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023.

1.2. Cơ sở nghiên cứu thiết kế.

1.2.1. Căn cứ pháp lý chung:

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Căn cứ Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Quyết định số 1086/QĐ-TTg ngày 18/9/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Yên Bái thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1671/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung thị xã Nghĩa Lộ và vùng phụ cận, tỉnh Yên Bái đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2022-2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2663/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 được Ủy ban nhân dân thị xã Nghĩa Lộ phê duyệt về đồ án quy hoạch phân khu xây dựng xã Nghĩa Lộ;

Căn cứ Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái;

Căn cứ vào Quyết định số 1859/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt Đề án “Xây dựng thị xã Nghĩa Lộ thành thị xã văn hóa, du lịch giai đoạn 2021-2025.

1.2.2. Căn cứ pháp lý riêng của đồ án:

Căn cứ Quyết định số 195/QĐ-UBND ngày 31 tháng 1 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc Quyết định chấp nhận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư;

Căn cứ các dự án đầu tư xây dựng, tài liệu, số liệu điều tra và các văn bản hiện hành có liên quan.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

1.3. Mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án.

1.3.1. Mục tiêu:

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

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

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

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

- Phát triển du lịch tương xứng với tiềm năng và lợi thế sẵn có, tạo ra các dịch vụ du lịch mang dấu ấn riêng, thương hiệu riêng, tạo điểm nhấn, điểm khác biệt đối với du khách dự trên các tiềm năng thế mạnh nổi trội của từng nơi, từng địa phương;

- Tổ chức không gian quy hoạch bao gồm bố cục kiến trúc, xác định tầng cao công trình và tạo cảnh quan khu vực;

- Đề xuất các giải pháp thích hợp cho hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, trong đó vấn đề chủ yếu là giải pháp san tạo mặt bằng và thoát nước, đồng thời định hướng cho việc cấp nước, cấp điện cho khu vực quy hoạch;

- Trên cơ sở quy hoạch chi tiết, xác định về mặt kinh tế, tính toán hiệu quả, đồng thời đề xuất Điều lệ quản lý xây dựng tại khu vực này;

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

1.3.2. Nhiệm vụ:

- Xác định phạm vi, ranh giới, diện tích khu đất;
- Xác định quy mô, chức năng sử dụng đất đảm bảo sử dụng nguồn tài nguyên hợp lý;

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, cảnh quan, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế trong đồ án quy hoạch;
- Xác định danh mục và quy mô các công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch;
- Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng, đảm bảo sự gắn kết với quy hoạch các khu chức năng khác về không gian, kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, đảm bảo tính độc lập tương đối kết hợp với tính liên thông;
- Xác định cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hình thức kiến trúc xây dựng chung, đặc thù của khu mang bản sắc vùng miền;
- Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, giao thông giữa khu vực quy hoạch của dự án với hạ tầng, cảnh quan chung của khu vực xung quanh;
- Xác định chính xác cao độ nền xây dựng, tính toán phương án cân bằng tối ưu đào đắp, bám sát địa hình tự nhiên hạn chế khối lượng san lấp mặt bằng tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên của khu vực, không làm ảnh hưởng đến các khu vực bảo tồn và nguồn nước.

II. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.

2.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.

2.1.1. Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

** Vị trí:*

Khu vực lập Quy hoạch thuộc địa phận thôn 4, xã Nghĩa Lộ, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.

** Ranh giới được xác định như sau:*

Phía Bắc: Giáp khu dân cư thôn Năm Hăn Thượng, xã Phù Nham;

Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;

Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất nông nghiệp;

Phía Tây: Giáp khu dân cư thôn Năm Hăn Thượng, xã Phù Nham.

** Quy mô:*

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 11.535,30 m² (1,15 ha).

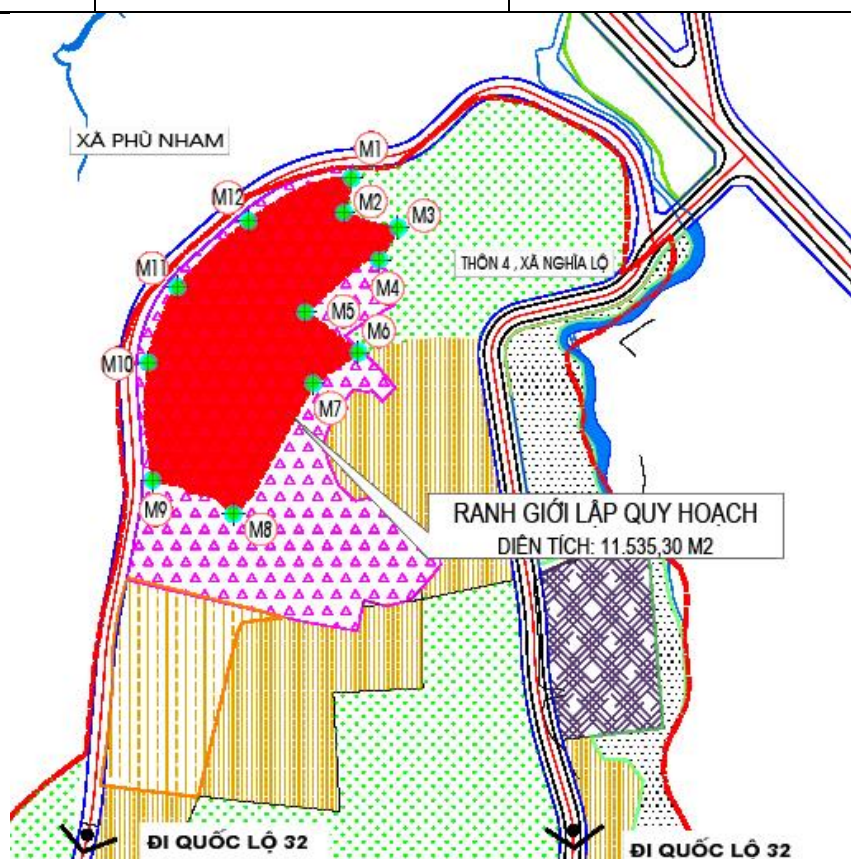
Quy mô phục vụ: Khoảng 100 người (bao gồm khách lưu trú và khách tham quan du lịch).

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

* Ranh mốc toàn khu được xác lập theo tọa độ VN2000 cụ thể như sau:

Bảng 1: Tọa độ mốc ranh giới lập quy hoạch

| Điểm | Tọa độ X (m) | Tọa độ Y (m) |
|------|--------------|--------------|
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |



Hình 1: Vị trí khu vực lập Quy hoạch.

2.1.2. Đặc điểm địa hình địa mạo:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có cấu tạo địa hình là đỉnh đồi tròn hình bát úp. Hướng dốc địa hình từ phía Đông sang phía Tây. Khu vực lập quy hoạch có cốt cao độ thấp nhất là +285,30m, khu vực cao nhất là +302,52m.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

2.1.3. Đặc điểm khí hậu:

Khu vực nghiên cứu thiết kế thuộc thị xã Nghĩa Lộ có các yếu tố khí hậu mang đặc trưng của tiểu vùng khí hậu Tây Bắc, trong năm có bốn mùa rõ rệt.

a. Nhiệt độ không khí:

- Nhiệt độ trung bình năm: 22,5⁰C.
- Nhiệt độ cao nhất trung bình năm: 27,4⁰C.
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm: 16,4⁰C.

b. Độ ẩm không khí:

Là khu vực nằm sâu trong nội địa, độ ẩm Nghĩa Lộ thường thấp hơn so với một số nơi trong tỉnh. Độ ẩm tương đối 84% rất thích hợp phát triển cây lương thực, cây công nghiệp, cây ăn quả.

c. Năng:

- Nằm ở vị trí nội chí tuyến, lượng bức xạ mặt trời là lớn và khá đồng đều. Số giờ nắng trong năm phụ thuộc vào độ che phủ của mây, những tháng nhiều mây che khuất mặt trời thì số giờ nắng giảm và ngược lại. Số giờ nắng trung bình một năm là 1.700 giờ.

- Lượng bức xạ nhiệt luôn dương tạo ra các sinh khối lớn thuận tiện cho sự phát triển của cây lúa và các loại cây hoa quả có hạt như nhãn, vải....

d. Lượng bốc hơi: Lượng bốc hơi trung bình năm 263mm.

e. Mưa:

Với lượng mưa trung bình một năm từ 1400mm-1600mm, là nơi có lượng mưa thấp so với một số địa phương trong tỉnh. Mưa lớn tập trung vào các tháng 5, 8; mưa nhỏ, lượng mưa không đáng kể tập trung vào tháng 11, 12.

f. Gió, bão:

- Gió mùa Đông Bắc từ tháng 12 năm trước đến tháng 3 năm sau. Gió mùa Đông Nam từ tháng 4 đến tháng 11 tạo ra sự mát mẻ. Sang thời kỳ đầu mùa hè (tháng 5, 6) có gió Tây Nam xen kẽ tạo ra khí hậu khô nóng và độ ẩm thấp. Tốc độ gió trung bình 1,6m/s, tốc độ lớn nhất 27m/s.

- Trong những ngày mùa Đông, hiện tượng sương mù về sáng sớm và chiều tối phổ biến. Trong mùa này hàng năm còn có một vài ngày sương muối. Tổng số ngày có giông trung bình năm 100,2 ngày.

2.1.4. Đặc điểm thủy văn:

Trong khu vực lập quy hoạch không có sông suối, ao hồ.

Gần khu vực lập quy hoạch có suối Ngòi Thia và suối Nhì. Suối Ngòi Thia là nguồn phụ lưu cấp I lớn nhất của sông Hồng được bắt nguồn từ vùng

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

núi Trạm Tấu với chiều dài 165Km, đoạn chảy qua xã Thanh Lương có chiều dài 2,35Km. Độ cao bình quân của lưu vực Ngòi Thia tới 907Km, độ chênh lệch lưu lượng giữa mùa lũ và mùa cạn lên tới 480 lần. Đây là yếu tố gây bất lợi cho khai thác tiềm năng nước mặt của Ngòi Thia ở những khu vực nó đi qua. Trong mùa lũ thường gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của nhân dân. Tuy nhiên, cùng với nguồn nước ngầm, hệ thống ngòi suối nhỏ trong khu vực sẽ là nơi cung cấp nước chủ yếu cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

2.1.5. Địa chất:

Địa chất: Qua tài liệu nghiên cứu về thổ nhưỡng và nguồn gốc phát sinh chất đất của tỉnh Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, căn cứ vào tình hình thực tế, về cơ bản loại đất trên khu vực lập quy hoạch gồm:

- Đất Feralit đỏ vàng: Là nhóm đất chiếm phần lớn diện tích, đất này hàm lượng mùn và đạm thấp, có tính chất chua nhẹ, thích hợp với trồng cây ăn quả và phát triển trồng cỏ chăn nuôi đại gia súc.

- Nhóm đất dốc tụ: Tập trung chủ yếu ở các ven suối và những vùng thấp trũng. Đất có tỷ lệ mùn bụi mịn nhỏ, tỷ lệ cát mịn lớn, giàu Kali, nghèo lân, Ca, Mg, có độ phì thích hợp cho việc thâm canh cây lương thực, cây thực phẩm và cây công nghiệp ngắn ngày.

2.1.6. Địa chấn:

Thị xã Nghĩa Lộ nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 7 (Theo tài liệu dự báo phân vùng động đất của Viện khoa học trái đất).

2.1.7. Đánh giá điều kiện tự nhiên:

a. Ưu điểm:

- Vị trí địa lý đặc trưng của khu vực phù hợp và thuận lợi cho việc phát triển khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái.

- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng thấp vì trong phạm vi quy hoạch không có hộ dân sinh sống chủ yếu là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

b. Hạn chế:

Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn sơ sài, chưa có nguồn cấp nước, cấp điện tập trung, đường giao thông nội bộ chủ yếu là đường bê tông nhỏ, phục vụ dân cư hiện trạng, độ dốc lớn, không thuận tiện... khó khăn trong quá trình lập và thi công dự án.

c. Cơ hội:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có vị trí thuận lợi về giao thông và cảnh quan là cơ hội tốt để lập quy hoạch xây dựng dự án khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Thiết kế, xác định cao độ nền xây dựng khu mới sao cho đảm bảo không bị ngập úng trong tương lai.

d. Thách thức:

Tác động của các hình thái thời tiết cực đoan do biến đổi khí hậu ngày càng gia tăng (Động đất, lũ lụt, sạt lở mái taluy...).

Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng dự báo có địa chấn mạnh cấp 7 đối với công trình có tải trọng lớn cần có giải pháp kết cấu công trình và xử lý nền móng phù hợp.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất.

Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực quy hoạch có diện tích 11.535,30m² chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp trồng cây lâu năm (trồng chè). Trong khu vực diện tích đất chưa xây dựng là 100%.

Các loại đất cụ thể như sau:

Bảng 2: Bảng tổng hợp sử dụng đất hiện trạng

| TT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|----|--------------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | Đất sản xuất nông nghiệp | 11.535,30 | 100 |
| - | Đất trồng cây lâu năm | 11.535,30 | 100 |
| | Tổng | 11.535,30 | 100 |

Đánh giá tổng hợp đất đai xây dựng theo tất cả các yếu tố tự nhiên:

Có 2 phương pháp đánh giá: Phương pháp coi các yếu tố tự nhiên có ảnh hưởng như nhau đến xây dựng và phương pháp coi yếu tố tự nhiên có ảnh hưởng khác nhau đến việc xây dựng. Các tiêu chuẩn đánh giá đất đai xây dựng tuân thủ theo TCVN 4449-1987, cụ thể như sau:

Bảng 3: Tổng hợp các tiêu chuẩn đánh giá đất đai xây dựng

| Yếu tố của điều kiện tự nhiên | Tính chất xây dựng | Phân loại mức độ thuận lợi | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| | | Loại I (Thuận lợi) | Loại II (Ít thuận lợi) | Loại III (Không thuận lợi) |
| Độ dốc địa hình | a. Xây nhà ở và công trình công cộng. | Từ 0,4 đến 10% | Dưới 0,4% (Vùng núi từ 10 đến 30%) | Trên 20% (Vùng núi trên 30%). |
| | b. Xây dựng công nghiệp | Từ 0,4 đến 3% | Dưới 0,4% (Vùng núi từ 0,4 đến 10%) | Trên 10%. |

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

| Yếu tố của điều kiện tự nhiên | Tính chất xây dựng | Phân loại mức độ thuận lợi | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|
| | | Loại I | Loại II | Loại III |
| | | (Thuận lợi) | (Ít thuận lợi) | (Không thuận lợi) |
| Cường độ chịu nén của đất (R) | Xây dựng nhà ở, công cộng và công nghiệp | $R \geq 1,5$ kG/cm ² | R = 1 đến 1,5 kG/cm ² | $R < 1$ kG/cm ² |
| Địa chất thủy văn | Xây dựng nhà ở, công cộng và công nghiệp | Mực nước ngầm cách mặt đất trên 1,5 m. | Mực nước ngầm cách mặt đất từ 0,5 đến 1,5 m. | Mực nước ngầm sát mặt đất đến cách mặt 0,5 m. Đất sinh lầy, nước ăn mòn Bê tông |
| | | Nước ngầm không ăn mòn Bê tông. | Nước ngầm ăn mòn Bê tông. | |
| Thủy văn | Xây dựng nhà ở, công cộng và công nghiệp | Khi mực nước ngầm dưới 1,5m kể từ mặt đất. | Khi độ sâu mực nước ngầm từ 0,5m – 1,5m. | Khi mực nước ngầm từ mặt đất đến 0,5m. |
| | | Thành phần hóa học nước ngầm không ăn mòn bê tông | Thành phần hóa học nước ngầm ăn mòn bê tông | Thành phần hóa học nước ngầm ăn mòn bê tông |
| Địa chất | Xây dựng nhà ở, công cộng và công nghiệp | Không có hiện tượng sụt lỏ, khe vực và hang động (casto) | Có hiện tượng sụt lỏ, khe vực nhưng có khả năng xử lý đơn giản | Có hiện tượng sụt lỏ, hình thành khe vực, hang động, xử lý phức tạp |

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

| Yếu tố của điều kiện tự nhiên | Tính chất xây dựng | Phân loại mức độ thuận lợi | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|
| | | Loại I | Loại II | Loại III |
| | | (Thuận lợi) | (Ít thuận lợi) | (Không thuận lợi) |
| Khí hậu | Xây dựng nhà ở, công cộng và công nghiệp | Có chế độ nhiệt, ẩm, mưa, nắng, gió không bị ảnh hưởng lớn đến sức khỏe. | Có chế độ nhiệt, ẩm, mưa, nắng, gió ảnh hưởng lớn đến sản xuất và sức khỏe nhưng không thường xuyên. | Có chế độ nhiệt, ẩm, mưa, nắng, gió ảnh hưởng lớn và gần như thường xuyên hàng năm đến sản xuất và sức khỏe |

Bảng 4: Đánh giá đất xây dựng khu vực quy hoạch

| TT | Loại đất | Diện tích | Tỷ lệ |
|----|---|-------------------|------------|
| | | (m ²) | (%) |
| 1 | Đất xây dựng thuận lợi, không ngập, độ dốc nền 0,04% <I<10% | 8.840,30 | 76,64 |
| 2 | Đất xây dựng không thuận lợi do độ dốc nền I>25% | 2.695,00 | 23,36 |
| | Tổng diện tích | 11.535,30 | 100 |

2.3. Hiện trạng dân số, lao động.

2.3.1. Dân số:

Trong khu vực lập quy hoạch không có dân cư.

2.3.2. Lao động:

Trong khu vực lập quy hoạch không có lao động.

2.4. Hiện trạng cảnh quan, kiến trúc và xây dựng công trình.

2.4.1. Hiện trạng cảnh quan:

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có 1 vùng cảnh quan chính:

Vùng cảnh quan sản xuất nông nghiệp (đồi chè).

Khu vực lập quy hoạch nằm gần tuyến đường Quốc lộ 32 rất thuận lợi cho việc vận chuyển nguyên vật liệu để xây dựng cũng như hoạt động giao thông đi lại giữa trong và ngoài khu vực.

Cảnh quan trong khu vực chủ yếu là cảnh quan tự nhiên. Không gian tự nhiên trong khu vực rộng lớn nên xác định trường nhìn rộng từ khu vực lập quy hoạch ra không gian xung quanh.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ



Hình 2,3: Cảnh quan khu vực lập quy hoạch

2.4.2. Hiện trạng kiến trúc và xây dựng công trình:

a. Nhà ở:

Trong khu vực nghiên cứu không có nhà ở.

b. Các công trình xây dựng khác:

Trong khu vực nghiên cứu không có các công trình ngoài nhà ở cũng như các công trình hạ tầng xã hội.

2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

2.5.1. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

a. Hiện trạng nền xây dựng:

Cao độ nền trong khu vực thấp nhất với cao độ +285.30m. Khu vực cao nhất có cao độ +302.52m. Trong khu vực đỉnh đồi tương đối bằng phẳng do đó rất thuận lợi cho phát triển xây dựng.

b. Hiện trạng thoát nước mặt:

Hệ thống thoát nước mặt khu vực lập quy hoạch chưa được đầu tư xây dựng. Nước mưa một phần tự thấm vào đất, phần còn lại chủ yếu chảy theo độ dốc của địa hình xuống nương, suối ngòi.

Lưu vực thoát nước: với đặc điểm địa hình của khu vực là đỉnh đồi tròn hình bát úp, hướng dốc địa hình từ phía Đông sang phía Tây nước chảy từ đỉnh đồi phía Đông theo sườn dốc của địa hình xuống khu vực ruộng, nương dưới chân đồi, sau đó hợp lưu về suối Nhi chảy ra suối ngòi Thia.

Khu vực có địa hình tự nhiên rất thuận lợi cho hệ thống thoát nước mặt, do đó không xảy ra hiện tượng ngập úng cục bộ.

c. Hiện trạng thủy lợi và các công trình đầu mối:

Trong khu vực lập quy hoạch không có công trình thủy lợi.

2.5.2. Hiện trạng hệ thống giao thông:

Giao thông đối ngoại: Giáp với phía Tây Nam và Tây Bắc khu vực lập quy hoạch có tuyến đường trục thôn đi qua đây là tuyến đường giao thông đối ngoại chính của khu vực, kết nối khu vực lập quy hoạch với đường Quốc lộ 32. (đoạn giáp phía Tây Nam quy mô mặt = 5,0m, chiều rộng lề = 2x0,5m, là

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

đường bê tông nhựa chất lượng tốt, đoạn giáp phía Tây Bắc quy mô mặt = 3,0m, chiều rộng lề = 2x0,5m, là đường cấp phối).

Trong khu vực lập quy hoạch không có đường giao thông nội bộ.

2.5.3. Hiện trạng hệ thống cấp nước:

Nguồn nước sinh hoạt cấp cho các hộ dân trong thôn 4 xã Nghĩa Lộ được lấy từ Trạm cấp nước xã Nghĩa Lộ. Trong khu vực lập quy hoạch không có dân cư sinh sống nên chưa có hệ thống đường ống cấp nước sạch.

Nguồn nước sử dụng cho hoạt động tưới tiêu sản xuất nông nghiệp và cây trồng chủ yếu từ bể nước do người dân xây dựng.

2.5.4. Hiện trạng hệ thống cấp điện:

Xã Nghĩa Lộ sử dụng nguồn điện từ mạng lưới Quốc gia thông qua trạm biến áp 110 kV – E12.2 Nghĩa Lộ (công suất 2 *25MVA). Cấp điện trực tiếp cho khu vực xã Nghĩa Lộ và khu vực lập quy hoạch từ đường dây 35kV sau trạm 110kV Nghĩa Lộ.

Trong khu vực quy hoạch không có dân cư sinh sống do vậy không có tuyến điện hạ thế và trạm biến áp cấp điện sinh hoạt và sản xuất.

2.5.5. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc:

Khu vực xã Nghĩa Lộ cũng như khu vực thôn 4 đã được cung cấp đầy đủ hệ thống thông tin liên lạc hiện đại hiện nay như mạng cáp quang, di động 4G...

Hệ thống bưu chính đã được phục vụ đầy đủ bởi VNPT Post và Viettel Post.

2.5.6. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Trong khu vực xã Nghĩa Lộ đã có công trình xử lý nước thải cho khu vực thôn 3, thôn 4.

Trên trục đường Quốc lộ 32 đã có điểm thu gom rác thải sinh hoạt. Toàn bộ rác thải của khu dân cư thôn 4 được Công ty môi trường đô thị Thị xã Nghĩa Lộ thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của thị xã để xử lý.

Trong khu vực quy hoạch hiện không có dân cư sinh sống do đó chưa có nguồn xả thải.

Trong khu vực hiện không có nghĩa trang, việc mai táng tập trung tại nghĩa trang của xã Nghĩa Lộ.

2.5.7. Hiện trạng môi trường

Khu vực lập quy hoạch có cảnh quan thiên nhiên thanh bình, không khí trong lành, mát mẻ. Trong khu vực chủ yếu là hoạt động sản xuất nông nghiệp (trồng chè)... Tuy nhiên môi trường khu vực lập quy hoạch tồn tại những vấn đề cần lưu ý sau:

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Ô nhiễm từ hoạt động sản xuất nông nghiệp: Hoạt động sản xuất nông nghiệp ở trong khu vực quy hoạch do sử dụng hóa chất như thuốc trừ sâu, thuốc bảo vệ thực vật... ảnh hưởng đến môi trường đất, nước của khu vực. Ngoài ra, do chủ yếu vẫn sử dụng phương thức trồng trọt truyền thống (dùng phân hữu cơ) nên gây mùi và là nguy cơ truyền nhiễm một số bệnh.

2.6. Đánh giá chung hiện trạng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

a) Thuận lợi:

Khu vực quy hoạch phần lớn là diện tích trồng chè, địa hình đồi đỉnh tròn bát úp đỉnh đồi tương đối bằng phẳng, đây là điều kiện thuận lợi cho phát triển xây dựng. Hệ thống giao thông khu vực lân cận đã và đang được hoàn thiện, cải tạo và nâng cấp. Môi trường khu vực trong lành, hầu như chưa bị ô nhiễm. Năng lực quản lý của địa phương tốt; Sự gia tăng mức sống nói chung và chi tiêu trong thu nhập của Việt Nam và khu vực.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch cách tuyến đường quốc lộ 32 khoảng 500m thuận lợi cho việc đấu nối với các tuyến giao thông trong khu vực và kết nối với trung tâm xã Nghĩa Lộ và thị xã Nghĩa Lộ có những điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội tương đối phát triển, tuy nhiên khu vực chủ yếu hiện nay là vùng sản xuất nông nghiệp. Hiện tại đang trong quá trình phát triển đô thị hóa. Đây được xác định là một lợi thế lớn về giao thông vận tải để thị xã Nghĩa Lộ khai thác nhằm phát huy các tiềm năng, thế mạnh của huyện cũng như của tỉnh trong phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

b) Khó khăn:

Tốc độ đô thị hóa nhanh làm thay đổi diện mạo và cấu trúc của đô thị đặc trưng. Không có phong cách kiến trúc chủ đạo; Một số dự án hạ tầng xung quanh hiện đang được triển khai chậm (so với đồ án) gây khó khăn cho việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là giao thông và thoát nước.

Khu vực quy hoạch cơ bản là đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm (cây chè)). Khi thực hiện dự án sẽ làm ảnh hưởng, gián đoạn việc sản xuất, cần có biện pháp khắc phục đảm bảo việc sản xuất nông nghiệp các khu vực lân cận.

c) Cơ hội:

Tạo dựng hình ảnh khu vực mang nét đặc trưng, khu nghỉ dưỡng sinh thái kiểu mẫu tại xã Nghĩa Lộ nói chung và thị xã Nghĩa Lộ nói riêng; Nâng cao chất lượng cuộc sống và cơ hội cho người dân địa phương; Người dân địa phương được tham gia vào quá trình ra quyết định cho tương lai khu vực sống của họ; Phát triển một khu nghỉ dưỡng sinh thái với đặc trưng riêng và khả

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

năng kết nối với toàn khu vực; Tạo dựng một môi trường đô thị sinh thái hướng tới phát triển bền vững; Cơ hội để quảng bá hình ảnh, tiếp cận với những phương pháp hiện đại trong quản lý.

d) Thách thức:

Phát triển đòi hỏi phải đầu tư lớn và đa dạng về nguồn tài chính; Đe dọa về phá vỡ sự cân bằng sinh thái và phá hủy môi trường cảnh quan thông qua phát triển quá mức hay không phù hợp; Khả năng đánh mất bản sắc, văn hóa, kiến trúc và lối sống địa phương do sự phát triển; Sự thay đổi cơ cấu sử dụng đất sẽ tạo ra sự khó khăn hơn cho công tác quản lý.

Khả năng xung đột giữa phát triển bền vững và phát triển kinh tế. Mật độ dân số tăng, lưu lượng phương tiện lớn hơn sẽ là gánh nặng cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Vấn đề an toàn giao thông cũng là một thách thức được đặt ra; Giải quyết mâu thuẫn giữa hạ tầng xây mới và hạ tầng hiện có.

Tuy nhiên để có thể thực sự trở thành khu nghỉ dưỡng sinh thái, hấp dẫn, có khả năng cạnh tranh để phát triển và phát triển bền vững, cần có những giải pháp quy hoạch phù hợp và có tính khả thi cao, tận dụng được tối đa các nguồn lực địa phương ngay trong giai đoạn đầu và quan tâm đến các hiệu quả kinh tế - xã hội đối với người dân địa phương trong giai đoạn trước mắt và hiệu quả tổng thể đối với sự phát triển của khu vực nói riêng và thị xã Nghĩa Lộ nói chung trong lâu dài.

III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU.

3.1. Tính chất:

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

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Căn cứ các quy định của tiêu chuẩn quy phạm hiện hành, đồ án xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu như sau:

3.2.1. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất:

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

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Bảng 5: Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu |
|-----------|---|---------------|-----------------|
| I | Dân số | | |
| 1 | Khách lưu trú | Người/ngđ | 30-40 |
| 2 | Khách du lịch, tham quan. | Người/ng | 50-100 |
| II | Chỉ tiêu sử dụng đất | | |
| 1 | Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch | ha | 1,15 |
| 2 | Chỉ tiêu chiều cao không chế công trình (tính theo cos nền xây dựng công trình) | Tầng | ≤ 2 |
| 3 | Công trình du lịch | % | ≤ 25 |
| 4 | Giao thông | % | ≥ 10 |
| 5 | Cây xanh | % | ≥ 11 |

3.2.2. Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

Bảng 6: Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật.

| TT | Tên các chỉ tiêu | Đơn vị tính | Chỉ tiêu |
|-----------|--|---------------------------|-----------------|
| 1 | Tiêu chuẩn cấp nước cho khách lưu trú | L/ng,ng.đ | 150 |
| 2 | Tiêu chuẩn cấp nước công trình dịch vụ | L/m ² san.ng.đ | 4 |
| 3 | Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây | L/m ² | 3 |
| 4 | Tiêu chuẩn nước rửa đường | L/m ² /ng.đ | 0,5 |
| 5 | Tiêu chuẩn nước dự phòng sinh hoạt | %Q sinh hoạt | 10 |
| 6 | Tiêu chuẩn điện nhà nghỉ, khách sạn | kW/giờng | 2,0-2,5 |
| 7 | Tiêu chuẩn điện công cộng, dịch vụ thương mại | W/m ² sàn | 20-30 |
| 8 | Tiêu chuẩn cấp điện chiếu sáng vườn hoa, cây xanh | W/m ² sàn | 0,5 |
| 9 | Tiêu chuẩn cấp điện chiếu sáng đường giao thông | W/m ² sàn | 1 |
| 10 | Tiêu chuẩn thông tin, điện thoại nhà nghỉ Bungalow | Lines/căn | 1 |
| 11 | Tiêu chuẩn thông tin liên lạc | Lines/m ² sàn | 0,01 |
| 12 | Tiêu chuẩn nước thải phục vụ khách lưu trú | L/người/ng.đ | 150 |
| 13 | Tiêu chuẩn nước thải công trình dịch vụ | L/m ² sàn | 4 |
| 14 | Lượng rác thải bình quân | Kg/ng/ngày | 0,9 |
| 15 | Lượng chất thải công cộng | %CTR | 10 |

IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN DU LỊCH.

4.1. Định hướng phát triển khu vực đã được xác định trong quy hoạch chung của thị xã.

- Quy hoạch chung thị xã Nghĩa Lộ và vùng phụ cận với định hướng tiếp tục hoàn thiện, phát triển mô hình không gian theo định hướng quy hoạch giai đoạn trước; mở rộng không gian kết nối về phía Bắc, phía Đông và phía Nam, phát triển trên các trục kết nối (Quốc lộ 32, đường tỉnh lộ 174, đường tỉnh 175 dẫn ra cao tốc Nội Bài – Lào Cai) với các đô thị và các khu vực có động lực phát triển về kinh tế, dịch vụ, du lịch;

- Hướng Nam và Đông Nam phát triển theo tuyến Quốc lộ 32 và suối Thia, bao gồm xã Phù Nham, xã Thanh Lương, xã Thạch Lương và xã Nghĩa Lộ.

- Khu trung tâm thương mại và dịch vụ: Bố trí tại vị trí chợ Mường Lò hiện tại và dọc đường quốc lộ 32 (đoạn tránh qua thị xã) và phát triển tới các khu đô thị vệ tinh thuộc các xã, thị trấn.

4.2. Định hướng phát triển khu vực lập quy hoạch.

Xây dựng không gian nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao và khu cây xanh, công viên, mặt nước hài hòa, gắn kết với cảnh quan thiên nhiên, phù hợp với văn hóa, lối sống của cư dân địa phương.

4.3. Cấu trúc không gian khu vực.

Tạo ra một khu du lịch sinh thái Homestay hài hòa thiên nhiên gần gũi môi trường bằng việc tổ chức các tuyến cây xanh, tạo cảnh quan đẹp cho khu vực dự án nói riêng và cho khu vực nói chung kết hợp các công trình thương mại, nhà hàng ăn uống, bể bơi, khu thể dục thể thao thu hút khách du lịch và nâng cấp đời sống người dân gần khu vực.

Các không gian cây xanh đan xen vào các công trình vừa đảm bảo môi trường xanh được bền vững và điểm nhấn liên kết các không gian nhà nghỉ Bungalow và khu thương mại, dịch vụ, nhà hàng, cafe...

Chiều cao được khống chế, các nguyên vật liệu được lựa chọn sao cho hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và khu vực lập quy hoạch từ chất liệu, màu sắc...

Cây xanh được kết hợp xen kẽ và hài hòa cho dự án nghiên cứu cho phù hợp với điều kiện khí hậu, cảnh quan cũng như đặc trưng văn hóa khu vực.

Tổ chức các hướng nhìn chính từ đường bê tông tiếp giáp, kết hợp với ưu thế về vị trí để tổ chức các tuyến, diện, điểm ngắm cảnh chính. Điểm nhấn là khu cây xanh vườn hoa checkin và khu vực bể bơi với tầm nhìn ra cánh đồng và góc cảnh quan đẹp.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

4.4. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất:

Bảng 7: Tổng hợp quy hoạch dụng đất.

| TT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích | Tỷ lệ | Mật độ xây dựng tối đa | Tầng cao xây dựng tối đa |
|----------|---|-------------|-------------------|---------------|------------------------|--------------------------|
| | | | (m ²) | (%) | (%) | (Tầng) |
| 1 | Công trình dịch vụ | | 2.113,40 | 18,32 | | |
| 1.1 | Nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm | DV1 | 820,70 | 7,11 | 20 | 2 |
| 1.2 | Nhà hàng ăn uống, bar, café, Nhà tắm tráng, thay đồ, bể bơi | DV2 | 1.292,70 | 11,21 | 45 | 1 |
| 2 | Đất xây dựng cơ sở lưu trú | | 2.143,50 | 18,58 | | |
| 2.1 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Standard | BS | 1.202,50 | 10,42 | 27 | 1 |
| 2.2 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Family | BF | 941,00 | 8,16 | 35 | 1 |
| 3 | Cây xanh sử dụng công cộng | CX | 3.686,20 | 31,96 | 5 | 1 |
| 4 | Đất thể dục thể thao | TDTT | 1.527,20 | 13,24 | 5 | 1 |
| 5 | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác | | 2.065,00 | 17,90 | - | - |
| 5.1 | Đất sân, đường bê tông | | 878,40 | 7,61 | - | - |
| 5.2 | Đường dạo | | 598,30 | 5,19 | | |
| 5.3 | Bãi đỗ xe | P | 392,30 | 3,40 | - | - |
| 5.4 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác | | 196,00 | 1,70 | - | - |
| | TỔNG | | 11.535,30 | 100,00 | 25 | 2 |

Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích 11.535,30m² (1,15ha).

4.4.1. Công trình dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 2.113,40m², chiếm 18,32% diện tích đất quy hoạch, bao gồm 2 ô đất có ký hiệu từ DV1 đến DV2:

a. Nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm: Tổng diện tích khoảng 820,70m², chiếm 7,11% diện tích đất quy hoạch, mật độ xây dựng 20%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng. Bao gồm 01 ô đất ký hiệu DV1.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

b. Nhà hàng ăn uống, bar, cafe, nhà tắm tráng, thay đồ, bể bơi: Tổng diện tích khoảng 1.292,70m², chiếm 11,21% diện tích đất quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao tối đa 1 tầng. Bao gồm 1 ô đất ký hiệu DV2.

4.4.2. Đất xây dựng cơ sở lưu trú: Tổng diện tích khoảng 2.143,50m², chiếm 18,58% diện tích đất quy hoạch. Bao gồm các loại đất sau:

a. Nhà nghỉ Bungalow Standard: Tổng diện tích 1.202,50 m², chiếm 10,42% diện tích đất quy hoạch, mật độ xây dựng 27%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, có tổng 2 ô đất có ký hiệu từ BS1 đến BS2.

b. Nhà nghỉ Bungalow Family: Tổng diện tích 941,00 m², chiếm 8,16% diện tích đất quy hoạch, mật độ xây dựng 35%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng. Bao gồm 3 ô đất có ký hiệu từ BF1 đến BF3.

4.4.3. Cây xanh sử dụng công cộng: Tổng diện tích khoảng 3.686,20m², chiếm 31,96% diện tích đất quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng. Bao gồm 4 ô đất có ký hiệu từ CX1 đến CX4.

4.4.4. Đất thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 1.527,20m², chiếm 13,24% diện tích đất quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, bao gồm 1 ô đất ký hiệu TDDT.

4.4.5. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 2.065,00m², chiếm 17,90% diện tích đất quy hoạch, bao gồm các loại đất sau:

a. Đất sân, đường bê tông: Tổng diện tích khoảng 878,40m², chiếm 7,61% diện tích đất quy hoạch.

b. Đường dạo: Tổng diện tích 598,30m², chiếm 5,19% diện tích đất quy hoạch.

c. Bãi đỗ xe: Tổng diện tích 392,30m², chiếm 3,40% diện tích đất quy hoạch, bao gồm 1 ô đất ký hiệu P.

d. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích 196,00m², chiếm 1,70% diện tích đất quy hoạch.

4.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

4.5.1. Quan điểm:

Tôn trọng địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ. Hạn chế san lấp và các hành lang thoát nước tự nhiên.

Lấy cấu trúc địa hình làm cơ sở tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch.

Tổ hợp và hợp khối các công trình chức năng thành từng cụm, tuyến để tạo không gian cảnh quan kiến trúc có nhịp điệu phong phú, kết hợp bố trí theo địa hình tạo bản sắc khu vực.

4.5.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

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

- Khối công trình công cộng, dịch vụ: Đây là khu vực trung tâm, được tổ chức theo hình thức tổ hợp quần thể công trình, khai thác khách du lịch lưu trú

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

ngắn ngày. Các không gian cảnh quan ngoài công trình được bố trí nhiều mảng sân, mảng cỏ lớn để không cản tầm nhìn tới cánh đồng Mường Lò;

- Khu căn hộ nghỉ dưỡng: Bố trí các căn hộ bungalow tại các vị trí tiếp cận thuận lợi, vị trí có cảnh quan hấp dẫn; khai thác tầm nhìn hướng về các khu vực cánh đồng. Tận dụng cảnh quan sườn đồi tạo nên các giá trị cảnh quan đặc biệt, đa dạng và hấp dẫn;

- Hệ thống không gian mở, vườn hoa cây xanh và khu vực sân thể thao: Bố trí các hành lang cây xanh có mối liên kết với nhau, hình thành các tuyến cảnh quan xuyên suốt, đảm bảo mảng xanh trong các khu chức năng;

- Hệ thống giao thông được quy hoạch đảm bảo kết nối tốt trong nội khu và liên kết thuận tiện với các khu vực bên ngoài;

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

- Hình thức kiến trúc mang đậm bản sắc văn hóa vùng Tây Bắc; Màu sắc công trình sử dụng các gam màu trung tính đảm bảo sự hài hòa đối với cả khu vực;

- Cây xanh cảnh quan và cây bụi được trồng theo cụm kết hợp với hệ thống cây xanh vườn hoa. Lựa chọn các loại cây có thời điểm ra hoa khác nhau, các loại cây được sử dụng nên có màu sắc phong phú góp phần tạo nên cảnh quan sinh động cho khu vực quy hoạch.

a. Nhà nghỉ Bungalow:

- Mật độ xây dựng từ 15-35%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, hình thức đơn giản, phù hợp công năng sử dụng, tăng diện tích mảng xanh tạo điểm nhấn và trải nghiệm hòa mình vào thiên nhiên.

- Các vật liệu thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh. Màu sắc vật liệu không gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Tổ chức không gian đi bộ, các tiểu cảnh, nhằm khuyến khích hoạt động đi dạo.



Hình 5: Nhà nghỉ Bungalow

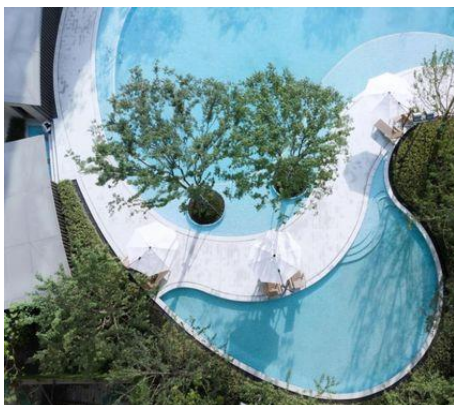
Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

b. Công trình dịch vụ:

- Mật độ xây dựng từ 20-45%, tầng cao tối đa 2 tầng.
- Công trình là khu tập trung người đông đúc, chính vì vậy việc xây dựng các công trình phải có tính thẩm mỹ cao, vừa đặc trưng, vừa hiện đại mang đậm bản sắc văn hóa vùng Tây Bắc để thu hút hoạt động kinh doanh, tạo hình ảnh đặc trưng cho khu vực.
- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc hiện đại nhưng cần kết hợp với một số đường nét truyền thống, văn hóa bản địa của ngôi nhà vùng đồi núi đặc trưng của khu vực, ấn tượng làm điểm nhấn của khu vực trung tâm đồ án.
- Màu sắc công trình: màu sắc phù hợp với kiến trúc, nhấn màu nhẹ nhàng, tạo sự đặc trưng của khu vực.
- Vật liệu xây dựng: các vật liệu hiện đại, có mức tiêu hao năng lượng thấp, có thể sản xuất tại địa phương.

c. Khu bể bơi:

- Thiết kế đường nét mềm mại, hình dáng ấn tượng thu hút khách tham quan, du lịch. Màu sắc phù hợp với cảnh quan của khu vực.
- Gợi ý làm theo hướng bể bơi tràn, mang nhiều giá trị cảnh quan đến khu vực nhà hàng, cafe.
- Hệ thống xử lý hạ tầng kỹ thuật khi đi vào hoạt động và vận hành được đảm bảo.



Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

d. Lát vỉa hè, nền đường, đường dạo:

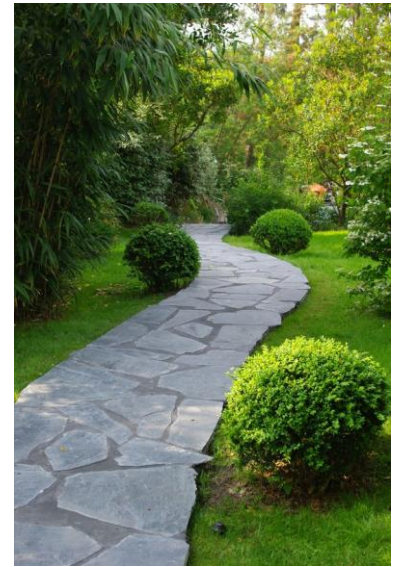
- Tại các vị trí giao thông nội bộ, đường dạo cần sử dụng loại bó vỉa hoặc giạt cấp.

- Gạch lát màu sắc hài hòa phù hợp với cảnh quan, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải.

- Tạo không gian công cộng thoải mái, mang tính thẩm mỹ cao ban ngày và cả ban đêm.

- Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối không gian dịch vụ và nhà nghỉ Bungalow, vườn hoa...

- Sử dụng các bề mặt cho phép thấm nước. Vật liệu địa phương để giảm chi phí và năng lượng trong sản xuất, có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt, sử dụng hình mẫu thiết kế gần gũi với bản sắc văn hóa Việt Nam.



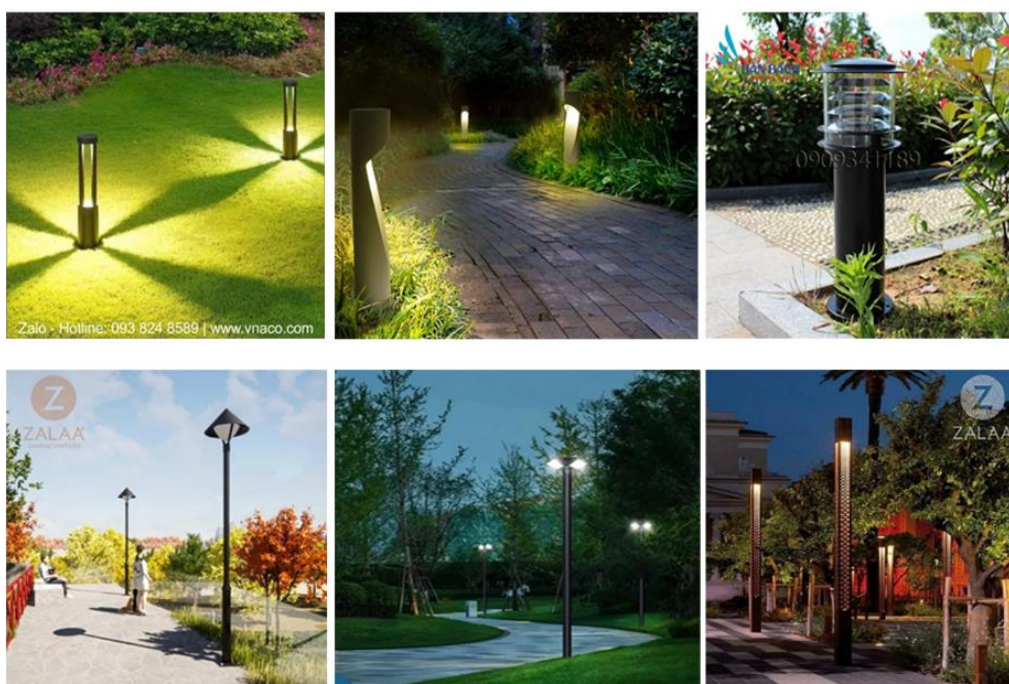
Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

e. Đèn chiếu sáng:

Các loại đèn trang trí: được bố trí dọc theo lối đi bộ, đường dạo, vườn hoa, thảm cỏ. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà.

Sử dụng các loại đèn hắt lên cây xanh hai bên đường, kết hợp các gam màu tạo sự tương đồng với kiến trúc cảnh quan khu vực. Điểm nhấn yêu cầu phải có thiết kế chiếu sáng cục bộ cho từng khu vực.

Đảm bảo chiếu sáng cho các tuyến đường, không gian chiếu sáng thoải mái, đồng nhất, màu sắc hài hòa.



f. Hệ thống cây xanh:

- Thiết kế hệ thống cây xanh sử dụng chủng loại cây mang đặc trưng địa phương tại khu vực, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng khu vực, dễ dàng chăm sóc và không gây hại, thu hút côn trùng.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất, không gian mở không được thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Đối với các vườn hoa lựa chọn các loại cây có thời điểm ra hoa khác nhau tạo ra sức sống cho hệ thực vật và cảm giác về một không gian thoáng đãng với mật độ cây cối cao, những cây này sẽ tạo điểm nhấn về mặt cảnh quan cho dự án.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Dưới đây là đề xuất một số loại cây cho công trình:



Cây Cọ cảnh



Cây Hoa ban



Cây Chè



Cây Lát



Cây Téch



Cây Chuối ngọc



Cây Dạ yến thảo



Cây dừa vạn phát



Cây Mắt nai

4.6. Khái toán kinh phí xây dựng các công trình kiến trúc

Bảng 8: Khái toán kinh phí xây dựng các công trình kiến trúc.

| TT | Danh mục | ĐV tính | Quy mô | Suất đầu tư | Thành tiền |
|----|---|--------------------|--------|-------------|----------------------|
| 1 | Khu điều hành kết hợp trưng bày sản phẩm | m ² sàn | 334 | 5.442.000 | 1.817.628.000 |
| 2 | Nhà hàng ăn uống, bar, café, nhà tắm tráng, thay đồ | m ² sàn | 235 | 3.918.000 | 920.730.000 |
| 3 | Bungalow | m ² sàn | 521 | 3.918.000 | 2.074.101.000 |
| 4 | Bể bơi | m ² sàn | 346 | 7.063000 | 2.443.798.000 |
| | Cộng | | | | 7.256.257.000 |
| | Dự phòng | | | 5% | 362.812.850 |
| | Tổng cộng | | | | 7.619.069.850 |

Tổng kinh phí xây dựng các công trình kiến trúc là 7,62 tỷ đồng.

V. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT.

5.1. Cơ sở pháp lý áp dụng

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia – Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 08/2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCVN 7957:2023 - Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch – Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tuân thủ các quy hoạch liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

5.2.1. San nền

a) Căn cứ thiết kế

- Bản đồ khảo sát địa hình khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất khu vực lập quy hoạch;
- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, bảo vệ lớp đất màu, cây xanh, thảm thực vật hiện có. Đặc biệt khu du lịch ở những vùng đồi núi có lớp đất màu mỏng càng cần phải chú ý bảo vệ hơn;
- Thoát nước mưa nhanh chóng, nhưng đảm bảo không để mặt đất bị xói mòn, rửa trôi...đặc biệt ở các vùng đồi núi có lớp đất phong hoá hạt rời, độ dính kém.
- Hạn chế đến mức thấp nhất khối lượng đào đắp đất;
- Sau khi san đắp nền không gây ra hiện tượng đất trượt, lún;
- Đảm bảo thoát nước tự chảy nhanh chóng;
- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước trong khu vực nghiên cứu với các khu lân cận, không làm ảnh hưởng đến lưu vực thoát hiện có của khu vực lân cận.

b) Nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên.
- Khớp nối với các khu vực hiện trạng.
- Cao độ nền thiết kế đảm bảo không bị ngập úng.
- Đảm bảo thoát nước tự chảy nhanh chóng.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước trong khu vực nghiên cứu với các khu lân cận, không làm ảnh hưởng đến lưu vực thoát hiện có của khu vực lân cận.

- Tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng các công trình xây dựng.
- Kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng thấp nhất.
- Thiết kế quy hoạch cao độ nền này là thiết kế san nền sơ bộ cao độ bề mặt hoàn thiện phù hợp với tính chất đặc thù của loại hình công trình, mặt bằng kiến trúc sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình; là cơ sở để tính toán thiết kế san nền tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

c) Giải pháp thiết kế

- Cao độ san nền đảm bảo đồng bộ với các quy hoạch đã được phê duyệt và phù hợp với cao độ hiện trạng, đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ khống chế chung của khu vực xung quanh;

- Chỉ thực hiện san nền tại các khu vực xây dựng các công trình lớn (công trình công cộng, dịch vụ, sân bãi để xe), các khu vực còn lại cơ bản giữ nguyên theo địa hình tự nhiên;

- Cao độ nút các nút giao thông nội bộ xác định phù hợp khớp nối với cao độ các tuyến đường theo quy hoạch phân khu và mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- Độ dốc san nền tối thiểu $i = 0,40\%$ để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy. Hướng dốc san nền theo hướng cao độ của các đường giao thông xung quanh khu vực thiết kế để kết nối các hạ tầng kỹ thuật liên quan.

- Khớp nối nền khu đất xây dựng với các khu dân cư hiện hữu xung quanh.
- Cao độ thiết kế: từ +292,85m đến +300,00m.
- Chênh cao giữa hai đường đồng mức là 0,5m.
- Hạn chế xây dựng công trình tại các vị trí có địa chất không ổn định dễ sạt lở (khi bắt buộc xây dựng cần có giải pháp kỹ thuật phù hợp).

Bảng 9: Tổng hợp khối lượng san nền

| TT | Hạng mục | Diện tích (m ²) | | Khối lượng (m ³) | |
|-------------|----------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| | | S đào | S đắp | V đào | V đắp |
| 1 | Lô SN 01 | 2.622,81 | 2.208,68 | -2.620,01 | 6.508,08 |
| 2 | Lô SN 02 | 11,41 | 585,47 | -4,17 | 990,10 |
| Tổng | | 2.634,22 | 2.794,15 | -2.624,18 | 7.498,18 |

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Bảng 10: Khái toán kinh phí phần san nền:

| TT | Tên công trình | Khối lượng (m ³) | Đơn giá (đ/m ³) | Thành tiền (vnd) |
|----|--------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 1 | Khối lượng đào đất | 2.624,18 | 60.000 | 157.450.800 |
| 2 | Khối lượng đắp đất | 7.498,18 | 50.000 | 374.909.000 |
| | Tổng cộng | | | 532.359.800 |

(Tổng kinh phí san nền là 0,532 triệu đồng)

5.2.2. Thoát nước mưa

a) Nguyên tắc thiết kế

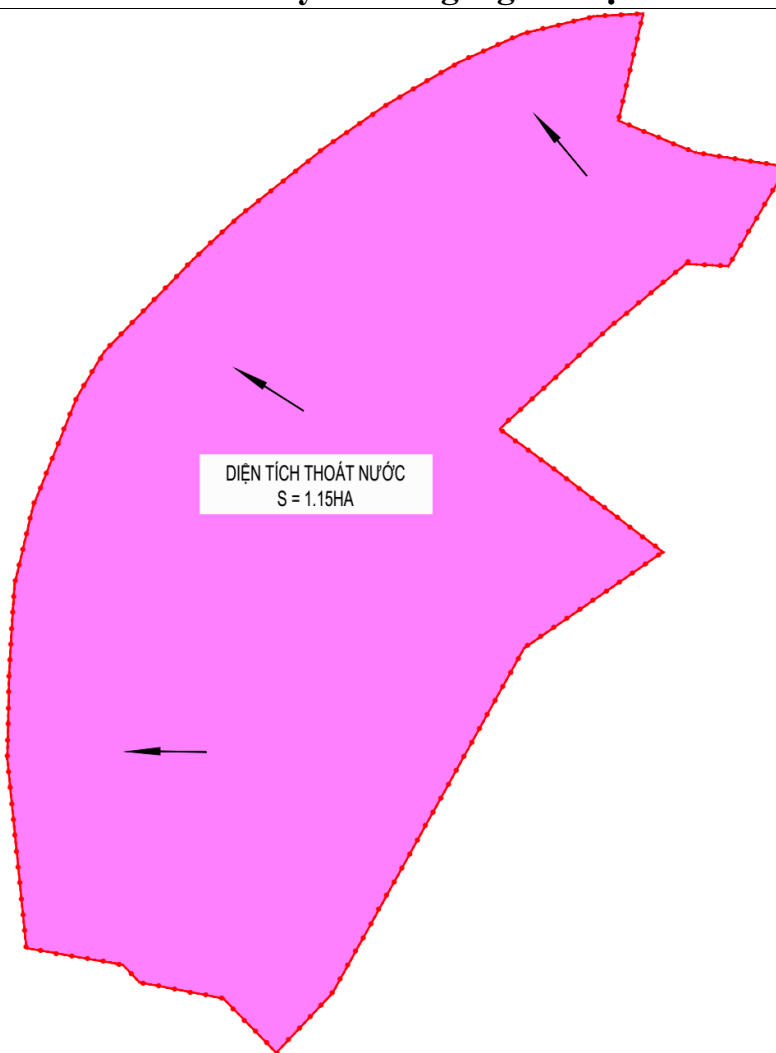
- Đảm bảo trên nguyên tắc tự chảy.
- Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống thoát nước với các công trình ngầm khác.
- Mạng lưới đường cống và các công trình trên hệ thống được tính toán với diện tích lưu vực, chu kỳ mưa phù hợp.

b) Giải pháp thoát nước

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thiết kế thoát nước mưa sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn toàn hở, kết hợp tự thấm;
- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy;
- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa với hệ thống rãnh hở. Nước mưa trong khu vực được thoát theo hệ thống sân, đường dạo, chảy vào hệ thống rãnh trên tuyến đường bê tông hiện hữu giáp với khu vực quy hoạch (xã Phù Nham), sau đó thoát ra suối Nhì.
- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao và các trục tiêu chính, mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế chia theo lưu vực thoát nước chính.
- Khi có tuyến đường quy hoạch thì nước mưa được thu gom và thoát qua cống thoát nước ở phía Tây Bắc dự án.
- Trong khu vực có đường dạo, đường cảnh quan thoát nước mưa chủ yếu thoát ra theo địa hình tự nhiên.

c) Xác định các lưu vực và trục thoát nước

Hướng thoát chính: nước mưa được sử dụng hệ thống thoát nước hoàn toàn hở, nước mưa chảy về khu vực trũng theo hệ thống mương chảy ra suối Nhì.



Hình 6: Sơ đồ phân chia lưu vực thoát nước.

5.3. Quy hoạch hệ thống giao thông

5.3.1. Nguyên tắc thiết kế

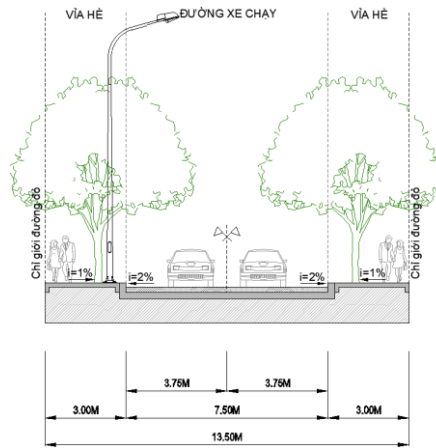
- Tuân thủ các quy hoạch liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Khớp nối thống nhất với mạng đường đã được xác định xung quanh.
- Phân cấp mạng đường trong khu vực nghiên cứu rõ ràng, tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.
- Mạng lưới giao thông được thiết kế đảm bảo nhu cầu lưu thông nhanh chóng, tiện lợi, an toàn giữa các khu vực hiện trạng và khu vực xây dựng mới.
- Phục vụ tốt nhu cầu vận tải, đi lại.
- Tuân thủ các quy định hiện hành.
- Phù hợp với quy hoạch chung đã và đang được cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

5.3.2. Giải pháp thiết kế

a) Tuyến đường giao thông khu vực

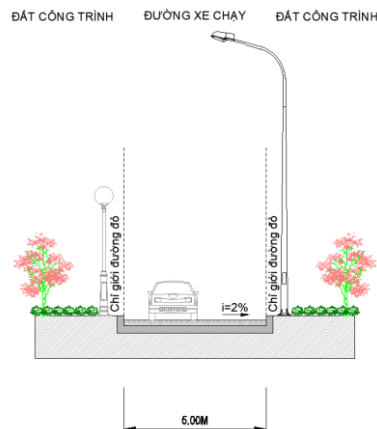
Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Tuyến đường khu vực (đường xã Phù Nham) có chỉ giới 13,5m (7,5m + 2 x 3m) theo định hướng quy hoạch phân khu xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ, mặt cắt 1-1;

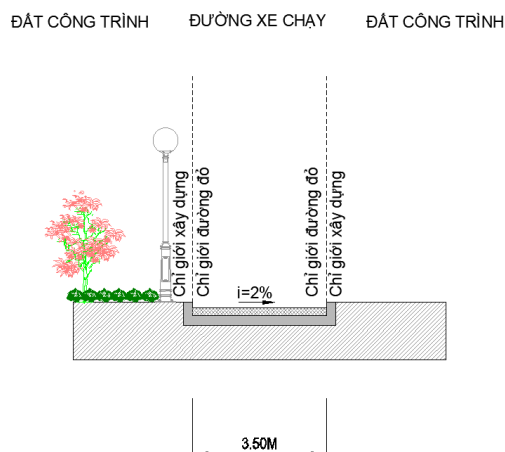


b) Tuyến đường giao thông nội bộ

- Tuyến đường có chỉ giới rộng 5m (mặt cắt 2-2), bao gồm lòng đường rộng 5m.



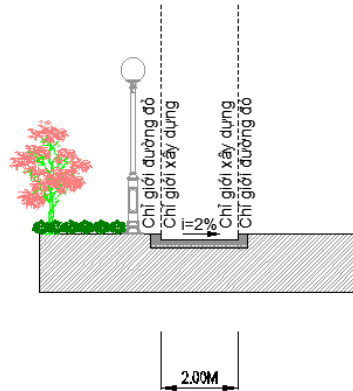
- Tuyến đường có chỉ giới rộng 3,5m (mặt cắt 3-3), bao gồm lòng đường rộng 3,5m.



Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

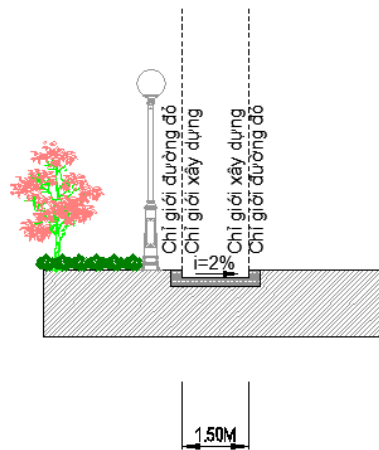
- Tuyến đường dạo có chỉ giới rộng 2m (mặt cắt 4-4), bao gồm lòng đường rộng 2m.

ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG ĐI BỘ ĐẤT CÔNG TRÌNH



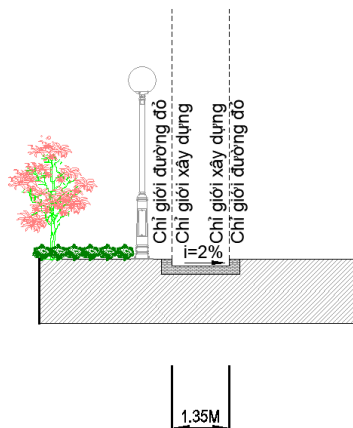
- Tuyến đường dạo có chỉ giới rộng 1,5m (mặt cắt 5-5), bao gồm lòng đường rộng 1,5m.

ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG ĐI BỘ ĐẤT CÔNG TRÌNH



- Tuyến đường dạo có chỉ giới rộng 1,35m (mặt cắt 6-6), bao gồm lòng đường rộng 1,35m.

ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG ĐI BỘ ĐẤT CÔNG TRÌNH



Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

c) Kết cấu áo đường

Mặt đường từ cấp đường nội bộ trở lên sử dụng kết cấu bê tông xi măng. Các đường vào nhà, đường đi bộ, đường dạo tùy theo yêu cầu có thể dùng kết cấu gạch block hoặc lát đá tự nhiên.

Bảng 11: Thống kê giao thông

| TT | Loại đường | Ký hiệu | Chiều rộng mặt cắt ngang (m) | | | Diện tích (m ²) |
|----|----------------|---------|------------------------------|--------|-------|-----------------------------|
| | | | Mặt đường | Via hè | Tổng | |
| 1 | Đường khu vực | 1-1 | 7,50 | 2x3,00 | 13,50 | - |
| 2 | Đường nội bộ | 2-2 | 5,00 | - | 5,00 | 548,7 |
| 3 | Đường nội bộ | 3-3 | 3,50 | - | 3,50 | 325,4 |
| 4 | Đường dạo | 4-4 | 2,00 | - | 2,00 | 183,5 |
| 5 | Đường dạo | 5-5 | 1,50 | - | 1,50 | 393,5 |
| 6 | Đường dạo | 6-6 | 1,35 | - | 1,35 | 52,8 |
| 7 | Đường sân | | | | | 653,6 |
| 8 | Đường lát gạch | | | | | 182,7 |
| 9 | Bãi đỗ xe | - | - | - | - | 392,3 |

d) Các chỉ tiêu đạt được

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 11.535,30 m²(100%)
- Tổng diện tích đất giao thông : 1.869,0 m² (16,20%)
- Diện tích bãi đỗ xe : 392,3 m²

e) Định vị tìm đường.

- Tìm các tuyến đường được định vị bằng tọa độ kết hợp với các thông số kỹ thuật được ghi trên bản vẽ.

- Tại bản vẽ tỷ lệ 1/500 xác định tọa độ tìm các đường cấp đô thị, đường cấp khu vực và đường cấp nội bộ (đường phân khu vực).

- Các đường nội bộ, lối vào nhà, lối ra vào các bãi đỗ xe sẽ xem xét định vị cụ thể trong giai đoạn lập dự án đảm bảo các yêu cầu về sử dụng đất và kỹ thuật.

f) Chỉ giới đường đỏ

- Trên cơ sở các thông số kỹ thuật được ghi trên bản vẽ, kết hợp các mặt cắt ngang đường áp dụng cho từng tuyến đường để xác định chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các tuyến đường nội bộ (đường vào công trình) khi thực hiện dự án có thể được vi chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế.

g) Chỉ giới xây dựng

Chỉ giới xây dựng xác định trên cơ sở chiều rộng của đường và chiều cao công trình xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Đồng thời, đảm bảo

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

các khoảng cách an toàn tới các công trình kiến trúc, kỹ thuật hạ tầng khác theo các quy định hiện hành của nhà nước. Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi xây dựng công trình) cụ thể xem trên bản vẽ QH-05 Bản vẽ hệ thống công trình giao thông.

5.3.3. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống giao thông

Bảng 12: Khai toán kinh phí giao thông

| TT | Danh mục | ĐV tính | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
|------------------|--------------------------------------|---------|------------|-----------|----------------------|
| | | | | (VNĐ) | (VNĐ) |
| 1 | Đường nội bộ MCN 2-2 | m2 | 548,7 | 1,501,076 | 823,640,401 |
| 2 | Đường nội bộ MCN 3-3 | m2 | 325,4 | 1,501,076 | 488,450,130 |
| 3 | Đường sân | m2 | 653,6 | 1,501,076 | 981,103,274 |
| 4 | Đường lát gạch | m2 | 182,7 | 300,000 | 54,810,000 |
| 5 | Đường lát đá (đường dạo MCN 4, 5, 6) | m2 | 629,8 | 200,000 | 125,960,000 |
| 6 | Bãi đỗ xe | m2 | 392,3 | 1,501,076 | 588,872,115 |
| Tổng cộng | | | | | 3,062,835,920 |

(Tổng kinh phí xây dựng phần giao thông là 3,063 tỷ)

5.4. Quy hoạch cấp nước

5.4.1. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

- Nước phục vụ khách lưu trú : 150 lít/ng/ngđ.
- Nước công trình dịch vụ : 4 lít/m² sàn.
- Nước tưới cây : 3 l / m²
- Nước rửa đường : 0.5 l / m²
- Nước dự phòng : 10% Q sinh hoạt.

Bảng 13: Tính toán nhu cầu cấp nước

| TT | Chức năng | Kí hiệu | Quy mô | Đơn vị | Chỉ tiêu | Đơn vị | Qtb (m ³ /ng.đ) |
|-----------|--|---------|--------|----------------|----------|------------------|----------------------------|
| I | Đất du lịch | | | | | | 5,40 |
| 1 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Standard | BS | 20 | người | 150 | l/người | 3,00 |
| 2 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Family | BF | 16 | người | 150 | l/người | 2,40 |
| II | Đất công trình dịch vụ | | | | | | 8,45 |
| 1 | Nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm | DV1 | 820,7 | m ² | 4 | l/m ² | 3,28 |

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

| TT | Chức năng | Kí hiệu | Quy mô | Đơn vị | Chỉ tiêu | Đơn vị | Qtb (m ³ /ng.đ) |
|-------------------------------------|---|--------------|--------------------------|----------------------|-----------|------------------------|----------------------------|
| 2 | Nhà hàng ăn uống, bar, café, Nhà tắm tráng, thay đồ, bể bơi | DV2 | 1.292,7 | m ² | 4 | l/m ² | 5,17 |
| III | Đất cây xanh | | | | | | 11,06 |
| 1 | Khu vườn hoa Checkin | CX1 | 269,6 | m ² | 3 | l/m ² | 0,81 |
| 2 | Khu vườn hoa Checkin | CX2 | 454,2 | m ² | 3 | l/m ² | 1,36 |
| 3 | Cây xanh cảnh quan | CX3 | 254,4 | m ² | 3 | l/m ² | 0,76 |
| 4 | Cây xanh cảnh quan | CX4 | 2.708,0 | m ² | 3 | l/m ² | 8,12 |
| IV | Đất thể dục thể thao | TD TT | 1.527,2 | m² | 3 | l/m² | 4,58 |
| V | Đất giao thông | | | | | | 0,93 |
| 1 | Đất bãi đỗ xe | P | 392,3 | m ² | 0,5 | l/m ² | 0,20 |
| 2 | Đất đường giao thông | | 1.476,7 | m ² | 0,5 | l/m ² | 0,74 |
| Tổng | | | ΣQtb | | | | 30,43 |
| Lưu lượng nước dự phòng | | | Qdp =10% Q | | | | 3,04 |
| Lưu lượng dùng nước lớn nhất | | | Qmax=Kngmax* ΣQtb | | | | 38,64 |
| Lưu lượng nước chữa cháy | | Qcc | 1 | đám cháy | 10 | l/s | 108,00 |
| Tổng nhu cầu dùng nước | | | Q= Qmax +Qcc+Qdp | | | | 149,69 |

Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 150 m³/ngđ.

5.4.2. Giải pháp cấp nước

a) Nguồn nước

- Giai đoạn 1 (chưa có hệ thống cấp nước bên ngoài): Nguồn cấp được lấy từ nguồn nước ngầm bơm từ trạm bơm vào trong bể nước, cấp nước trong khu vực (bao gồm cả cấp nước chữa cháy).

- Giai đoạn 2 (khi đường ống phân phối bên ngoài được xây dựng): Nguồn cấp nước sẽ lấy từ đường cấp nước sạch ở tuyến đường phía Tây Bắc dự án.

b) Mạng lưới đường ống

* Mạng lưới phân phối

- Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt) đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu vực lập quy hoạch.

- Mạng đường ống xây dựng mới có kích thước từ Φ40 - Φ63 đưa nước sạch đến công trình.

- Độ sâu đặt ống 0,5m đến 0,7m tùy thuộc vào đường kính ống cấp nước.

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

c) Cấp nước chữa cháy

Bố trí 01 họng chữa cháy, hệ thống máy bơm thông minh lấy nước từ bể bơi.

Bảng 14: Tổng hợp khối lượng hệ thống cấp nước

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Số lượng |
|----|-------------------------------|--------|----------|
| 1 | Ống cấp nước dịch vụ HDPE D63 | m | 135 |
| 2 | Ống cấp nước dịch vụ HDPE D50 | m | 247 |
| 3 | Ống cấp nước dịch vụ HDPE D40 | m | 29 |
| 4 | Điểm cấp nước công trình | Điểm | 5 |
| 5 | Họng chữa cháy | Điểm | 1 |
| 6 | Trạm bơm giếng | Trạm | 1 |
| 7 | Bể chứa nước | Bể | 1 |

5.4.3. Khái toán kinh phí cấp nước

Bảng 15: Khai toán cấp nước

| TT | Danh mục | ĐV tính | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
|----|-----------------------|----------------|------------|-------------|--------------------|
| | | | | VNĐ | VNĐ |
| 1 | Ống cấp nước HDPE-D63 | km | 0,14 | 104,926,000 | 14,165,010 |
| 2 | Ống cấp nước HDPE-D50 | km | 0,25 | 90,095,000 | 22,253,465 |
| 3 | Ống cấp nước HDPE-D40 | m | 29,00 | 34,636 | 1,004,444 |
| 4 | Điểm cấp nước | Điểm | 5,00 | 300,000 | 1,500,000 |
| 5 | Họng chữa cháy | Điểm | 1,00 | 8,000,000 | 8,000,000 |
| 6 | Trạm bơm giếng | Trạm | 1,00 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 7 | Bể chứa nước | m ³ | 16,00 | 2,500,000 | 40,000,000 |
| | Cộng | | | | 96,922,919 |
| 8 | Dự phòng | | 20% | | 19,384,584 |
| | Tổng cộng | | | | 116,307,503 |

(Tổng kinh phí xây dựng phần cấp nước là: 0,116 tỷ)

5.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

5.5.1. Cơ sở thiết kế

Căn cứ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam ban hành theo Thông tư số:01/2021TT-BXD và các tiêu chuẩn ngành liên quan.

Căn cứ Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Yên Bái giai đoạn 2016-2025 có xét đến năm 2035, đã được Bộ Công Thương phê duyệt.

Căn cứ hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng thị xã Nghĩa Lộ và vùng phụ cận, tỉnh Yên Bái đến năm 2035 phê duyệt tại Quyết định số 1998/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2018;

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

5.5.2. Chỉ tiêu và nhu cầu dùng điện

- Điện nhà nghỉ, khách sạn 2,0 – 2,5 kW/giường.
- Điện công cộng, dịch vụ thương mại 20 - 30 W/m²sàn.
- Chiếu sáng công viên, vườn hoa 0,5 W/m².
- Chiếu sáng đường giao thông 1 W/m².

Bảng 16: Tính toán nhu cầu phụ tải điện

| TT | Hạng mục | Diện tích (m ²) | Tổng diện tích | Chỉ tiêu | Đơn vị | Ptt (Kw) |
|---------------------------------|---|-----------------------------|----------------|----------|-----------------------|--------------|
| 1 | Công trình dịch vụ | | | | | |
| 1.1 | Nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm | | 328,3 | 0,03 | kw/m ² sàn | 9,85 |
| 1.2 | Nhà hàng ăn uống, bar, café, Nhà tắm tráng, thay đồ, bể bơi | | 581,7 | 0,03 | kw/m ² sàn | 17,45 |
| 2 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Standard | | 5 | 2,5 | kW/giường | 12,50 |
| 3 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Family | | 8 | 2,5 | kW/giường | 20,00 |
| 4 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 3.686,2 | | 0,0005 | kw/m ² | 1,84 |
| 5 | Đất thể dục thể thao | 1.527,20 | | 0,001 | kw/m ² | 1,53 |
| 6 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | 196,0 | | 0,02 | kw/m ² | 3,92 |
| 7 | Đất giao thông | 1.476,7 | | 0,001 | kw/m ² | 1,48 |
| 8 | Bãi đỗ xe | 392,3 | | 0,001 | kw/m ² | 0,39 |
| Tổng công suất đặt MBA (kW) | | | | | | 68,96 |
| Hệ số đồng thời (Kđt) | | | | | | 0,80 |
| Công suất tính toán (kW) | | | | | | 55,17 |
| Hệ số dự phòng phát triển (10%) | | | | | | 5,52 |
| Hệ số công suất (cos Φ) | | | | | | 0,85 |
| Công suất yêu cầu (kW) | | | | | | 60,7 |
| Công suất biểu kiến (kVA) | | | | | | 71,39 |

Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 60,7 KW, tương đương 71,39 KVA.

5.5.3. Giải pháp thiết kế

a) Nguồn điện

Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu nằm trong hệ thống cấp điện của tỉnh Yên Bái. Cấp điện trực tiếp cho khu vực xã Nghĩa Lộ do trạm 110kV - E12.2 Nghĩa Lộ công suất (2 x40 MVA) - 110kV/35/22KV (vị trí trạm tại xã Thanh Lương, thị xã Nghĩa Lộ).

Nguồn điện cấp trực tiếp cho khu vực lập quy hoạch được đầu nối từ tuyến điện trung thế 35kV (lộ 373-E12.2 Nghĩa Lộ) đi thị trấn Sơn Thịnh. Thông qua trạm biến áp của khu vực lập quy hoạch và mạng lưới điện hạ áp 0,4kV xây dựng theo các tuyến giao thông đến từng công trình.

b) Lưới điện:

* Lưới 35kV xây dựng mới:

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

Lưới điện 35kV trong khu vực quy hoạch được bố trí đi nổi sử dụng cáp khô 3 pha, cách điện XLPE có đặc tính chống thấm dọc và ngang. Tiết diện tuyến là XLPE - 3x120 mm².

* Lưới hạ áp 0,4KV:

Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE. Đường dây hạ ngầm được đặt trong ống ruột gà PVC xuất phát từ trạm hạ áp đi ngầm trên đất cây xanh hoặc bó sát vỉa hè đường. Trên trục chính lắp tủ phân phối hạ áp đặt trên nền gạch, mỗi tủ được sử dụng cho từ 4 -5 nhà nghỉ sử dụng điện 1 pha. Dây dẫn vào hộ sử dụng điện cho mục đích sinh hoạt dùng cáp có tiết diện $\geq 4\text{mm}^2$ chiều dài từ công tơ vào các nhà nghỉ không quá 30m.

Lưới điện hạ ngầm sử dụng cáp ngầm có đường trục tiết diện $\geq 4 \times 120\text{mm}^2$, đường nhánh có tiết diện $\geq 4 \times 35 \text{mm}^2$.

Bán kính phục vụ của mạng hạ áp đảm bảo <300m. Kết cấu lưới hạ áp theo mạng hình tia.

* Trạm biến áp: Xây dựng 01 Trạm biến áp công suất 100kVA-35/0.4kV trong khu vực lập quy hoạch để cấp điện sinh hoạt và hệ thống chiếu sáng. Để đảm bảo mỹ quan trạm biến áp dùng trạm trụ thép hoặc trạm kín kiểu Kiốt, trạm hợp bộ. Khu vực này không sử dụng trạm treo làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

c) Hệ thống chiếu sáng:

- Cấp điện chiếu sáng khu vực bằng đường dây cáp ngầm chôn trực tiếp trong đất, đèn được lắp trên các cột thép chiếu sáng đảm bảo độ rọi và độ chói theo TCVN. Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển từ các tủ chiếu sáng được thiết kế với chế độ đóng cắt thích hợp theo thời gian với hai chế độ đối với mùa hè và mùa đông.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

+ Hệ thống đèn chiếu sáng trong công trình sử dụng chủ yếu là đèn Led treo nổi, gắn tường và các loại đèn chiếu sáng treo trần.

+ Chiếu sáng ngoài nhà, sân đường giao thông sử dụng đèn Led 100W cột thép cần đơn cao 10m với độ rọi tối thiểu 10 Lux/m². Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 25 – 30m.

+ Cột đèn trang trí sân vườn bố trí tại các khu cảnh quan và ven các đường dạo, khoảng cách trung bình giữa các cột là 15m.

- Dây dẫn: Cáp chiếu sáng là cáp 3 pha, lõi đồng cách điện bằng XLPE có bọc thép được chôn ngầm trên đường. Toàn bộ cáp chiếu sáng sử dụng loại dây có tiết diện là Cu/xlpe/pvc/dsta/pvc (4x16)mm² được luồn trong ống nhựa xoắn bảo hộ, đoạn qua đường được luồn trong ống thép. Cáp từ trạm biến áp đến tủ điện chiếu sáng dùng cáp có tiết diện Cu/xlpe/pvc/dsta/pvc (4x25)mm².

- Hệ thống đèn chiếu sáng được đóng cắt bằng Aptomat, các loại công tắc (loại 1,2,3 phím, riêng cầu thang dùng loại đảo chiều). Hình thức chiếu sáng trong nhà chủ yếu là chung đều đảm bảo độ rọi theo quy định.

- Hệ thống nối đất an toàn điện đảm bảo yêu cầu Rbđ < 10Ω tuân theo tiêu chuẩn nối đất an toàn điện TCVN 4756-86 hiện hành của Việt Nam.

Bảng 17: Tổng hợp khối lượng cấp điện

| TT | Hạng mục | Thông số kỹ thuật | Đơn vị | Khối lượng |
|------------|---------------------------------|---|--------|------------|
| I | Hệ thống điện trung áp | | | |
| 1 | Trạm biến áp quy hoạch mới | TBA Homestay Nghĩa Lộ - 100kVA-35/0.4 KV | kVA | 1 |
| 2 | Cáp nổi 35kV xây dựng mới | Cu/xlpe/pvc/dsta/pvc 3x120mm ² | m | 550 |
| II | Hệ thống cấp điện hạ áp | | | |
| 1 | Đường dây hạ áp 0,4kV đi ngầm | Cu/xlpe/pvc/dsta/pvc 4x95mm ² /4x35mm ² | m | 403 |
| 2 | Tủ điện hạ thế | Tủ pillar | Tủ | 8 |
| III | Hệ thống điện chiếu sáng | | | |
| 1 | Đường dây chiếu sáng | Cu/xlpe/pvc/dsta/pvc 4x16mm ² | m | 473 |
| 2 | Đèn đường nội bộ | Led 100W | Cái | 5 |
| 3 | Đèn chiếu sáng cảnh quan | Led 20W | Cái | 28 |
| 4 | Tủ điện chiếu sáng | Tủ pillar | Tủ | 1 |

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

5.5.4. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng

Bảng 18: Khai toán cấp điện

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Đơn giá (đồng) | Khối lượng | Thành tiền (đồng) |
|----|-----------------------------------|--------|----------------|------------|-------------------|
| 1 | Trạm biến áp 35/0,4KV xây mới | | | | |
| - | 100KVA | Trạm | 1.488.137.000 | 1 | 1.488.137.000 |
| 2 | Đường dây trung thế 35KV (đi nổi) | km | 1.800.000.000 | 0,55 | 990.000.000 |
| 3 | Cáp ngầm hạ thế 0,4KV | km | 750.000.000 | 0,403 | 302.250.000 |
| 4 | Cáp ngầm chiếu sáng | km | 380.000.000 | 0,473 | 179.740.000 |
| 5 | Tủ điện | Tủ | 20.000.000 | 9 | 180.000.000 |
| | Tổng | | | | 3.140.127.000 |
| - | Dự phòng (20%) | | | | 628.025.400 |
| | Tổng cộng | | | | 3.768.152.400 |

Tổng kinh phí hệ thống cấp điện là 3,77 tỷ đồng

5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

5.6.1. Căn cứ thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07-8:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật-Công trình viễn thông.

- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- Quy hoạch tỉnh Yên Bái thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Yên Bái, đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025.

- Quy hoạch chung xây dựng thị xã Nghĩa Lộ và vùng phụ cận, tỉnh Yên Bái, đến năm 2035.

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành hiện có.

5.6.2. Tiêu chí thiết kế

- Đảm bảo độ tin cậy: chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.

- Đảm bảo dễ dàng mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu thông tin.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng và khai thác công nghệ mới.
- Tuân thủ các tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: Đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng.

5.6.3. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu

- Nhà nghỉ Bungalow: 1line/căn;
- Công cộng, thương mại dịch vụ: 0,01 line/m² sàn;
- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch là: 18 lines.
- Tùy theo chức năng sử dụng của từng ô đất sẽ có các chỉ tiêu tính toán cụ thể. Tất cả các chỉ tiêu này đều dựa trên cơ sở phục vụ với nhu cầu tối đa số máy điện thoại thuê bao cần thiết. Ngoài ra mỗi khu vực công cộng nếu lượng thuê bao lớn sẽ được phục vụ thêm bằng các tổng đài nội bộ.
- Các số liệu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc chỉ là sơ bộ, cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư và có ý kiến thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành.

Bảng 19: Tính toán nhu cầu thông tin liên lạc

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Quy mô | Chỉ tiêu | Tổng dung lượng thuê bao |
|-----|---|--------|--------|--------------------|--------------------------|
| 1 | Công trình dịch vụ | | | | |
| 1.1 | Nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm | 328,3 | 0,01 | m ² sàn | 3 |
| 1.2 | Nhà hàng ăn uống, bar, café, Nhà tắm tráng, thay đồ, bể bơi | 581,7 | 0,01 | m ² sàn | 6 |
| 2 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Standard | 5 | 1 | căn | 5 |
| 3 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Family | 4 | 1 | căn | 4 |
| | Tổng | | | | 18 |

(Số thuê bao dự kiến là: 18 thuê bao)

5.6.4. Giải pháp thiết kế

a. Nguồn cấp

- Hệ thống viễn thông thụ động của khu vực là một bộ phận trực thuộc và được đấu nối trực tiếp trong hệ thống viễn thông của xã Nghĩa Lộ.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho khu vực lập quy hoạch được đấu nối từ cáp viễn thông hiện có.

b. Các loại hình dịch vụ viễn thông

Trong tương lai, 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, như:

- Internet tốc độ cao, thông tin di động 3G, 4G, video Conference, IP Tivi.
- Kênh thuê riêng tốc độ cao, mạng riêng ảo VPN, mạng lưu trữ dữ liệu SAN, dịch vụ Lan thông suốt, các dịch vụ ứng dụng công nghệ IP Contactcenter

c. Tuyến ống viễn thông

- Từ điểm đấu nối dẫn đến tủ cáp chính, xây dựng các tuyến cáp cáp tín hiệu đến tủ cáp phân phối IDF trong khu vực. Các tuyến nhanh đi ngầm dưới đất hoặc trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đầu IDF được đặt nổi trên bề bê tông đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

- Cáp viễn thông được chôn ngầm dưới đất và được luồn trong ống nhựa PVC luồn cáp. Đoạn qua đường luồn trong ống thép chịu lực chôn sâu trên 0,7m. Vị trí và khoảng cách bề cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch.

- Từ tủ cáp viễn thông đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các công trình, nhà nghỉ Bungalow trong khu vực.

- Mạng Internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX chuẩn 802.16. Cụ thể là xây dựng các đường DSLAM từ Host thị xã Nghĩa Lộ đến đây, đảm bảo cho các thuê bao được kết nối Internet băng thông rộng.

Bảng 20: Tổng hợp khối lượng hệ thống thông tin liên lạc

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Quy mô |
|----|--|--------|--------|
| 1 | Cáp quang chính HDPE D130/100 đến tủ phân phối quang ODF | m | 70 |
| 2 | Cáp quang HDPE D50/40 phân phối từ tủ cáp quang chính đến hộp nối trung gian IDF | m | 280 |
| 3 | Tủ cáp ODF 18FO | Cái | 1 |
| 4 | Hộp nối trung gian IDF | Cái | 2 |
| 5 | Vật tư phụ | % | 30 |

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

5.6.5. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống thông tin liên lạc

Bảng 21: Khai toán kinh phí thông tin liên lạc

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Thành tiền (1000đ) |
|----|--|--------|------------|-------------|--------------------|
| 1 | Cáp quang chính đến tủ phối quang chính | m | 70 | 16500 | 1.155.000 |
| 2 | Cáp quang phân phối từ tủ chính đến hộp nối trung gian IDF | m | 280 | 10500 | 2.940.000 |
| 3 | Tủ cáp ODF 24FO | Cái | 1 | 1450000 | 1.450.000 |
| 4 | Hộp nối trung gian IDF | Cái | 2 | 310000 | 620.000 |
| 5 | Vật tư phụ | % | 30 | | 1.849.500 |
| | Tổng | | | | 8.014.500 |
| | Dự phòng | | | 20% | 1.602.900 |
| | Tổng cộng | | | | 9.617.400 |

(Tổng kinh phí hệ thống thông tin liên lạc là 0,009 tỷ đồng)

5.7. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

5.7.1. Nguyên tắc thiết kế

- Triệt để lợi dụng địa hình để xây dựng hệ thống thoát nước tự chảy, đảm bảo thu được toàn bộ lượng nước thải. Triệt để thu gom và xử lý nước đã qua sử dụng.
- Tổ chức các lưu vực phù hợp với địa hình phân chia giai đoạn xây dựng.

5.7.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu nước thải

- Nước phục vụ khách lưu trú : 150 lít/ng/ngđ.
- Nước công trình dịch vụ : 4lít/m² sàn.

Bảng 22: Tính toán lưu lượng nước thải

| TT | Chức năng | Kí hiệu | Quy mô | Đơn vị | Chỉ tiêu | Đơn vị | Qtnt (m ³ /ng.đ) |
|---------------------------------------|---|---------|--------|----------------|----------|------------------|-----------------------------|
| I | Đất du lịch | | | | | | 5,40 |
| 1 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Standard | BS | 20 | người | 150 | l/người | 3,00 |
| 2 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Family | BF | 16 | người | 150 | l/người | 2,40 |
| II | Đất công trình dịch vụ | | | | | | 9,30 |
| 1 | Nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm | DV1 | 820,7 | m ² | 4 | l/m ² | 3,61 |
| 2 | Nhà hàng ăn uống, bar, café, Nhà tắm tráng, thay đồ, bể bơi | DV2 | 1292,7 | m ² | 4 | l/m ² | 5,69 |
| Tổng lưu lượng thoát nước thải | | | | | | | 14,70 |

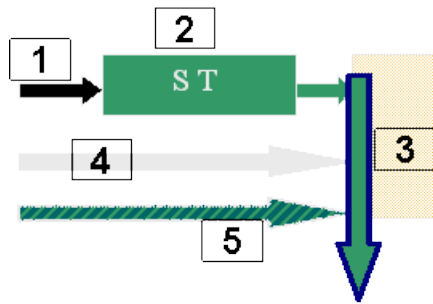
(Tổng nhu cầu nước thải khoảng 15 m³/ngđ.)

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

5.7.3. Giải pháp thoát nước và xử lý nước thải

- Khu vực nghiên cứu đề xuất xử lý nước thải cục bộ tại bể xử lý cục bộ với công suất khoảng 15 m³/ngđ.

- Bố trí 2 bể tự hoại xử lý nước thải. Sau khi nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung.



Sơ đồ hệ thống thu gom nước thải

1: Nước đen

2: Bể tự hoại

3. Cống thoát nước thải.

4: Nước xám.

5. Nước quy ước sạch, nước mưa rò rỉ (lượng thải nhỏ, không tính vào công suất khu xử lý và lưu lượng truyền tải)

- Bể xử lý nước thải cục bộ sử dụng công nghệ làm sạch sinh học nhân tạo qua bể aeroten dùng bùn hoạt tính để giảm chỉ tiêu ô nhiễm BOD, COD, SS... Nước thải sau khi xử lý đạt loại A theo QCVN 14-2008/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt) trước khi xả ra hệ thống chung khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến theo sơ đồ như sau:

Bể tự hoại → cống thu nước thải → bể xử lý nước thải tập trung → cống, rãnh.

- Trên hệ thống thoát nước thải bố trí các hố ga thoát nước thải với khoảng cách trung bình là 30m.

- Tất cả các đường ống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất (tính đến đỉnh ống) ít nhất là 0,3m với khu vực không có xe cơ giới qua lại và 0,5m đối với tất cả các loại đường kính ống tính từ cao độ mặt đường. Trong trường hợp đặc biệt khi chiều sâu nhỏ hơn 0.5m phải có biện pháp bảo vệ ống.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cho từng công trình sau đó được thoát ra mạng lưới thu gom nước thải bên ngoài công trình tập trung về các tuyến ống chính dẫn đến bể xử lý nước thải cục bộ nằm ở phía Tây khu vực quy hoạch.

- Độ dốc dọc ống lấy theo độ dốc dọc của đường, trong trường hợp độ dốc dọc của đường nhỏ hơn 1/D thì lấy độ dốc ống tối thiểu $i=1/D$ để giảm chiều sâu chôn ống.

- Sử dụng ống U.PVC D150 để thu gom nước thải và ống U.PVC D200 thoát nước thải sau khi xử lý từ bể xử lý cục bộ đến mương, cống thoát nước mưa phía Tây Bắc dự án sau đó thoát ra suối Nhì.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Bảng 23: Tổng hợp hệ thống thoát nước

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Số lượng |
|----|----------------------------|--------|----------|
| 1 | Ống thoát nước U.PVC D200 | m | 3 |
| 2 | Ống thoát nước U.PVC D150 | m | 253 |
| 3 | Ga thoát nước | Cái | 10 |
| 4 | Bể phốt | Cái | 2 |
| 5 | Bể tách mỡ | Cái | 1 |
| 6 | Bể xử lý nước thải cục bộ | Bể | 1 |
| 7 | Điểm thu gom chất thải rắn | Điểm | 1 |

5.7.4. Khái toán kinh phí phần thoát nước thải

Bảng 24: Tính toán kinh phí thoát nước thải

| TT | Danh mục | ĐV tính | Khối lượng | Đơn giá | Thành tiền |
|----|---------------------------|----------------|------------|-----------|--------------------|
| | | | | VNĐ | VNĐ |
| 1 | Ống thoát nước U.PVC D200 | m | 3 | 358,452 | 1,075,356 |
| 2 | Ống thoát nước U.PVC D150 | m | 253 | 165,990 | 41,995,470 |
| 3 | Ga thoát nước | m ³ | 19,60 | 2,500,000 | 49,000,000 |
| 4 | Bể phốt | m ³ | 14 | 2,500,000 | 35,000,000 |
| 5 | Bể tách mỡ | m ³ | 6 | 2,500,000 | 15,000,000 |
| 6 | Bể xử lý nước thải cục bộ | m ³ | 12 | 2,500,000 | 30,000,000 |
| | Cộng | | | | 172,070,826 |
| 7 | Dự phòng | | 20% | | 34,414,165 |
| | Tổng cộng | | | | 206,484,991 |

(Tổng kinh phí phần thoát nước thải là: 0,206 tỷ đồng)

5.8. Quy hoạch Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

5.8.1. Quy hoạch quản lý chất thải rắn

a) *Chỉ tiêu và nhu cầu*

- Chất thải rắn bình quân : 0.9 kg/người ngày đêm
- Chất thải rắn công cộng : 10%CTR
- Tính toán nhu cầu chất thải rắn

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Bảng 25: Tính toán nhu cầu chất thải rắn

| TT | Chức năng | Kí hiệu | Quy mô | Đơn vị | Chỉ tiêu | Đơn vị | Qtnt (m ³ /ng.đ) |
|-------------|-------------------------------|---------|----------|--------|----------|---------------|-----------------------------|
| 1 | Chất thải rắn sinh hoạt (tấn) | | 36 | người | 0,9 | kg/người .ngđ | 32,40 |
| 2 | Chất thải rắn công cộng (tấn) | | Qctr*10% | | | | 3,24 |
| Tổng | | | | | | | 35,64 |

(Tổng khối lượng Chất thải rắn khoảng 0,04 tấn/ngđ)

b) Chất thải rắn sinh hoạt

* Phân loại CTR tại nguồn

1. Tạo nguồn chất thải rắn hữu cơ “sạch” có khả năng (dễ) phân hủy sinh học (chất thải rắn thực phẩm, cành cây, lá cây, gỗ, giấy,...) không chứa các loại chất thải nguy hại trong sinh hoạt (hóa chất tẩy rửa, diệt côn trùng, thuốc diệt chuột, BVTV...) để sản xuất compost và chế biến phân hữu cơ/phân hữu cơ vi sinh/phân vi sinh chất lượng cao.

2. Nâng cao hiệu quả và tăng khối lượng sản phẩm của hoạt động tái sử dụng và tái chế. Đồng thời nâng cao thu nhập cho người lao động làm việc trong hệ thống thu gom, giảm khối lượng chất thải rắn ra bãi chôn lấp, tăng thời gian hoạt động của công trình này.

3. Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường và phục vụ mục tiêu “phát triển bền vững và tăng trưởng xanh”

- Quy trình thu gom CTR

- Đề giảm bớt khối lượng CTR phải chôn lấp nhằm kéo dài tuổi thọ cho các bãi chôn lấp và tăng cường khả năng tái sử dụng, tái chế chất thải và sản xuất phân hữu cơ trong tương lai cần có các giải pháp phân loại chất thải rắn tại nguồn. Mô hình phân loại CTR sinh hoạt tại nguồn được đề xuất áp dụng như sau:

Các cơ quan chức năng hướng dẫn người lao động phân loại rác tại nguồn. CTR sinh hoạt sẽ được đề xuất phân loại tại nguồn thành 2 loại: rác hữu cơ dễ phân hủy (rau quả, thức ăn thừa...) và rác vô cơ khó phân hủy (cao su, nhựa, kim loại...) bằng 2 thùng chứa rác có màu khác nhau và được dán nhãn.

c) Xử lý chất thải rắn

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:

+ CTR vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon...được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR. Các loại này được định kỳ thu gom.

+ CTR hữu cơ: thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây...được thu gom hàng ngày.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

- Khu vực không gian công cộng và dọc các tuyến đường chính bố trí các thùng chứa CTR, khoảng cách 100m/thùng.
- Bố trí điểm gom rác tập trung. Cuối ngày, các thùng compost được thu gom tập trung về đây và chuyển về khu xử lý CTR tập trung.
- Đảm bảo CTR phải chuyển đi triệt để vào cuối ngày.



(Minh họa sử dụng thùng phân loại CTR)

5.8.2. Vệ sinh môi trường

Để đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan khu vực nghiên cứu cần tổ chức các điểm thu gom rác. Bố trí các điểm thuận tiện cho các loại xe chuyên dụng hoạt động thu gom và vận chuyển tập kết tới các bãi xử lý rác thải chung để xử lý.

Các điều kiện bắt buộc phải được tuân thủ:

- Đối với từng nhà nghỉ Bungalow phải có thùng đựng rác riêng.
- Rác thải khu ăn uống, nhà hàng, cafe phải được phân loại và xử lý theo quy trình.
- Toàn bộ rác thải được Công ty môi trường đô thị Thị xã Nghĩa Lộ thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của thị xã để xử lý.
- Khu xử lý rác thải đặt ngoài phạm vi dân cư.

VI. CÁC YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN.

6.1. Đánh giá đặc trưng về môi trường cảnh quan kiến trúc.

Khu vực nghiên cứu nằm tại thôn 4 xã Nghĩa Lộ, thị xã Nghĩa Lộ tiếp giáp với đường bê tông có bề rộng $B_n=5m$. Cảnh quan trong khu vực là cảnh quan tự nhiên với mảng màu xanh là khu vực cây trồng lâu năm, không gian tự

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

nhiên trong khu vực rộng lớn nên xác định tầm nhìn rộng lớn từ khu vực lập quy hoạch.

6.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

- Tuân thủ những định hướng trong đồ án quy hoạch phân khu xây dựng xã Nghĩa Lộ, thị xã Nghĩa Lộ.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể dịch vụ du lịch đến không gian cụ thể thuộc các chức năng khác của khu vực. Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đặc trưng khu vực và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích khu du lịch như ghé ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

6.3. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

6.3.1. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm và điểm nhấn:

Điểm nhấn cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch là cụm công trình thương mại dịch vụ, nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm, nhà hàng, bể bơi được bố trí khu vực trung tâm, các khu nhà nghỉ Bungalow được bố trí theo tuyến chạy dọc theo khu đất và có tầm nhìn rộng thoáng về cánh đồng và đồi trè ấn tượng, khu cảnh quan cây xanh sử dụng công cộng với vị trí kết hợp xen kẽ và phù hợp. Trong tương lai, đây sẽ là vị trí đáp ứng nhu cầu dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của dân cư trong và ngoài khu vực.

6.3.2. Các tuyến, điểm nhìn quan trọng:

- Trục đường bê tông với bề rộng $B_n=5m$ kết nối với tuyến đường quốc lộ 32 ngoài khu vực quy hoạch.

- Trục đường chính kết nối đường bê tông với khu nhà điều hành kết hợp trưng bày, nhà hàng ăn uống, bãi đỗ xe.

- Điểm nhìn: Điểm nhìn quan trọng được xác định tại khu vực lõi vào chính của khu lập quy hoạch, điểm kết nối và giao thoa của các không gian

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

công cộng chính, các công trình Bungalow điểm nhấn, khu bể bơi, thể dục thể thao các khu vực có chiều cao tự nhiên.

6.4. Thiết kế cảnh quan với các trục tuyến chính, quan trọng.

- Đường trục chính kết nối khu du lịch với đô thị hiện hữu, có quy mô bề rộng $B_n=5m$, các đường dạo khu cây xanh công cộng, nhà nghỉ Bungalow.

- Chức năng trên các trục tuyến chính, quan trọng được xác lập trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

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

+ Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng ô đất quy hoạch.

+ 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 của khu vực.

- Đường dạo được làm bằng các loại vật liệu có màu sắc tự nhiên như đá, gạch hoặc đá phiến sẽ được sử dụng cho các không gian lớn. Gạch đường dạo màu sắc đồng bộ toàn khu vực sẽ được sử dụng để lát cho đường đi bộ.

- Cây xanh dọc theo tuyến đường chính và phần sân thể dục thể thao sẽ được trồng hàng cây xanh để che nắng, chống bụi và giảm thiểu tiếng ồn.

6.5. Xác định chiều cao và mật độ xây dựng công trình.

- 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, đảm bảo quy định về chiều cao tối đa đối với toàn bộ khu vực là ≤ 2 tầng (tối đa $\leq 10m$).

- Chiều cao công trình được xác định trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đã được quy định trong quy hoạch phân khu.

- Khu thương mại dịch vụ bao gồm khu nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm, nhà hàng ăn uống, bar, cafe, khu bể bơi: tầng cao xây dựng ≤ 2 tầng ($\leq 10m$).

- Khu lưu trú nhà nghỉ Bungalow: diện tích lô cơ từ $50,0m^2 \div 100,0m^2$; Tầng cao xây dựng ≤ 1 tầng.

- Khu vực vườn hoa checkin, cây xanh: tầng cao xây dựng ≤ 1 tầng.

6.6. Xác định khoảng lùi công trình trên từng tuyến đường, nút giao thông.

Việc xác định khoảng lùi tối thiểu của công trình phải tuân thủ quy hoạch phân khu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

- Đối với trục đường đối ngoại:

Đối với trục đường đối ngoại (đường có $B_{nền} = 5m$; giáp khu vực lập quy hoạch): Công trình xây dựng trên trục đường này yêu cầu tuân thủ khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông từ $3,0m \div 5,0m$, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy ($\geq 4m$).

- Đối với các trục đường nội bộ trong khu vực quy hoạch:

Đối với trục đường chính khu du lịch, (đường có $B_{nền} = 5m$): Công trình xây dựng trên trục đường này yêu cầu tuân thủ khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông từ $3,0m \div 5,0m$, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy ($\geq 4m$).

6.7. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

- Màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc phải phù hợp với tính chất, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên khu vực, tập quán và sự thụ cảm của người bản địa về vật liệu, màu sắc.

- Tại các trục đường chính của khu vực quy hoạch việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, toàn khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng đậm, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Đối với tường rào công trình:

Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Chiều cao tối đa của tường rào 2,4m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng).

+ Phần tường rào trông ra đường đối ngoại từ độ cao 0,8m trở lên phải thiết kế trông thoáng. Phần trông thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

6.7.1. Đối với hình khối kiến trúc:

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

+ Khu lưu trú thống nhất về chiều cao, cốt cao độ, chỉ giới xây dựng, độ vươn của ban công, ô văng,... đảm bảo mỹ quan khu vực.

+ Khi thiết kế xây dựng công trình cần đặc biệt chú ý tới khối tích, khoảng lùi, tầng cao, diện tích chiếm đất. Cần tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng để không làm xáo trộn khuôn viên xây dựng mới, đảm bảo mật độ xây dựng.

+ Phía trước các công trình luôn được chú ý tới cảnh quan một cách hoàn hảo, đảm bảo tầm nhìn. Không gian vườn hoa, cây xanh, không gian thể dục thể thao ngoài trời sẽ được đưa vào tạo nên một môi trường cảnh quan phong phú, đa dạng.

+ Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ trong khu vực được thiết kế liên kết giữa các khối tích công năng khác nhau tạo ra không gian linh hoạt.

6.7.2. Đối với hình thức kiến trúc chủ đạo:

Trong toàn khu vực lập quy hoạch, lựa chọn các phong cách kiến trúc riêng biệt, bản sắc, tương ứng với các chức năng khu vực:

a) Đối với khu thương mại dịch vụ:

Hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp với kiến trúc mang đậm bản sắc văn hóa vùng Tây Bắc, chú ý đến việc tổ hợp hình khối kiến trúc.

+ Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để phù hợp với đặc thù kinh doanh.

+ Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình.

+ Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà.

+ Tầng cao từ 1 ÷ 2 tầng, mái dốc, sử dụng vật liệu địa phương tạo điểm nhấn gần gũi cho không gian khu vực.

+ Màu sắc công trình: Chủ yếu dùng các màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu xanh dương kết hợp với một số màu mạnh như màu đỏ đùn, màu xanh lam, màu da cam... nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách hàng. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh.

b) Đối với công trình lưu trú:

Khu nhà nghỉ Bungalow khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc đặc trưng, mang bản sắc văn hóa địa phương. Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí, và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng công trình.

+ Yêu cầu kiến trúc hiện đại nhưng cần kết hợp với một số đường nét truyền thống, văn hóa Bản địa của ngôi nhà vùng đồi núi. Khuyến khích sử dụng mái dốc trên mặt đứng công trình và tạo nhiều cây xanh.

+ Màu sắc công trình phải trang nhã và hài hoà chung. Thường chỉ sử dụng một số loại màu sắc sau đây: Màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt.

+ Khuyến khích dùng vật liệu xây dựng địa phương nhằm tạo nên các công trình ở có nét đặc trưng của địa phương.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 1,5m ÷ 3,0m.

6.8. Hệ thống cây xanh công cộng, vườn hoa điểm nhấn.

Thiết kế hệ thống cây xanh phải sử dụng chủng loại cây xanh địa phương, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với cảnh quan và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất cây xanh, không gian mở 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 quy định. Cụ thể:

Đối với các khu vườn hoa: Lựa chọn các loại cây có thời điểm ra hoa khác nhau sẽ tạo ra sức sống cho hệ thực vật và cảm giác về một không gian thoáng đãng với mật độ cây cối cao, những cây này sẽ tạo điểm nhấn về mặt cảnh quan cho dự án. Những cây có thân cây to, nhiều hình dáng và màu sắc đặc biệt được trồng dọc các con đường dạo.

Kiến trúc công trình nhỏ trong khu cây xanh:

+ Sử dụng kiến trúc đa dạng về loại hình, đơn giản về đường nét hình khối, nên khai thác mái dốc trong công trình tạo nên những công trình kiến trúc hoà quyện với không gian xanh.

+ Tầng cao chỉ nên 01 tầng với bố cục mặt bằng thoáng, sử dụng nhiều không gian trống có mái hiên, mái nghỉ rộng.

+ Bố cục hài hoà ẩn hiện trong không gian cây xanh sẽ giảm cảm giác khô cứng nặng nề.

Cây xanh thảm cỏ:

+ Tổ chức cây xanh hai bên trục đường: Sử dụng các loại cây có bóng mát hoa đẹp và thường xanh tránh cây có quả, lá rụng nhiều gây ô nhiễm môi trường. Mỗi đoạn trục đường trồng một số loại cây hoa đặc trưng cho phù hợp với tính chất chức năng hoạt động của từng cụm công trình và sự hài hoà giữa không gian kiến trúc và cây xanh.

+ Tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình: Sử dụng các loại cây hoa lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa để tạo nên sự hài hoà với nội thất công trình và tổng thể không gian cảnh quan trong khu vực.

+ Tổ chức cây xanh trong công viên và vườn hoa, khu thể dục thể thao: Trong công viên sử dụng đa dạng các loại cây cảnh, hoa, bóng mát theo mùa. Trong vườn hoa chủ yếu trồng cây bóng mát cổ thụ kết hợp cây hoa, cây bụi và thảm cỏ.

+ Các loại cây trang trí: Nhỏ nhưng nhiều màu sắc, các loại cây này sẽ tô điểm cho vùng đất chạy dọc các đường dạo trong công viên. Trồng theo từng cụm lớn trên cỏ tạo thành một khu rừng nhỏ và một không gian riêng biệt.

VII. MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG XANH VÀ THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU .

7.1. Tăng trưởng xanh.

Xây dựng và phát triển khu vực bền vững, văn minh, hiện đại.

Chú trọng cải tạo, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thông minh, giảm cường độ phát thải khí nhà kính trên GDP. Đề xuất các giải pháp an toàn giao thông, giải quyết tốt úng ngập, ô nhiễm môi trường, tích cực thúc đẩy quá trình chuyển đổi mô hình phát triển theo hướng tiết kiệm năng lượng hiệu quả;

Phát triển khu vực gắn với quản lý, phát triển thị trường bất động sản, phải đảm bảo ổn định và bền vững; giải quyết tốt vấn đề tại khu vực.

Ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển đổi số trong quy hoạch, quản lý phát triển, triển khai các dịch vụ trên nền tảng thông minh; gắn phát triển du lịch sinh thái với các hệ thống chính quyền số, xã hội số x.

7.2. Thích ứng với biến đổi khí hậu.

Tăng cường không gian xanh và bảo vệ các lưu vực thoát nước tự nhiên, duy trì không gian mặt nước, thiết kế thích ứng chống chịu gió bão, thiết kế lưu vực giữ nước phòng chống hạn hán, vật liệu chịu úng, vật liệu thấm thấu cho lưu vực giữ nước. Kiểm soát tình trạng suy thoái tài nguyên nước, tài nguyên đất, đảm bảo cân đối đủ nguồn nước phục vụ cho sinh hoạt, dịch vụ.

Tính toán cốt nền quy hoạch trên cơ sở xem xét tới thủy văn khu vực và tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đến khả năng thoát nước tự nhiên.

Đề xuất vật liệu, kết cấu để xây dựng công trình giao thông có hệ số thấm cao, như bê tông đục lỗ, trồng cỏ tại các bãi đỗ xe.

Nâng cấp hệ thống kè sông, công trình hạ tầng trọng yếu đảm bảo thích ứng với biến đổi khí hậu.

Quy hoạch hệ thống cấp nước sử dụng vật liệu có sức bền, tuổi thọ tốt, chống thất thoát có thể thích nghi được với biến đổi khí hậu.

VIII. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.

8.1. Cơ sở đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

Nội dung đánh giá, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường thực hiện theo quy định tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều Luật bảo vệ môi trường.

Căn cứ thông tư số 02/2022/TT-BTNMT, ban hành ngày 10/1/2022 của bộ Tài Nguyên Môi Trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

8.2. Hiện trạng và các vấn đề về môi trường trong khu vực lập quy hoạch.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

8.2.1. Các vấn đề về môi trường cần quan tâm trong đồ án:

Nguồn gây ô nhiễm chủ yếu cho khu vực là nước thải, các chất từ thuốc trừ sâu trong các hoạt động nông nghiệp.

Vấn đề ngập lụt cục bộ tại trục đường, cùng với nguy cơ gây sạt lở trong mùa mưa lũ và lốc xoáy trong khu vực có ảnh hưởng lớn đến an toàn người dân.

8.2.2. Môi trường đất.

- Theo tài liệu địa chất có cấu tạo như sau:

- Đất có nguồn gốc trầm tích: Có các lớp cấu tạo bằng cát, cát pha sét hoặc sét, sét pha, lớp dưới có lẫn sỏi sạn, đến lớp đá gốc.

- Đất có nguồn gốc phong hoá: Có các lớp cấu tạo; sét pha lẫn sỏi sạn, dăm sạn lẫn đất đá phân bố theo các sườn đồi, núi, lớp dưới là đá gốc, hoặc đá biến chất.

Lớp đất trên cùng chứa nhiều chất hữu cơ thuận lợi trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đô thị và các cây lâm nghiệp.

Nhìn chung môi trường đất trong khu vực chưa có dấu hiệu ô nhiễm cao.

8.2.3. Chất lượng nước.

a) Nguồn nước mặt.

Khu vực nghiên cứu không có ao, hồ. Tuy nhiên gần khu vực lập quy hoạch có suối Ngòi Thia, suối Nhì đây là trục tiêu thoát nước chính cho toàn khu vực.

Chất lượng nguồn nước mặt khu vực sơ bộ được đánh giá là tương đối tốt chưa bị ô nhiễm, vì một phần thuốc bảo vệ thực vật đã bị rửa trôi, và nước thải sinh hoạt của dân cư trong khu vực còn nhỏ và phân tán, được làm sạch tự nhiên do diện tích mặt nước trong khu vực lớn.

b) Nguồn nước ngầm.

Theo đánh giá cảm quan chất lượng nước ngầm trong khu vực cho thấy nguồn nước trong khu vực chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm.

Về thoát nước và xử lý nước thải: Trong khu vực hiện chưa có hệ thống thoát nước thải, ngoài ra ở các khu vực dân cư nước thải chủ yếu được xử lý qua bể tự hoại, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung hoặc tự thấm, đây cũng là nguồn gây ô nhiễm cho nguồn nước ngầm mạch nông.

8.2.4. Chất lượng không khí và tiếng ồn:

Chất lượng không khí tại khu vực này còn khá tốt, chưa bị tác động bởi hoạt động sinh hoạt và sản xuất của con người.

8.2.5. Hệ sinh thái:

Hiện tại trong khu vực nghiên cứu là tại hệ sinh thái đất trồng cây lâu năm.

8.2.6. Nhận xét chung:

Nguồn gây ô nhiễm môi trường đáng chú ý trong khu vực là:

Nguồn gây nguy cơ ô nhiễm chủ yếu là hoạt động nông nghiệp.

Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn đô thị hiện nay chưa nghiêm trọng tuy nhiên cần hạn chế.

Các điểm cần bảo vệ khi quy hoạch xây dựng trong khu vực là: các ao nước, khe suối, khu sản xuất nông nghiệp, khu dân cư.

8.3. Dự báo những tác động trong giai đoạn xây dựng

8.3.1. Giai đoạn chuẩn bị mặt bằng.

Quá trình giải phóng mặt bằng, san nền chuẩn bị mặt bằng xây dựng.

Các nguồn gây tác động đến môi trường trong quá trình này là do các hoạt động: Đền bù giải tỏa mặt bằng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Hoạt động của các phương tiện thi công cơ giới. Quá trình vận chuyển, cung cấp nguyên vật liệu để nâng nền các khu vực trũng phục vụ cho việc phát triển các khu vực khác.

Tác động đến các yếu tố kinh tế, xã hội của người dân trong khu vực. Ô nhiễm đất, nước mặt, nước ngầm và chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn. Tác động tới hệ sinh thái và thay đổi cảnh quan khu vực.

Đất bị thay đổi cấu trúc do hoạt động đào bới, chuẩn bị xây dựng.

8.3.2. Giai đoạn thi công xây dựng.

Quá trình thi công xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Các nguồn gây tác động đến môi trường trong quá trình này là do các hoạt động: San tạo mặt bằng, tập kết, vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng, xây dựng lán trại công nhân, kho chứa nguyên vật liệu xây dựng sản xuất, sinh hoạt của công nhân tại công trường. Đào đắp chuẩn bị nền móng cho xây dựng công trình.

a. Tác động đến môi trường không khí.

Các tác động đến môi trường không khí do quá trình thi công xây dựng bao gồm: Bụi và các chất khí SO₂, NO₂, CO, THC, do quá trình vận chuyển, bốc dỡ nguyên vật liệu và do khí thải của phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu gây ra.

Ngoài việc phát sinh bụi và khí thải thì các phương tiện vận tải và thi công còn gây ra tiếng ồn.

b. Tác động do nước thải và nước mưa.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Nước mưa chảy tràn và nước phục vụ thi công xây dựng, lau rửa máy móc thiết bị và nước sinh hoạt của công nhân kéo theo nhiều tạp chất có thể gây ảnh hưởng đến nguồn nước mặt xung quanh khu vực dự án.

Ngập úng tạm thời do công tác đào đất trong mùa mưa.

c. Tác động môi trường do chất thải rắn.

Trong quá trình thi công xây dựng các hạng mục công trình có thể phát sinh một số chất thải rắn gây ô nhiễm. Các loại chất thải rắn bao gồm:

- Chất thải rắn sinh hoạt: Phát sinh do quá trình sinh hoạt của công nhân tại công trường chủ yếu là: túi nylon, giấy vụn.... Các loại chất thải này nhìn chung là dễ phân hủy trừ túi nylon, bao bì.

- Chất thải trong quá trình xây dựng như:

+ Đất đắp thải trong quá trình san tạo mặt bằng: Theo hiện trạng địa hình khi tiến hành san tạo các khu vực xây dựng, bám sát theo địa hình tự nhiên để hạn chế khối lượng đào và đảm bảo tuân thủ theo đúng cốt mặt bằng quy định.

+ Trong quá trình thi công xây dựng sẽ phát sinh các loại gạch đá vụn, sắt thép vụn, vỏ bao xi măng... Tuy nhiên đây là những loại rác thải có thể tận dụng.

- Chất thải trong quá trình bảo dưỡng các phương tiện máy thi công tại công trường như: Cặn dầu nhớt, vỏ trafilong dầu nhớt, giẻ lau nhiễm dầu nhớt....

d, Tác động kinh tế xã hội:

Nhu cầu nhân công xây dựng sẽ tác động tới kinh tế xã hội (chuyển dịch dân cư, lao động, chuyển đổi ngành nghề...), các loại dịch bệnh mới xuất hiện theo dòng dân di cư nếu không có biện pháp quản lý kịp thời sẽ làm mất tính ổn định trật tự an toàn xã hội.

Việc xây dựng tại khu vực tạo thêm công ăn việc làm mới, tăng thu nhập cho người dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận thông qua các dịch vụ phục vụ cho công nhân, cho nhu cầu xây dựng.

Các vấn đề về sức khỏe nghề nghiệp và an toàn lao động đối với công nhân xây dựng.

8.4. Dự báo những tác động trong giai đoạn hoạt động.

8.4.1 Các Tác động tích cực đến môi trường tự nhiên và kinh tế xã hội:

a, Tác động đến môi trường tự nhiên

Xây dựng khu du lịch sinh thái mới làm sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có giá trị thấp về canh tác.

Quy hoạch giải quyết nội dung về cấp thoát nước nên đã góp phần đảm bảo chất lượng nước trong và ngoài khu vực, đồng thời làm giảm sức ép gây ô nhiễm nguồn nước trong khu vực.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Quy hoạch gắn liền với các hạng mục trồng cây xanh, vườn hoa v.v... góp phần cải thiện vi khí hậu, tăng thêm đa dạng sinh học, tạo thêm vẻ đẹp cảnh quan cho khu vực.

b, Tác động đến môi trường nhân văn - xã hội

Quy hoạch gắn liền với phát triển kinh tế văn hoá - xã hội, các dịch vụ công cộng, kéo theo mức sống của người dân được nâng cao, văn hoá xã hội phát triển. Tạo công ăn việc làm có thu nhập cao hơn thu nhập từ vùng đất ít giá trị về sản xuất nông nghiệp hiện nay.

8.4.2 Các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên

Xây dựng các khu du lịch, dịch vụ công cộng tăng thêm lượng chất thải ô nhiễm môi trường.

a. Đánh giá tác động với môi trường không khí:

* Tác động từ bụi.

Bụi phát sinh từ hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào khu du lịch. Tuy nhiên lượng bụi này không gây ảnh hưởng lớn.

* Tác động từ khí thải.

Khí thải và bụi từ các hoạt động giao thông vận tải: Lưu lượng xe vào khu đô thị sẽ sinh ra một lượng khí thải đáng kể có thành phần là bụi, SO₂, NO₂,... Tuy nhiên lượng khí thải và bụi này không đáng kể.

* Tác động từ tiếng ồn

Khu công cộng, dịch vụ đưa vào hoạt động thì có thể gây ô nhiễm tiếng ồn do vậy cần xây dựng theo quy hoạch các khu cây xanh là hợp lý.

Ngoài ra các hoạt động giao thông với mật độ đông cũng là nguyên nhân gây ô nhiễm tiếng ồn.

b. Đánh giá tác động đối với môi trường nước.

Nước thải sinh hoạt chứa nhiều chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học, sự ô nhiễm do các chất hữu cơ sẽ dẫn đến suy giảm nồng độ Oxy hòa tan trong nước do vi sinh vật sử dụng Oxy hòa tan để phân hủy chất hữu cơ. Oxy hòa tan giảm sẽ khiến cho các loài thủy sinh trong thủy vực thiếu oxy để sinh sống. Ngoài ra, đây cũng là một trong những nguyên nhân gây ra hiện tượng phú dưỡng nguồn nước.

Nước mưa chảy tràn: Nước mưa chảy tràn trên bề mặt đường. Vào mùa mưa lượng nước mưa chảy tràn phụ thuộc vào chế độ mưa của khu vực. Nước mưa chảy tràn khi xả vào hệ thống ao hồ, sông, suối... thì sẽ gây ảnh hưởng cho lượng nước mặt như gây ngập úng, làm giảm và ảnh hưởng thủy sinh trong lưu vực.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

c. Đánh giá tác động của chất thải rắn:

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh: Rác thải sinh hoạt của khu nhà nghỉ Bungalow, các khu dịch vụ, công cộng. Thành phần rác thải sinh hoạt chủ yếu là các chất hữu cơ dễ phân hủy (rau thừa, vỏ hoa quả, thức ăn thừa...). Các thành phần khó tiêu hủy như nhựa bao bì, hộp đựng thức ăn, đồ uống bằng nilon thủy tinh, kim loại có xu hướng gia tăng.

Thực hiện phân loại chất thải ngay tại nguồn thải sẽ giảm nguy cơ gây lãng phí một lượng lớn các chất thải có thể tái chế, tái sử dụng, mang lại giá trị kinh tế.

Theo quy hoạch, lượng CTR phát sinh sẽ được thu gom hàng ngày và vận chuyển tới khu xử lý rác thải chung của thị xã Nghĩa Lộ.

d. Đánh giá tác động đối với môi trường đất.

Kiểm soát nguồn thải ngấm qua đất ảnh hưởng tới nước ngầm là vấn đề được lưu ý hàng đầu. Phần diện tích đất cây xanh đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan và tình trạng xói mòn, rửa trôi gây tắc đọng trong hệ thống thu gom nước mưa, nước thải.

Lượng chất thải nếu không có biện pháp thu gom và xử lý thường xuyên thì sẽ gây ô nhiễm tích tụ, gây tác động xấu đến không chỉ riêng môi trường đất mà tới tất cả các khía cạnh khác của môi trường sinh thái (nước, không khí, các hệ sinh thái), giảm khả năng thấm nước mưa của đất. Việc xả thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường đất, tổn hại đến sức khỏe và mất mỹ quan chung do các công trình và môi trường chung.

Khi xây dựng khu vực thì địa chất cũng thay đổi.

e. Đánh giá tác động đối với kinh tế xã hội.

Xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ, xử lý triệt để các chất thải tăng môi trường sống.

Quy hoạch xây dựng khu dịch vụ, công cộng tận dụng các khu đất có giá trị kinh tế thấp thúc đẩy kinh tế.

Xây dựng hệ thống đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh.

Dân số cơ học tăng khó kiểm soát và làm cho tình hình xã hội phức tạp. Tuy nhiên việc xây dựng khu dịch vụ, công cộng sẽ làm thay đổi cách sống môi trường sống cũng như các điều kiện kinh tế cho người dân.

8.5. Biện pháp khắc phục và giảm thiểu tác động

8.5.1 Giai đoạn chuẩn bị xây dựng dự án.

Như đã phân tích ở trên trong giai đoạn này chủ yếu phát sinh các loại rác thải từ việc chặt, phát quang cây cối, thảm thực vật, san lấp mặt bằng. Tuy

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

nhiên do khu đất thực hiện dự án chủ yếu là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm nên chỉ cần xử lý đơn giản san nền tại chỗ.

8.5.2 Giai đoạn thi công xây dựng.

Để giảm thiểu đến mức thấp nhất những tác động xấu đến môi trường thì sẽ thực hiện nghiêm một số biện pháp sau:

a. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí:

** Khói, bụi, tiếng ồn...*

Hạn chế việc tập kết vật tư tập chung vào cùng một thời điểm. Trong những ngày nắng, để hạn chế được mức độ ô nhiễm khói bụi tại khu vực công trường xây dựng, tiến hành phun nước thường xuyên nhằm hạn chế một phần bụi và đất cát có thể theo gió phát tán vào không khí.

Khi chuyên chở các loại vật liệu xây dựng, đất, các xe vận tải sẽ được phủ kín, tránh tình trạng rơi vãi đất, xi măng, gạch, cát ra đường. Khi bốc dỡ nguyên vật liệu, cần trang bị đồ bảo hộ lao động để hạn chế một phần bụi và đất cát ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân xây dựng.

Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.

Bố trí hợp lý các tuyến đường vận chuyển vật liệu vào khu vực xây dựng. Thường xuyên kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc thi công luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật.

Có kho chứa, bãi tập kết vật liệu để giảm thiểu phát tán bụi.

Các phương tiện không chở quá tải trọng theo quy định.

Các phương tiện máy móc hạn chế nổ máy trong thời gian chờ. Sắp xếp thời gian làm việc hợp lý để tránh trường hợp các máy móc hoạt động cùng lúc đồng thời phải quy định tốc độ của xe và máy móc khi hoạt động trong khu vực đang thi công.

**Biện pháp khắc phục tiếng ồn, độ rung trong quá trình thi công:*

Các thiết bị thi công có tiếng ồn và độ rung lớn không hoạt động trong thời gian từ 18 giờ đến 06 giờ sáng hàng ngày.

Lựa chọn các thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân cư xung quanh. Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá mức quy định tiếng ồn trong khu vực.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Chủ đầu tư có cam kết đảm bảo an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và kịp thời sửa chữa các hư hỏng do sử dụng tuyến đường giao thông trong quá trình thi công dự án.

b. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước.

Xây dựng những nhà vệ sinh tự hoại để thu gom và xử lý nước thải của công nhân làm việc trên công trường.

Xây dựng hệ thống thu gom nước mưa chảy tràn xung quanh khu vực dự án.

c. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt: Bố trí các thùng đựng rác thải sinh hoạt tại các khu vực thi công và ký hợp đồng với công ty môi trường thu gom rác thải hàng ngày.

- Đối với chất thải rắn xây dựng: Phần đất thừa sau khi đã tận dụng sang đắp nền trong quá trình san tạo mặt bằng thì đơn vị làm việc với chính quyền địa phương để có vị trí bãi đổ đất thải theo đúng quy hoạch của địa phương. Đối với các loại gạch vỡ, xi măng, sắt thép vụn đơn vị sẽ tận dụng để tôn nền hoặc bán phế liệu.

8.5.3 Giai đoạn đi vào hoạt động.

Để giảm thiểu đến mức thấp nhất những tác động xấu đến môi trường sẽ thực hiện nghiêm một số biện pháp sau:

a. Môi trường không khí:

Bụi và tiếng ồn trong quá trình vận chuyển, hoạt động giao thông đối với lượng bụi từ các phương tiện giao thông thải ra trong quá trình vận chuyển và đi lại. Đồng thời thường xuyên tưới nước rửa đường giao thông vào các ngày nắng và trồng hệ thống cây xanh có tán rộng 2 bên đường nội bộ sẽ hạn chế rất lớn lượng bụi phát sinh vào môi trường.

b. Tác động đối với môi trường nước.

* Việc xử lý nước thải sinh hoạt: Vì đây chỉ là nước thải sinh hoạt không có độc tố, xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải cục bộ cho khu vực, đảm bảo tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

* Nước mưa chảy tràn: Xây dựng hệ thống rãnh thoát nước mặt theo các trục đường giao thông. Lượng nước mưa chảy tràn sau khi chảy vào hệ thống rãnh sẽ chảy ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

c. Tác động của chất thải rắn:

Được công nhân quét dọn vệ sinh thường trực để quét dọn vệ sinh thu gom rác đến khu tập kết rác thải và ký hợp đồng với Công ty môi trường của khu vực thu gom hàng ngày vận chuyển và xử lý rác thải chung của thị xã

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Nghĩa Lộ đảm bảo vệ sinh môi trường trong sạch. Kết hợp với vận động và hướng dẫn phân loại rác tại nguồn, vận động tái chế tái sử dụng chất thải.

8.5.4 Các biện pháp phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường

* Sự cố cháy nổ và biện pháp giảm thiểu.

Để đảm bảo an toàn cho toàn bộ dự án trong giai đoạn vận hành Chủ đầu dự án sẽ áp dụng các biện pháp sau:

* Thiết kế hệ thống PCCC.

Hệ thống chữa cháy trong mạng lưới cấp nước đô thị: Bao gồm các họng lấy nước cứu hoả được thiết kế và bố trí hợp lý thuận lợi về giao thông và cung cấp nước đầy đủ.

Hệ thống phòng cháy chữa cháy cho công trình công cộng dịch vụ, nhà nghỉ Bungalow (theo tiêu chuẩn hiện hành) trong khu vực.

* Thiết kế hệ thống chống sét.

Giải pháp thiết kế và hệ thống chống sét: Dùng loại phát xạ sớm; Vùng bảo vệ RP theo tiêu chuẩn quốc gia và trên thế giới.

* Phòng chống rò rỉ nguyên nhiên liệu.

Trong hệ thống thoát nước thải cấm người dân không được tự ý thải các chất dễ gây cháy nổ xuống.

Để phòng chống và xử lý sự cố rò rỉ nguyên nhiên liệu dạng lỏng hay khí, chủ đầu tư sẽ phối hợp cùng các cơ quan chức năng thường xuyên kiểm tra nghiêm ngặt các hệ thống kỹ thuật trong kho chứa, các phương tiện vận tải và lập phương án cứu sự cố.

* Sự cố ngập lụt và biện pháp giảm thiểu.

Xây dựng phân vùng thoát nước hợp lý, cải tạo các hệ thống thoát nước cũ, xây dựng hệ thống giao thông có sức tải hợp lý khi đưa các phương tiện vào khai thác trong khu vực.

8.5.5. Các biện pháp cải tạo cảnh quan môi trường.

Với cách bố cục được tổ chức và xây dựng với nhiều khoảng trống và diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ lại có các khu cây xanh xen kẽ thì đây sẽ là một khu du lịch sinh thái rất đẹp và hạn chế ô nhiễm, lọc sạch không khí, hạn chế bụi, tạo môi trường ở sinh hoạt trong lành, hài hòa với thiên nhiên. Đây sẽ là khu du lịch sinh thái điểm nhấn, thu hút khách du lịch và cũng thay đổi bộ mặt cảnh quan của khu vực.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Cây xanh xung quanh các công trình là cây xanh có khả năng tạo bóng mát, trồng ở vị trí chống ánh nắng mặt trời, tán lá đẹp tạo cảnh quan cho khu vực, phù hợp địa phương.

8.5.6. Biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường xã hội.

Khi xây dựng khu du lịch sinh thái cần nghiêm túc thực hiện chế độ vận hành, định lượng chính xác nguyên vật liệu, chấp hành đúng quy trình công nghệ nhằm làm giảm lượng chất thải, đồng thời có điều kiện quản lý chặt chẽ nguồn và lượng thải, giảm thiểu tác động môi trường.

Trong các khu dự án xây mới khi đưa vào hoạt động cần quản lý chặt việc xả thải nước thải và rác thải trong các khu chức năng ở và dịch vụ công cộng. Bộ phận quản lý thường xuyên kiểm tra các khu chức năng về vận hành các hệ thống an toàn và xử lý ô nhiễm đúng theo các thông số thiết kế.

8.6. Quan trắc kiểm soát môi trường khi thực hiện dự án

Nhanh chóng xây dựng và triển khai thực hiện Chiến lược Bảo vệ môi trường thị xã Nghĩa Lộ, xem đây là nhiệm vụ cấp bách hàng đầu của ngành môi trường.

Xây dựng trạm quan trắc chất lượng môi trường để đảm bảo việc cập nhật các thành phần môi trường, kiểm soát ô nhiễm các cơ sở, giúp cho các nhà quản lý trong việc đánh giá và dự báo diễn biến môi trường.

Thiết lập mạng lưới các phòng thí nghiệm quan trắc chất lượng môi trường và các nguồn gây ô nhiễm tại địa phương với mô hình Sở TN&MT, Chi cục quản lý môi trường là đầu mối tập hợp các phòng thí nghiệm đăng ký tham gia mạng lưới. Xây dựng các cơ sở dữ liệu theo chuẩn thống nhất về kết quả quan trắc các thành phần môi trường và thường xuyên cập nhật thông tin.

Nghiên cứu để sớm thiết lập tiêu chuẩn địa phương về chất lượng môi trường và sớm ban hành những quy định Bảo vệ môi trường.

Tăng cường công tác quản lý nhà nước về môi trường.

Tiếp tục tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức môi trường cho cộng đồng.

Tuy nhiên để thực hiện tốt và đề ra kế hoạch quản lý cũng như đưa vào hoạt động cần có cơ sở quan trắc giám sát chất lượng môi trường: Để giảm thiểu tới mức tối đa các tác động môi trường, nắm bắt chính xác, thường xuyên diễn biến chất lượng môi trường đồng thời xây dựng và áp dụng kịp thời các phương án, các biện pháp đối phó với sự cố môi trường, xử lý ô nhiễm môi trường, trong khu vực thực hiện dự án sẽ lập chương trình quan trắc và giám sát chất lượng môi trường riêng.

a. Quan trắc và giám sát chất lượng môi trường không khí:

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Việc quan trắc và giám sát chất lượng môi trường không khí. Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường không khí:

Đối với bụi: Tổng bụi, bụi lơ lửng.

Khí độc hại: CO, CO₂, SO₂, NO₂, C_xH_y, CH₄, H₂S, NH₃, Mercaptan, VOC.

Tiếng ồn: LAeq, Lmax.

Vi khí hậu: Nhiệt độ, độ ẩm, áp suất, tốc độ gió, hướng gió.

Tần suất quan trắc: 2 lần/năm, trung bình 6 tháng tiến hành một lần.

b. Quan trắc và giám sát chất lượng môi trường nước:

Thời gian quan trắc và lấy mẫu nước được tiến hành vào những ngày không mưa. Các thông số chọn lọc để quan trắc chất lượng môi trường nước tại khu vực bao gồm:

* Nước mặt:

Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường nước mặt: Nhiệt độ, pH, màu, độ đục, cặn lơ lửng, TDS, DO, BOD₅, COD, ΣN, ΣP, NO₃⁻, NO₂⁻, PO₄³⁻, kim loại nặng, Coliform.

Tần suất quan trắc: 2 lần/năm, trung bình 6 tháng tiến hành một lần.

* Nước ngầm:

Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường nước ngầm: Nhiệt độ, pH, độ dẫn, màu, cặn lơ lửng, TDS, DO, BOD₅, COD, NH₄⁺, Nitrat, Nitrit, Fe, Mn, kim loại nặng, Coliform. Quan trắc cả trong đới thông khí và đới bão hòa nước.

Kết quả giám sát được đối chiếu với "Các tiêu chuẩn môi trường Việt Nam" hiện hành. Dựa trên hiện trạng, định hướng quy hoạch chung xây dựng thị xã Nghĩa Lộ và vùng phụ cận, tỉnh Yên Bái đến năm 2035, dự kiến xác định các điểm quan trắc môi trường trong khu vực tại các vị trí, tần suất như sau:

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

Bảng 26: Quan trắc chất lượng môi trường

| TT | Đối tượng | Vị trí | Thông số quan trắc | Tần số quan trắc |
|-----------|---------------------|---|--|---|
| 1 | Nước mặt | Sông Hồng | Nhiệt độ, pH, độ đục, động vật đáy, DO, CL-, BOD5, COD, SS, Sn, NO3-, NO2-, PO43-, Cr, Pb, As, Hg, Coliform. | Định kì 2 lần/năm và bất thường khi có sự cố hoặc rủi ro môi trường xảy ra. |
| 2 | Nước ngầm | Các giếng khoan giếng đào, tại khu dân cư hiện trạng | Nhiệt độ, pH, COD, SS, Sn, DO, COD, NH4+, Độ cứng, pb, As, Fe, Mn, Coliform. | Định kì 2 lần/năm và bất thường khi có sự cố hoặc rủi ro môi trường xảy ra. |
| 3 | Nước thải | Các khu dịch vụ thương mại, trung tâm y tế, nước rỉ rác, trạm xử lý nước thải | Nhiệt độ, pH, BOD5, COD, SS, Sn, NO3, NO2, PO43-, Cr, Fe, Pb, Zn, Cu, As, Hg, Coliform. | Định kì 2 lần/năm và bất thường khi có sự cố hoặc rủi ro môi trường xảy ra. |
| 4 | Không khí, tiếng ồn | Các khu dịch vụ thương mại, trục giao thông, khu dân cư | Bụi tổng cộng, bụi Pm10, Co, Co2, SO2, NO2, CxHy, VOC... Cường độ xe, độ ồn Max/min. | Định kì 2 lần/năm và bất thường khi có sự cố hoặc rủi ro môi trường xảy ra. |

8.7 Nhận xét chung

Đánh giá môi trường chiến lược trong đề án này đã nêu rõ được các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường đối với môi trường không khí, nước, đất, tiếng ồn,... đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực. Tuy nhiên, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực còn phụ thuộc vào một số yếu tố khách quan và nhận thức của người sử dụng mà bản thân quy hoạch này không thể giải quyết được, do vậy cần có chính sách, biện pháp cụ thể khuyến khích người dân tuân thủ Luật bảo vệ môi trường.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

IX. KINH TẾ XÂY DỰNG:

9.1. Kinh phí đền bù

Khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ chủ đầu tư tự giải phóng đền bù.

9.2. Tổng nhu cầu vốn đầu tư:

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022.

Bảng 27: Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư xây dựng dự án.

| TT | Hạng mục | Kinh phí (triệu đ) | Nguồn vốn đầu tư |
|----|---------------------------------|--------------------|--|
| 1 | Công trình kiến trúc | 7,620 | Vốn tự có của doanh nghiệp hoặc huy động từ các nguồn khác |
| 2 | Hệ thống giao thông | 3,063 | Vốn tự có của doanh nghiệp hoặc huy động từ các nguồn khác |
| 3 | Chuẩn bị kỹ thuật | 0,532 | Vốn tự có của doanh nghiệp hoặc huy động từ các nguồn khác |
| 4 | Hệ thống thoát nước thải và CTR | 0,206 | Vốn tự có của doanh nghiệp hoặc huy động từ các nguồn khác |
| 5 | Hệ thống cấp nước | 0,116 | Vốn tự có của doanh nghiệp hoặc huy động từ các nguồn khác |
| 6 | Hệ thống cấp điện | 3,770 | Vốn tự có của doanh nghiệp hoặc huy động từ các nguồn khác |
| 7 | Hệ thống thông tin liên lạc | 0,009 | Vốn tự có của doanh nghiệp hoặc huy động từ các nguồn khác |
| 8 | Cây xanh công cộng, vườn hoa | 0,921 | Tạm tính |
| | Tổng cộng | 16,237 | |

Tổng nhu cầu vốn đầu tư xây dựng là: 16,237 tỷ đồng.

9.3. Nguồn vốn đầu tư.

Tổng nhu cầu vốn đầu tư xây dựng là 16,237 tỷ đồng. Trong đó:

Căn cứ Quyết định số 195/QĐ-UBND ngày 31 tháng 1 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

Dự án khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ với số vốn 9,884 tỷ đồng, trong đó vốn tự có 2,445 tỷ đồng, vốn vay 7,439 tỷ đồng.

Đảm bảo tính khả thi của đồ án Quy hoạch dự án sẽ phân kỳ đầu tư theo giai đoạn, thời gian thực hiện dự án năm 2024-2026.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

* Giai đoạn 1: nguồn vốn tự có và vốn vay, triển khai 2024 - 2026.

* Giai đoạn 2: nguồn vốn tự có hoặc huy động từ các nguồn vốn khác, triển khai năm thời gian tiếp theo.

9.4. Hiệu quả kinh tế xã hội:

Góp phần thực hiện hoàn thiện quy hoạch phân khu xã Nghĩa Lộ.

Dự án khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ góp phần tạo điểm nhấn, nơi vui chơi, tham quan cho khu vực thôn 4 xã Nghĩa Lộ, thị xã Nghĩa Lộ.

X. CÁC GIẢI PHÁP QUẢN LÝ QUY HOẠCH.

1. Lưu hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tại các cơ quan chức năng quản lý về xây dựng đô thị.

2. Lập chương trình và kế hoạch khai thác quy hoạch.

3. Cung cấp thông tin về quy hoạch.

4. Cắm mốc lộ giới và khoảng lùi xây dựng công trình trên các trục đường trong khu vực lập quy hoạch.

5. Xây dựng đội ngũ cán bộ quản đủ về số lượng vững về chuyên môn.

6. Tuyên truyền sâu rộng đến mọi người dân có ý thức trong việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch.

7. Ra quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ

XI. KẾT LUẬN, TỒN TẠI VÀ KIẾN NGHỊ.

Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ đã có những giải pháp xây dựng hợp lý, đảm bảo các mục tiêu đề ra cho khu vực. Tạo dựng thành một khu du lịch sinh thái Homestay nghỉ dưỡng với không gian, cảnh quan phù hợp định hướng phát triển bền vững và lâu dài của thị xã Nghĩa Lộ cũng như góp phần phát triển bảo tồn văn hóa truyền thống của thị xã Nghĩa Lộ mang bản sắc văn hóa địa phương.

Khu du lịch sinh thái Homestay được đầu tư xây dựng sớm sẽ là điểm nhấn quan trọng của xã Nghĩa Lộ thúc đẩy phát triển du lịch và kinh tế - văn hóa khu vực, tạo thêm công ăn việc làm cho người dân, đời sống người dân được nâng cấp. Dự án được đưa vào vận hành có ý nghĩa quan trọng, tạo động lực cho các dự án khác triển khai thực hiện.

Giải pháp thiết kế quy hoạch lấy cấu trúc địa hình làm căn bản, đồng thời tận dụng tốt các quỹ đất cần thiết đã đáp ứng nhu cầu cho phát triển bền vững đô thị.

Quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt là cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế kỹ thuật thi công các hạng mục công trình, quản lý quy hoạch kiến trúc và xây dựng các hạng mục công trình của dự án khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ.

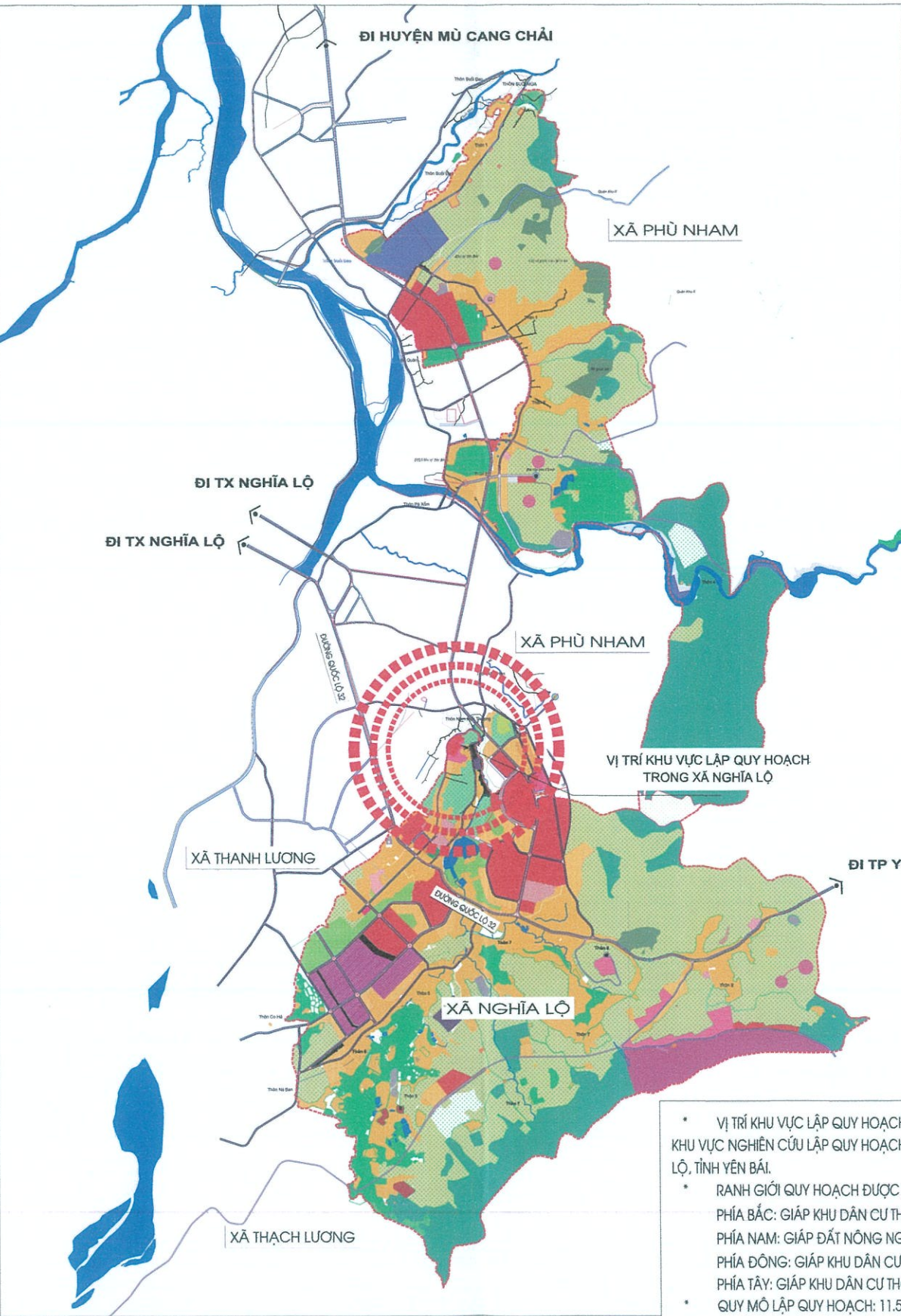
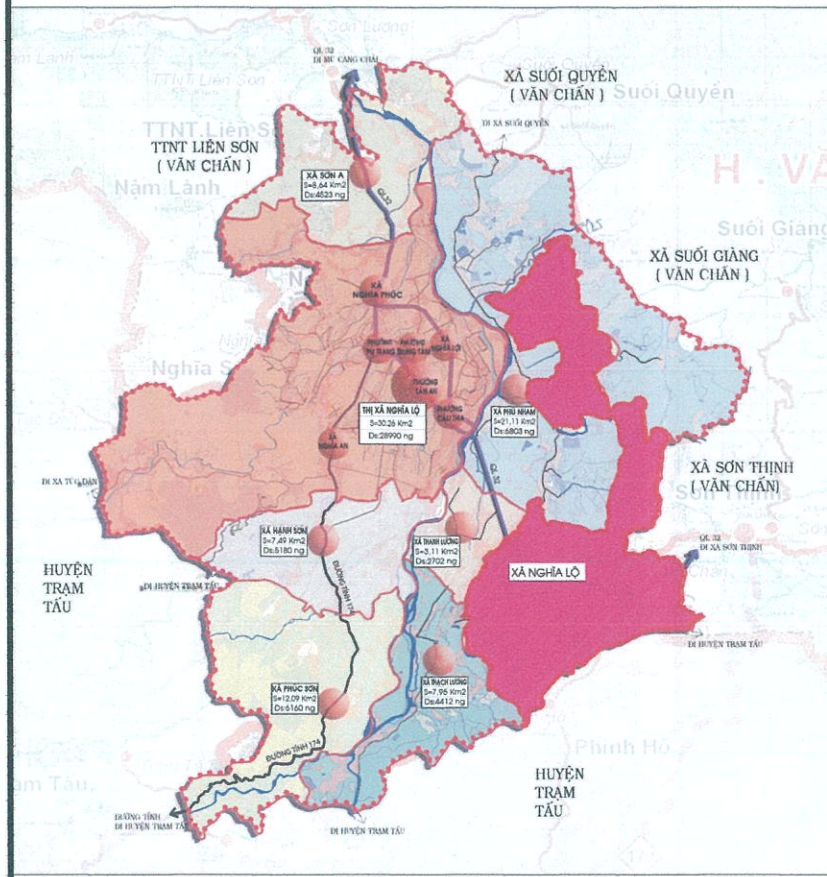
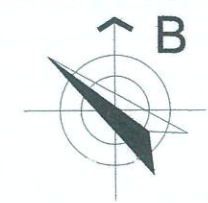
Kính đề nghị Ủy Ban nhân dân tỉnh Yên Bái và các cấp có thẩm quyền sớm xem xét phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng khu du lịch sinh thái Homestay và phát triển văn hóa truyền thống Nghĩa Lộ để làm cơ sở pháp lý lập dự án xây dựng và triển khai các bước tiếp theo./

Trân trọng cảm ơn!

XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT



KÝ HIỆU

| | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| HÌNH THANG | DIỆN TÍCH | DIỆN TÍCH | DIỆN TÍCH |
| ĐẤT DÂN DỤNG | NHÓM NHÀ Ở | ĐẤT Y TẾ | ĐẤT VĂN HÓA |
| ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO | ĐẤT GIÁO DỤC | ĐẤT CÂY XANH BỬ DUNG CÔNG CỘNG | ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG |
| ĐẤT SẢN SUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÀ | KHU THÁC, CHẾ BIẾN HỒNG SẢN, VƯỜ | ĐẤT TRUNG TÂM ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU | ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ |
| KHU DỊCH VỤ | KHU DỊCH VỤ DU LỊCH | DI TÍCH, TÒN GIÁO | AN NINH |
| QUỐC PHÒNG | ĐƯỜNG GIAO THÔNG | BÀU ĐÓNG | NGHĨA TRANG |
| HÀ TĂNG KỸ THUẬT KHÁC | SÂN XUẤT NÔNG NGHIỆP | ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT | NƯỚC TRỒNG THỦY SẢN |
| HÀ TĂNG KỸ THUẬT KHÁC | HỒ, AO, ĐÀM | SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH | ĐẤT KHÁC |
| ĐẤT KHÁC | HỒ, AO, ĐÀM | SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH | ĐẤT KHÁC |
| ĐẤT KHÁC | HỒ, AO, ĐÀM | SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH | ĐẤT KHÁC |

| BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| TT | TỌA ĐỘ X (m) | TỌA ĐỘ Y (m) |
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 28/IBC-HĐTD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
 SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TTR-SXD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

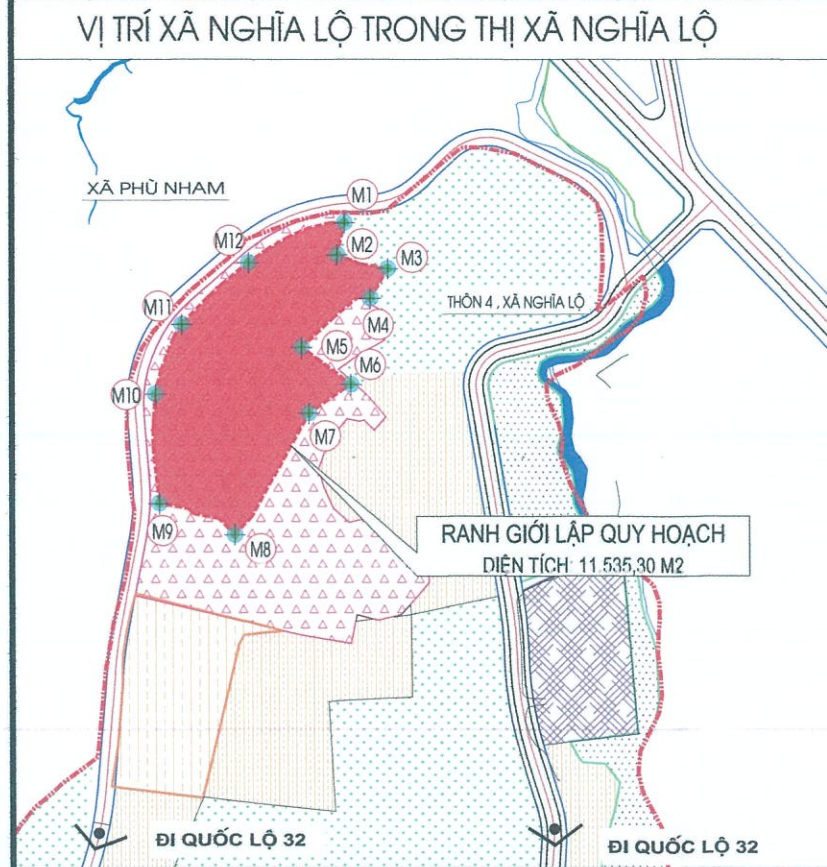
CHỦ ĐẦU TƯ
 HỘ KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TTR- NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT

| | | | |
|---------------------------|---|--------------|----------------|
| BẢN VẼ: QH-01 | GHÉP: 01 A1 | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: NĂM 2024 |
| THIẾT KẾ | KS. NGUYỄN THỦY LINH | | |
| CHỦ TRÌ | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| P. TRƯỞNG PHÒNG | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| QUẢN LÝ THI CÔNG | KS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | |
| GIÁM ĐỐC | TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI | | |
| THS. KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN | TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI | | |
| | ĐỊA CHỈ: T. PHÒNG ĐỒNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI | | |
| | ĐIỆN THOẠI: 02163.893.918 | | |

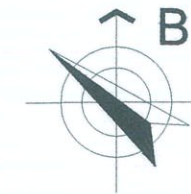


VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG XÃ NGHĨA LỘ

- Vị trí khu vực lập quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc Thôn 4, Xã Nghĩa Lộ, Thị xã Nghĩa Lộ, Tỉnh Yên Bái.
- Ranh giới quy hoạch được xác định như sau:
 - Phía Bắc: Giáp khu dân cư thôn Năm Hãn Thượng, Xã Phù Nhâm;
 - Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
 - Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất nông nghiệp;
 - Phía Tây: Giáp khu dân cư thôn Năm Hãn Thượng, Xã Phù Nhâm;
- Quy mô lập quy hoạch: 11.535,30 M² (1,15HA).

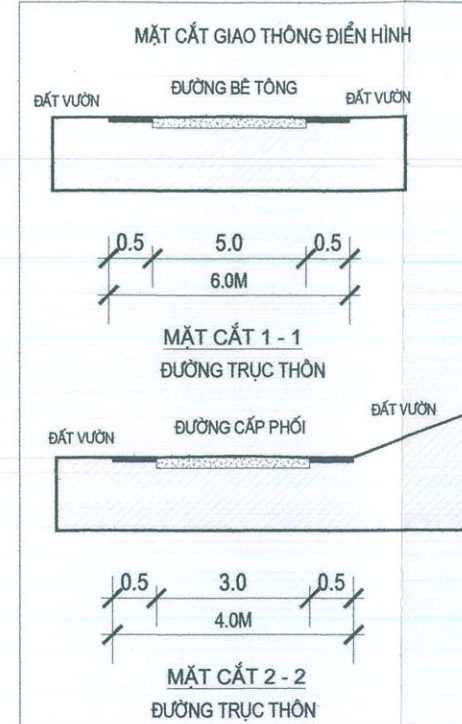
--- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP



| STT | Hạng mục | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------------------|-----------------------------|---------------|
| | Tổng diện tích | 11.535,30 | 100,00 |
| 1 | Đất sản xuất nông nghiệp | 11.535,30 | 100,00 |
| - | Đất trồng cây lâu năm | 11.535,30 | 100,00 |

| STT | LOẠI ĐẤT | DIỆN TÍCH | TỶ LỆ |
|-------------|--|-------------------|---------------|
| | | (M ²) | (%) |
| I | ĐẤT XÂY DỰNG THUẬN LỢI, KHÔNG NGẬP, ĐỘ ĐỐC NỀN 0,04% < I < 10% | 8.840,30 | 76,64 |
| II | ĐẤT XÂY DỰNG KHÔNG THUẬN LỢI DO ĐỘ ĐỐC NỀN I > 25% | 2.695,00 | 23,36 |
| TỔNG | | 11.535,30 | 100,00 |



KÍ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- M1 MỐC RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

BẢNG ĐÁNH GIÁ QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG

- ĐẤT XÂY DỰNG THUẬN LỢI, KHÔNG NGẬP ĐỘ ĐỐC NỀN I < (10-20) %
- ĐẤT XÂY DỰNG KHÔNG THUẬN LỢI ĐỘ ĐỐC NỀN I > 25 %

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 251/BC-HĐTD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
 SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TT-SXD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CHỦ ĐẦU TƯ
 HỘ KINH DOANH YÊN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TT/ ngày 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

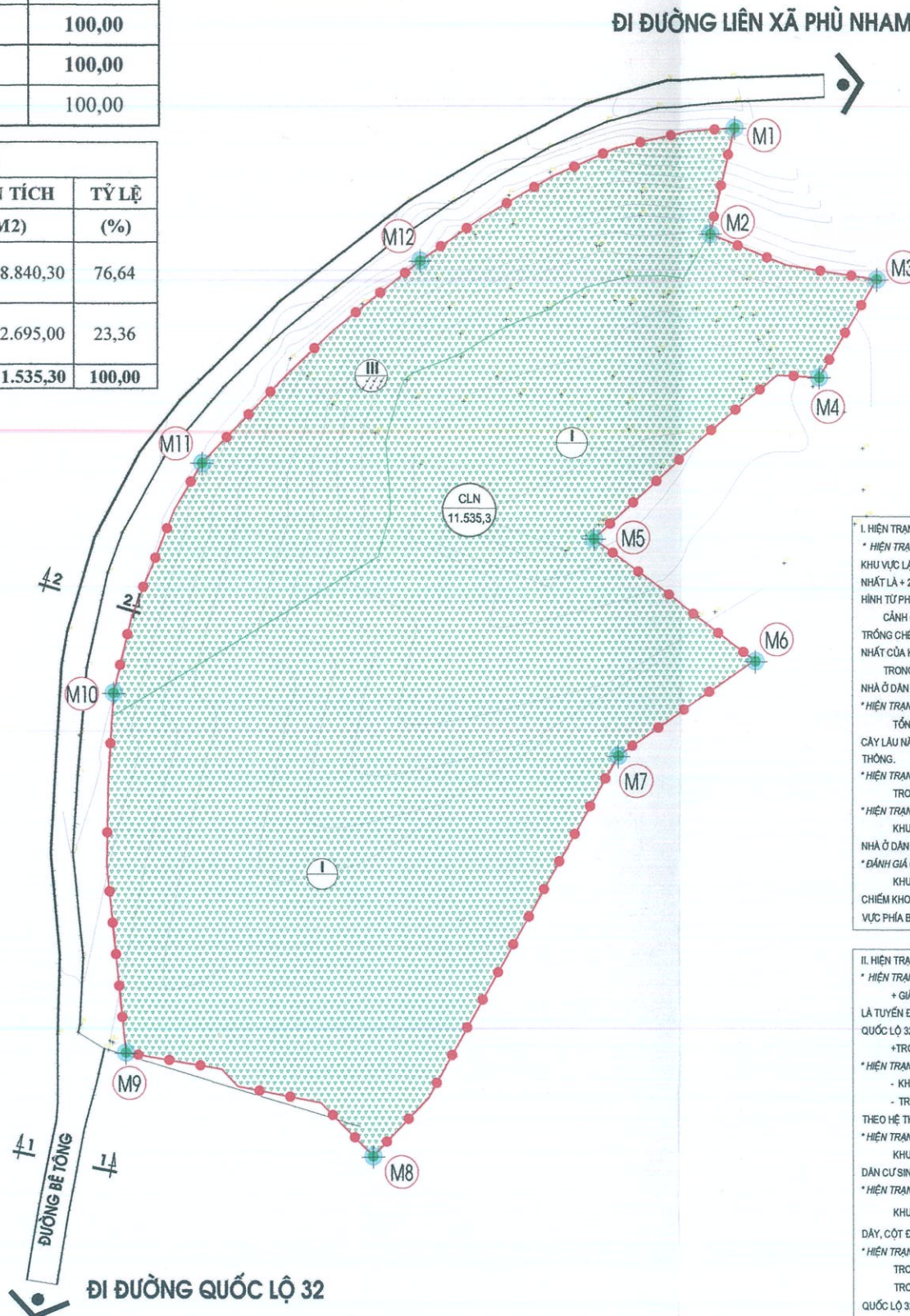
TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP

| | | | |
|-----------------|-----------------------|--------------|----------------|
| BẢN VẼ: QH-02 | GHÉP: 01 A1 | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: NĂM 2024 |
| THIẾT KẾ | KS NGUYỄN THUY LINH | | |
| CHỦ TRÌ | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| P. TRƯỞNG PHÒNG | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| QL. KỸ THUẬT | KS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | |

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC QUỸ HOẠCH

THS. KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI
 ĐỊA CHỈ: 1, PHƯỜNG ĐỒNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI
 ĐIỆN THOẠI: 02153.893.918



I. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG:

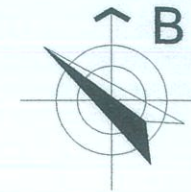
- * HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:**
 KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH NẪM Ở KHU VỰC THÔN 4 XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI VỚI CỘT CAO ĐỘ THẤP NHẤT LÀ + 285,30M, KHU VỰC CAO NHẤT LÀ + 302,52M. VỚI CẤU TẠO ĐỊA HÌNH LÀ BÌNH ĐỐI TRÒN HÌNH BẤT UP. HƯỚNG ĐỐC ĐỊA HÌNH TỰ PHÍA ĐÔNG SANG TÂY.
- CẢNH QUAN TRONG KHU VỰC LÀ CẢNH QUAN TỰ NHIÊN VỚI NHỮNG MẢNG MÀU XANH LÀ ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP TRỒNG CHÈ. KHÔNG GIAN TỰ NHIÊN TRONG KHU VỰC RỘNG LỚN NÊN XÁC ĐỊNH TRƯỜNG NHÌN RỘNG LỚN TỰ KHU VỰC CAO NHẤT CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.**
- TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH KHÔNG CÓ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TRỤ SỞ HÀNH CHÍNH, TRƯỜNG HỌC, TRẠM Y TẾ, NHÀ Ở DÂN CƯ.**
- * HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT:**
 TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH LÀ 11.535,30 M². TRONG ĐỒ KHU VỰC LÀ ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM) CHIẾM 100% DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH; TRONG KHU VỰC KHÔNG CÓ ĐẤT Ở DÂN CƯ, ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG.
- * HIỆN TRẠNG DÂN CƯ:**
 TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH HIỆN KHÔNG CÓ HỘ DÂN NÀO SINH SỐNG.
- * HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC:**
 KHU VỰC QUY HOẠCH KHÔNG CÓ CÁC CÔNG TRÌNH Vẘ HẠ TẦNG XÃ HỘI CỦA XÃ NGHĨA LỘ CÔNG NHƯ CÔNG TRÌNH NHÀ Ở DÂN CƯ MÀ CHỈ CÓ 01 NHÀ SÂN TRUYỀN THỐNG ĐƯỢC XÂY DỰNG TỰ LẬU.
- * ĐÁNH GIÁ QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG:**
 KHU VỰC QUY HOẠCH CÓ ĐỊA HÌNH ĐỐI NỢI PHỨC TẠP PHẦN ĐẤT THUẬN LỢI CHO XÂY DỰNG LÀ KHU ĐỈNH ĐỐI BẤT UP CHIẾM KHOẢNG 8840,3 M² (CHIẾM 76,64% DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH), ĐẤT KHÔNG THUẬN LỢI DO ĐỊA HÌNH ĐỐC LỚN (KHU VỰC PHÍA BẮC TRIỂN NỒI ĐỐC) CHIẾM KHOẢNG 2695,0 M² (CHIẾM 23,36 % DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH).

II. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

- * HIỆN TRẠNG GIAO THÔNG:**
 + GIÁP PHÍA TÂY NAM VÀ TÂY BẮC KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CÓ TUYẾN ĐƯỜNG TRỰC THÔN (ĐƯỜNG BÊ TÔNG) ĐI QUA ĐÂY LÀ TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI CHÍNH CỦA KHU VỰC, TUYẾN ĐƯỜNG KẾT NỐI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH VỚI ĐƯỜNG QUỐC LỘ 32.
 + TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH KHÔNG CÓ TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG NÀO.
- * HIỆN TRẠNG SÀN NỀN, THOÁT NƯỚC MẶT:**
 - KHU VỰC CÓ CỘT CAO ĐỘ TỰ NHIÊN TỪ +285,30 M ĐẾN +302,52M.
 - TRONG KHU VỰC NƯỚC MƯA THOÁT THEO ĐỊA HÌNH TỰ NHIÊN TỰ KHU VỰC ĐỐI CAO CHẤY VỀ KHU VỰC TRỒNG VÀ THOÁT THEO HỆ THỐNG MƯƠNG CHẤY RA SƯỜI NHỎ VÀ THOÁT RA SƯỜI NGỒI THÌA.
- * HIỆN TRẠNG CẤP NƯỚC:**
 KHU VỰC XÃ NGHĨA LỘ ĐÃ CÓ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SẠCH SINH HOẠT. TỰ NHIÊN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH KHÔNG CÓ DÂN CƯ SINH SỐNG NÊN CHƯA CÓ ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC SẠCH SINH HOẠT VÀO KHU VỰC.
- * HIỆN TRẠNG CẤP ĐIỆN:**
 KHU VỰC XÃ NGHĨA LỘ ĐÃ CÓ HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN SINH HOẠT THUỘC LƯỚI ĐIỆN QUỐC GIA CẤP. ĐÃ CÓ THỐNG ĐƯỜNG DÂY, CỘT ĐIỆN HẠ ÁP BỊ NỐI CẤP ĐIỆN CHO CÁC HỘ DÂN KHU VỰC THÔN 4 NGHĨA LỘ.
- * HIỆN TRẠNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:**
 TRONG KHU VỰC KHÔNG CÓ NƯỚC THẢI SINH HOẠT CÔNG NHƯ SẢN XUẤT.
 TRONG KHU VỰC XÃ NGHĨA LỘ ĐÃ CÓ CÔNG TRÌNH SỬ LÝ NƯỚC THẢI CHO KHU VỰC THÔN 3, THÔN 4. TRÊN TRỤC ĐƯỜNG QUỐC LỘ 32 ĐÃ CÓ ĐIỂM THU GOM RÁC THẢI SINH HOẠT, RÁC THẢI ĐƯỢC CÔNG TY MÔI TRƯỜNG ĐỒ THỊ THỊ XÃ NGHĨA LỘ THU GOM VÀ VẬN CHUYỂN VỀ KHU XỬ LÝ RÁC THẢI CHUNG CỦA THỊ XÃ ĐỂ XỬ LÝ.

| TT | TỌA ĐỘ X (m) | TỌA ĐỘ Y (m) |
|-----|--------------|--------------|
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |

XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

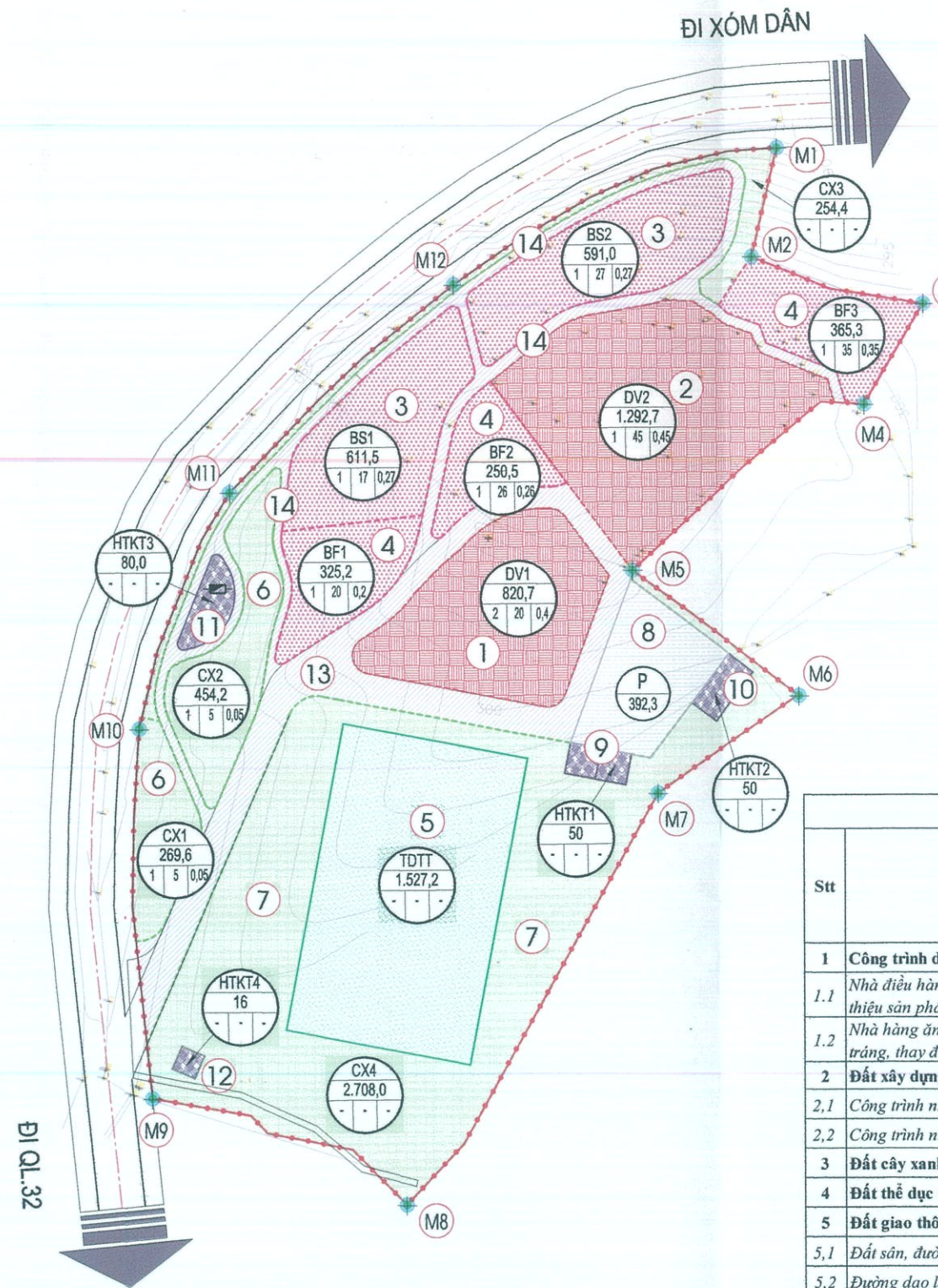


KÍ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐẤT DU LỊCH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
- ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO, VUI CHƠI NGOÀI TRỜI
- ĐẤT CÂY XANH
- BÃI ĐỖ XE
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- BÃI ĐỖ XE
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- MỐC RANH GIỚI LẬP QH

GHI CHÚ:

- 1 NHÀ ĐIỀU HÀNH KẾT HỢP TRUNG BÀY VÀ GIỚI THIỆU SẢN PHẨM
- 2 KHU NHÀ HÀNG, BAR, CAFE, KHU BỂ BƠI
- 3 NHÀ NGHỈ BUNGALOW STANDARD
- 4 NHÀ NGHỈ BUNGALOW FAMILY
- 5 SÂN TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG VĂN HÓA THỂ THAO NGOÀI TRỜI
- 6 KHU VƯỜN HOA CHECKIN
- 7 CÔNG VIÊN CÂY XANH
- 8 BÃI ĐỖ XE
- 9 TRẠM BƠM, BỂ NƯỚC
- 10 KHU TẬP KẾT RÁC THẢI
- 11 KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- 12 TRẠM BIẾN ÁP
- 13 SÂN, ĐƯỜNG BÊ TÔNG
- 14 ĐƯỜNG DẠO LÁT ĐÁ



BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH

| TT | TỌA ĐỘ X (m) | TỌA ĐỘ Y (m) |
|-----|--------------|--------------|
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

| Stt | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích | Tỷ lệ | Mật độ xây dựng tối đa | Tầng cao xây dựng tối đa (Tầng) |
|-------------|---|---------|-------------------|---------------|------------------------|---------------------------------|
| | | | (m ²) | (%) | | |
| 1 | Công trình dịch vụ | DV | 2.113,4 | 18,32 | | |
| 1.1 | Nhà điều hành kết hợp trung bày và giới thiệu sản phẩm | DV1 | 820,7 | 7,11 | 20,0 | 2 |
| 1.2 | Nhà hàng ăn uống, bar, cafe, Nhà tắm trang, thay đồ, bể bơi | DV2 | 1.292,7 | 11,21 | 45,0 | 1 |
| 2 | Đất xây dựng cơ sở lưu trú | | 2.143,5 | 18,58 | | |
| 2.1 | Công trình nhà nghỉ Bugalow Standard | BS | 1.202,5 | 10,42 | 27,0 | 1 |
| 2.2 | Công trình nhà nghỉ Bugalow Family | BF | 941,0 | 8,16 | 35,0 | 1 |
| 3 | Đất cây xanh | CX | 3.686,2 | 31,96 | 5,0 | 1 |
| 4 | Đất thể dục thể thao | TDTT | 1.527,2 | 13,24 | - | - |
| 5 | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác | | 2.065,0 | 17,90 | - | - |
| 5.1 | Đất sân, đường bê tông | | 878,4 | 7,61 | - | - |
| 5.2 | Đường dạo lát đá | | 598,3 | 5,19 | - | - |
| 5.3 | Bãi đỗ xe | P | 392,3 | 3,40 | - | - |
| 5.4 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | | 196,0 | 1,70 | - | - |
| TỔNG | | | 11.535,3 | 100,00 | 25,0 | 2 |

KÝ HIỆU:

TÊN LỒ ĐẤT: TMDV1
 DIỆN TÍCH LỒ ĐẤT: 1.315,38
 HSSD ĐẤT (LẦN): 2 | 45 | 0,0
 TẦNG CAO TỐI ĐA: 45
 MẬT ĐỘ XÂY DỰNG: 0,0

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 261/BC-HĐĐT NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
 SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TTR-SXD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CHỦ ĐẦU TƯ
 HỘ KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TTR NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

TÊN BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-03 GHÉP: 01 A1 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: NĂM 2024

THIẾT KẾ: KTS DƯƠNG THỊ HIẾN

CHỦ TRÌ: KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

CHỦ NHIỆM: KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

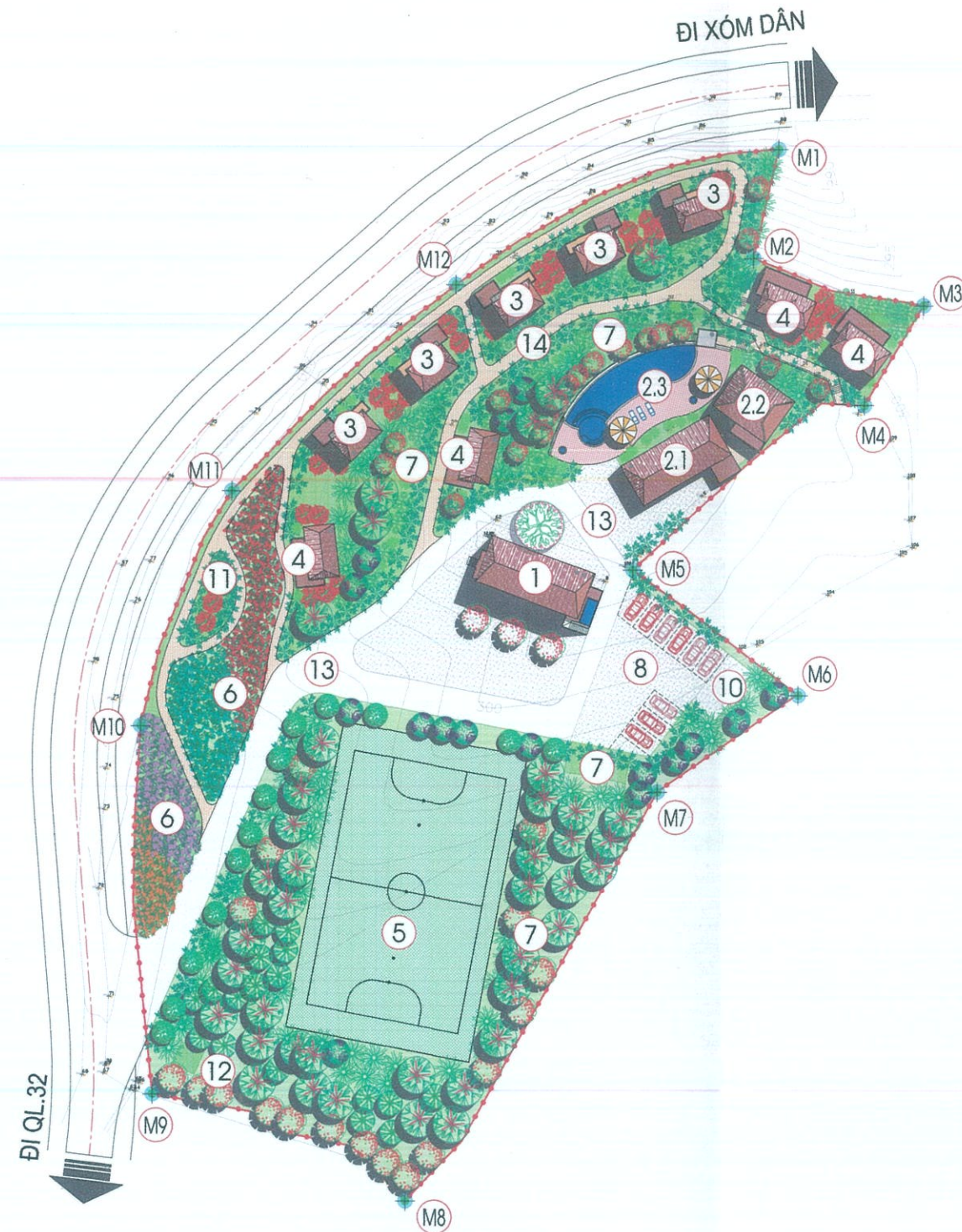
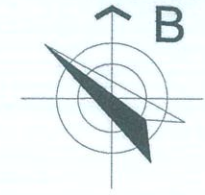
P. TRƯỞNG PHÒNG: KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

QL. KỸ THUẬT: KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC
 THS. KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI
 ĐỊA CHỈ: SỐ 1, PHƯỜNG CÔNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI
 ĐIỆN THOẠI: 0211.353.918

XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



GHI CHÚ:

- ① NHÀ ĐIỀU HÀNH KẾT HỢP TRUNG BÀY VÀ GIỚI THIỆU SẢN PHẨM
- ②.1 NHÀ HÀNG ĂN UỐNG, BAR, CAFE
- ②.2 NHÀ TẮM TRẮNG, THAY ĐỔI
- ②.3 KHU BỂ BƠI
- ③ NHÀ NGHỈ BUNGALOW STANDARD
- ④ NHÀ NGHỈ BUNGALOW FAMILY
- ⑤ SÂN TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG VĂN HÓA THỂ THAO NGOÀI TRỜI
- ⑥ KHU VƯỜN HOA CHECKIN
- ⑦ CÔNG VIÊN CÂY XANH
- ⑧ BÃI ĐỖ XE
- ⑨ TRẠM BƠM, BỂ NƯỚC
- ⑩ KHU TẬP KẾT RÁC THẢI
- ⑪ BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- ⑫ TRẠM BIẾN ÁP
- ⑬ SÂN, ĐƯỜNG BÊ TÔNG
- ⑭ ĐƯỜNG DẠO LÁT ĐÁ

KÍ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- MỐC RANH GIỚI LẬP QH

BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH

| TT | TỌA ĐỘ X (m) | TỌA ĐỘ Y (m) |
|-----|--------------|--------------|
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 261/BC-HĐTD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
 SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TT-TSXĐ NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

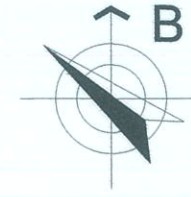
CHỦ ĐẦU TƯ
 HỘ KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TT-T NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY
 VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ
 ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI
 TÊN BẢN VẼ:
 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

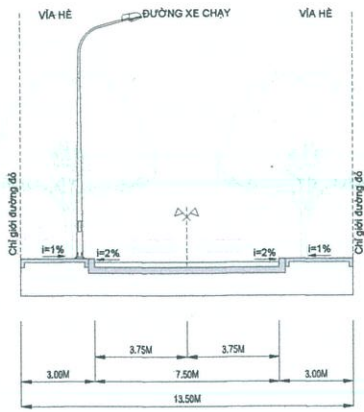
| | | | |
|-----------------|-------------------------------|--------------|----------------|
| BẢN VẼ: QH-04 | GHÉP: 01 A1 | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: NĂM 2024 |
| THIẾT KẾ | KTS DƯƠNG THỊ HIẾN | | |
| CHỦ TRÌ | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| P. TRƯỞNG PHÒNG | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| QL. KỸ THUẬT | KS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | |
| GIÁM ĐỌC | TRUNG TÂM KIẾN TRÚC QUY HOẠCH | | |
| | THS.KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | |

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI
 ĐỊA CHỈ: TỔ 1, PHƯỜNG ĐÔNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI
 ĐIỆN THOẠI: 02163.892.918

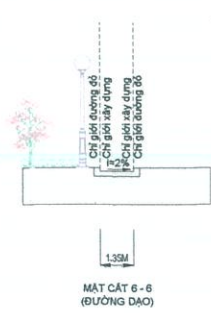
XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG



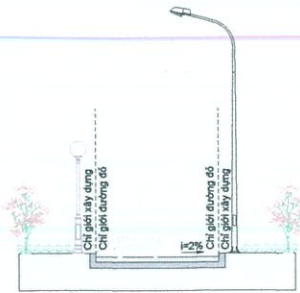
MẶT CẮT NGANG GIAO THÔNG ĐIỂN HÌNH



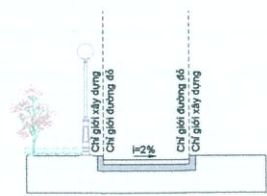
MẶT CẮT 1-1
(ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC)



MẶT CẮT 6-6
(ĐƯỜNG ĐẠO)



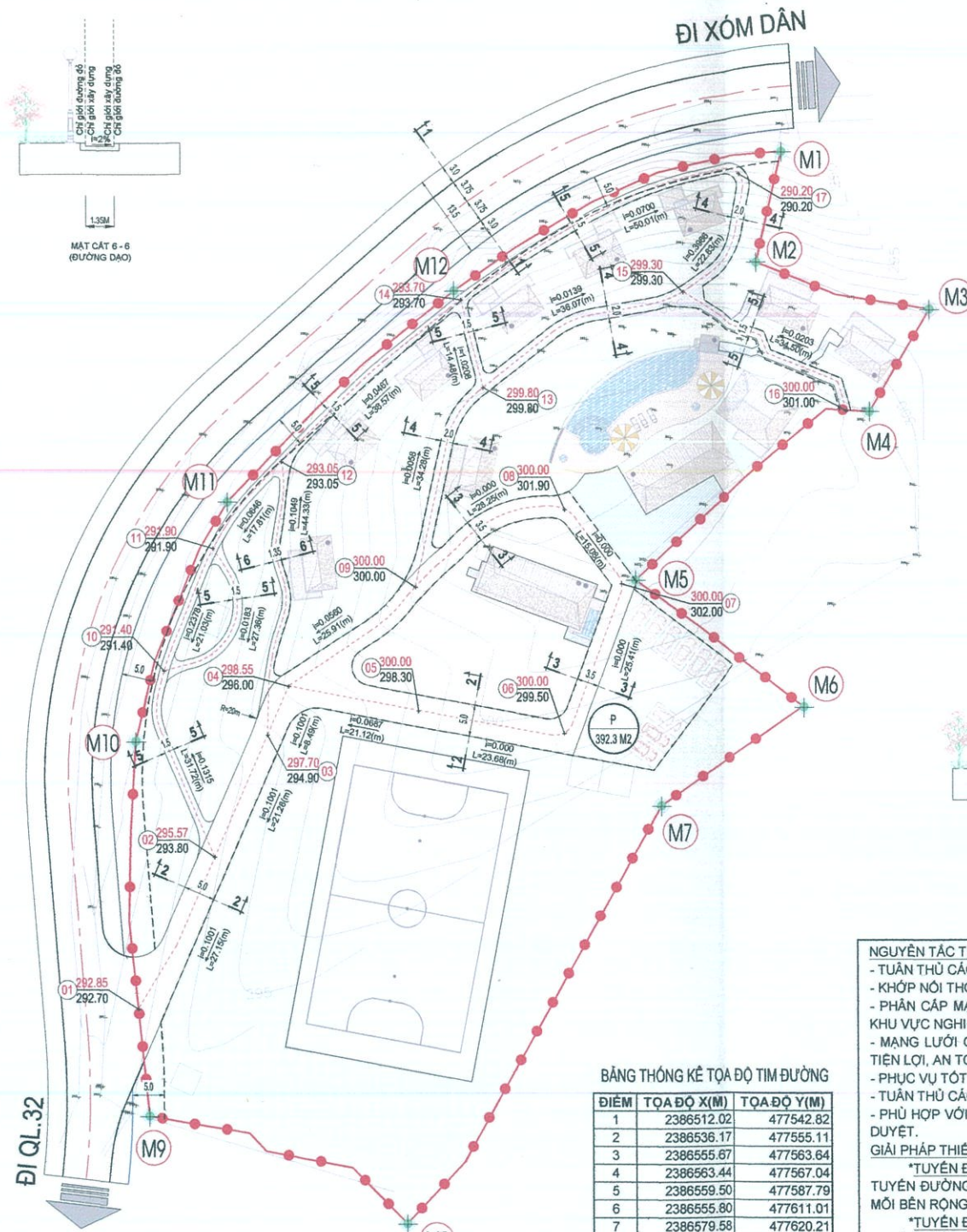
MẶT CẮT 2-2
(ĐƯỜNG NỘI BỘ)



MẶT CẮT 3-3
(ĐƯỜNG NỘI BỘ)

BẢNG THÔNG KÊ GIAO THÔNG

| STT | LOẠI ĐƯỜNG | KÝ HIỆU | CHIỀU RỘNG MẶT CẮT NGANG (m) | | | DIỆN TÍCH (m ²) |
|-----|----------------|---------|------------------------------|--------|-------|-----------------------------|
| | | | MẶT ĐƯỜNG | HỆ PHỐ | TỔNG | |
| 1 | Đường khu vực | 1-1 | 7.50 | 2x3.00 | 13.50 | - |
| 2 | Đường nội bộ | 2-2 | 5.00 | - | 5.00 | 548.67 |
| 3 | Đường nội bộ | 3-3 | 3.50 | - | 3.50 | 325.39 |
| 4 | Đường dạo | 4-4 | 2.00 | - | 2.00 | 183.52 |
| 5 | Đường dạo | 5-5 | 1.50 | - | 1.50 | 393.51 |
| 6 | Đường dạo | 6-6 | 1.35 | - | 1.35 | 52.78 |
| 7 | Đường sân | - | - | - | - | 653.59 |
| 8 | Đường lát gạch | - | - | - | - | 182.71 |
| 9 | Bãi đỗ xe | - | - | - | - | 392.33 |



KÝ HIỆU:

| | |
|--|--|
| | RANH GIỚI QUY HOẠCH |
| | KÝ HIỆU MẶT CẮT ĐƯỜNG |
| | KÍCH THƯỚC MẶT CẮT ĐƯỜNG |
| | ĐỘ DỐC CHIỀU DÀI |
| | CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M) CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M) |
| | ĐƯỜNG SÂN, ĐƯỜNG GIAO THÔNG |
| | ĐƯỜNG LÁT GẠCH |
| | ĐƯỜNG LÁT ĐÁ |
| | CHỈ GIỚI XÂY DỰNG |
| | KÍ HIỆU DIỆN TÍCH |
| | MỐC RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH |

BẢNG THÔNG KÊ TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH

| BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| TT | TỌA ĐỘ X (m) | TỌA ĐỘ Y (m) |
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI

KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 261/BC-HĐĐT NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT

SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TTR-SXD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CHỦ ĐẦU TƯ

HỘI KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TTR NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG

BẢN VẼ: QH-05 GHIẾP: 01 A1 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: NĂM 2024

THIẾT KẾ: KS NGUYỄN NHƯ HOÀNG

CHỦ TRÌ: KS PHẠM NGỌC TIẾN

CHỦ NHIỆM: KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

P. TRƯỞNG PHÒNG: KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

QL. KỸ THUẬT: KS NGUYỄN XUÂN HOÀN

GIÁM ĐỐC: TRUNG TÂM KIẾN TRÚC

THS. KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI

ĐỊA CHỈ: T.1, PHƯỜNG ĐỒNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI

ĐIỆN THOẠI: 02153.893.918

NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ

- TUÂN THỦ CÁC QUY HOẠCH LIÊN QUAN ĐÃ ĐƯỢC CẤP THẨM QUYỀN PHÉ DUYỆT.
- KHỚP NỐI THÔNG NHẤT VỚI MẠNG ĐƯỜNG ĐÃ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH XUNG QUANH.
- PHÂN CẤP MẠNG ĐƯỜNG TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU RÕ RÀNG, TẠO MỐI LIÊN HỆ GIỮA KHU VỰC NGHIÊN CỨU VỚI KHU VỰC XUNG QUANH.
- MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐẢM BẢO NHU CẦU LƯU THÔNG NHANH CHÓNG, TIỆN LỢI, AN TOÀN GIỮA CÁC KHU VỰC HIỆN TRẠNG VÀ KHU VỰC XÂY DỰNG MỚI.
- PHỤC VỤ TỐT NHU CẦU VẬN TẢI, ĐI LẠI.
- TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH.
- PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH PHÂN KHU VỰC ĐÃ VÀ ĐANG ĐƯỢC CẤP THẨM QUYỀN THẨM ĐỊNH, PHÉ DUYỆT.

GIẢI PHÁP THIẾT KẾ

- *TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG KHU VỰC
- TUYẾN ĐƯỜNG CÓ LỘ GIỚI RỘNG 13.5M (MẶT CẮT 1-1), BAO GỒM LÒNG ĐƯỜNG RỘNG 7.5M, VÍA HỀ MỖI BÊN RỘNG 3.0M.
- *TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
- TUYẾN ĐƯỜNG CÓ LỘ GIỚI RỘNG 5M (MẶT CẮT 2-2), BAO GỒM LÒNG ĐƯỜNG RỘNG 5M.
- TUYẾN ĐƯỜNG CÓ LỘ GIỚI RỘNG 3.5M (MẶT CẮT 3-3), BAO GỒM LÒNG ĐƯỜNG RỘNG 3.5M.
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐẠO CÓ LỘ GIỚI RỘNG 2M (MẶT CẮT 4-4), BAO GỒM LÒNG ĐƯỜNG RỘNG 2M.
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐẠO CÓ LỘ GIỚI RỘNG 1.5M (MẶT CẮT 5-5), BAO GỒM LÒNG ĐƯỜNG RỘNG 1.5M.
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐẠO CÓ LỘ GIỚI RỘNG 1.35M (MẶT CẮT 6-6), BAO GỒM LÒNG ĐƯỜNG RỘNG 1.35M.

*KẾT CẤU ẢO ĐƯỜNG

MẶT ĐƯỜNG TỰ CẤP ĐƯỜNG NỘI BỘ TRỞ LÊN SỬ DỤNG KẾT CẤU BÊ TÔNG ẮT PHAN. CÁC ĐƯỜNG VÀO NHÀ, ĐƯỜNG ĐI BỘ, ĐƯỜNG ĐẠO TÚY THEO YÊU CẦU CÓ THỂ DÙNG KẾT CẤU GẠCH BLOCK HOẶC LÁT ĐÁ TỰ NHIÊN.

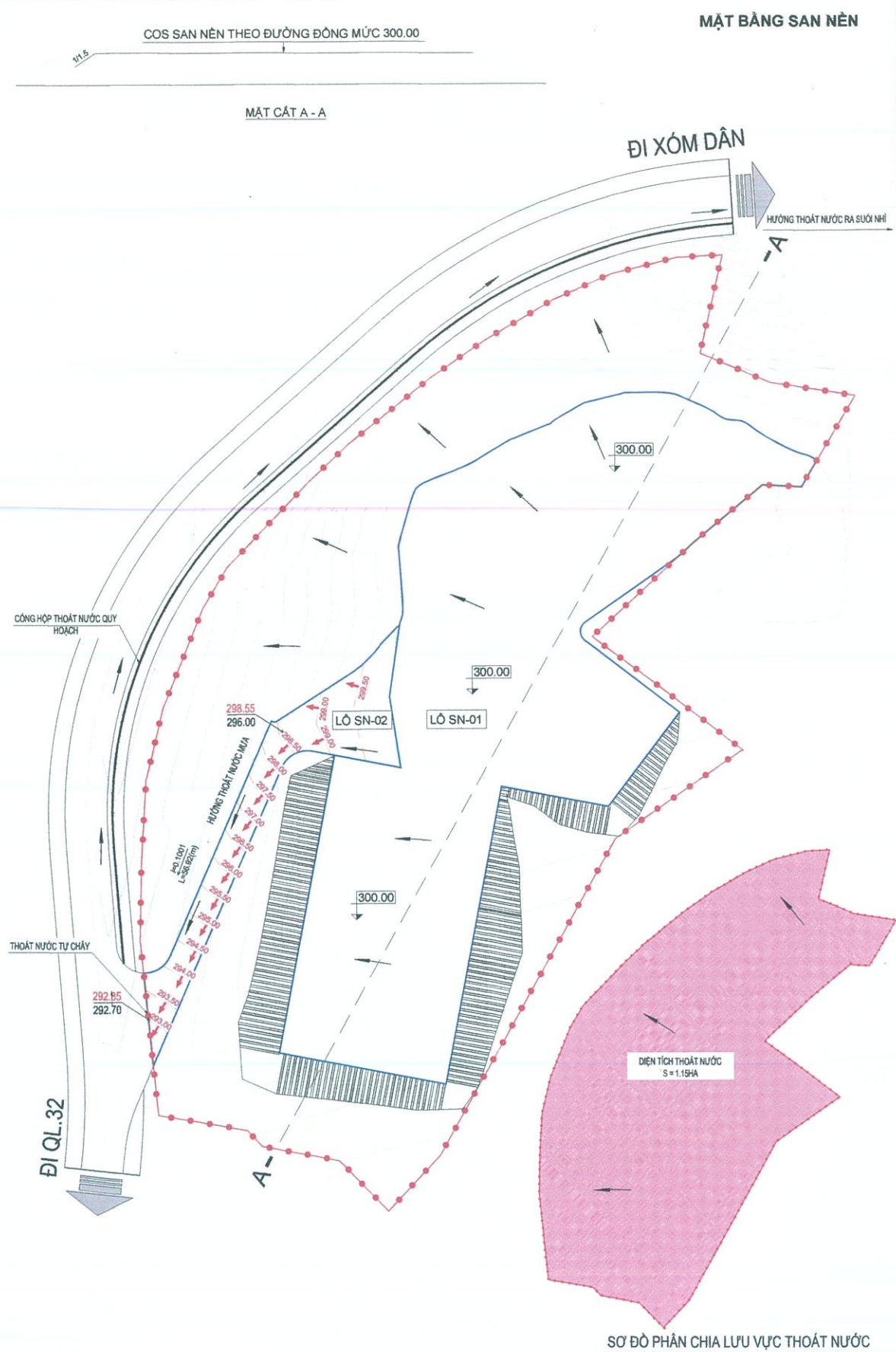
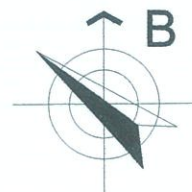
BẢNG THÔNG KÊ TỌA ĐỘ TIM ĐƯỜNG

| ĐIỂM | TỌA ĐỘ X (M) | TỌA ĐỘ Y (M) |
|------|--------------|--------------|
| 1 | 2386512.02 | 477542.82 |
| 2 | 2386536.17 | 477555.11 |
| 3 | 2386555.67 | 477563.64 |
| 4 | 2386583.44 | 477567.04 |
| 5 | 2386559.50 | 477587.79 |
| 6 | 2386555.80 | 477611.01 |
| 7 | 2386579.58 | 477620.21 |
| 8 | 2386591.47 | 477611.17 |
| 9 | 2386579.21 | 477587.39 |
| 10 | 2386565.92 | 477547.14 |
| 11 | 2386585.41 | 477555.00 |
| 12 | 2386599.29 | 477566.01 |
| 13 | 2386610.94 | 477598.27 |
| 14 | 2386624.97 | 477594.72 |
| 15 | 2386626.11 | 477630.11 |
| 16 | 2386607.09 | 477656.30 |
| 17 | 2386645.02 | 477639.18 |

XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

BẢN VẼ CHUẨN BỊ KỸ THUẬT



SAN NỀN

*** GIẢI PHÁP THIẾT KẾ**

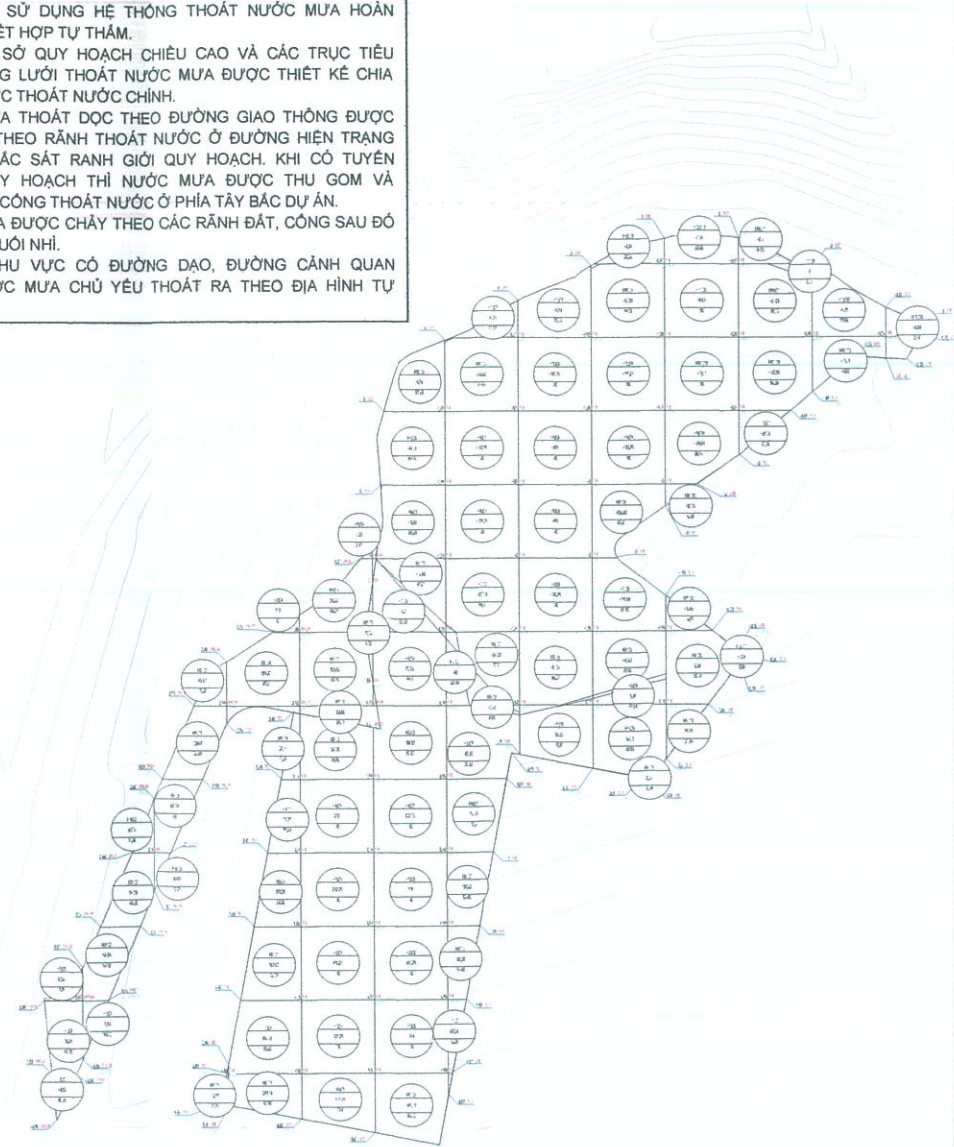
- CHỈ NỀN SAN NỀN Ở CÁC PHẦN ĐẤT SẼ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH LỚN NHƯ NHÀ HÀNG, SÂN CHƠI...PHẦN ĐẤT CÒN LẠI NÊN GIỮ NGUYÊN ĐỊA HÌNH TỰ NHIÊN.
- CAO ĐỘ NÚT CÁC NÚT GIAO THÔNG NỘI BỘ XÁC ĐỊNH PHÙ HỢP KHỚP NỐI VỚI CAO ĐỘ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU VÀ MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC MƯA, ĐẢM BẢO ĐIỀU KIỆN THOÁT NƯỚC TỰ CHẢY.

THOÁT NƯỚC MƯA

*** GIẢI PHÁP THOÁT NƯỚC**

- KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC MƯA SỬ DỤNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA HOÀN TOÀN HỒ, KẾT HỢP TỰ THÂM.
- TRÊN CƠ SỞ QUY HOẠCH CHIỀU CAO VÀ CÁC TRỤC TIÊU CHÍNH, MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC MƯA ĐƯỢC THIẾT KẾ CHIA LÂM LƯU VỰC THOÁT NƯỚC CHÍNH.
- NƯỚC MƯA THOÁT DỌC THEO ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐƯỢC THOÁT RA THEO Rãnh THOÁT NƯỚC Ở ĐƯỜNG HIỆN TRẠNG PHÍA TÂY BẮC SÁT RANH GIỚI QUY HOẠCH. KHI CÓ TUYẾN ĐƯỜNG QUY HOẠCH THÌ NƯỚC MƯA ĐƯỢC THU GOM VÀ THOÁT QUA CÔNG THOÁT NƯỚC Ở PHÍA TÂY BẮC DỰ ÁN.
- NƯỚC MƯA ĐƯỢC CHẢY THEO CÁC Rãnh ĐẤT, CÔNG SAU ĐÓ THOÁT RA SUỐI NHỎ.
- TRONG KHU VỰC CÓ ĐƯỜNG ĐẠO, ĐƯỜNG CẢNH QUAN THOÁT NƯỚC MƯA CHỦ YẾU THOÁT RA THEO ĐỊA HÌNH TỰ NHIÊN.

MẶT BẰNG KHỐI LƯỢNG SAN NỀN



- TÍNH TOÁN KHỐI LƯỢNG CÔNG TÁC ĐẤT: THEO PHƯƠNG PHÁP CHIỀU CAO ĐÁP TRUNG BÌNH.

- CÔNG THỨC TÍNH TOÁN KHỐI LƯỢNG NHƯ SAU: $V = HTB \times F$

TRONG ĐÓ:

- V : KHỐI LƯỢNG (M3)
- HTB : CHIỀU CAO TRUNG BÌNH ĐÁO, ĐÁP (M)
- F : DIỆN TÍCH LỖ ĐẤT TÍNH TOÁN (M2)

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG SAN NỀN

| STT | HẠNG MỤC | DIỆN TÍCH (M2) | | KHỐI LƯỢNG (M3) | |
|-------------|----------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | | S ĐÁO | S ĐÁP | V ĐÁO | V ĐÁP |
| 1 | LỖ SN 01 | 2,622.81 | 2,208.68 | -2,620.01 | 6,508.08 |
| 2 | LỖ SN 02 | 11.41 | 585.47 | -4.17 | 990.10 |
| TỔNG | | 2,634.22 | 2,794.15 | -2,624.18 | 7,498.18 |

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAN NỀN
- ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC THIẾT KẾ
- ĐỘ ĐỐC CHIỀU ĐÁI
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M) CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- TALLY
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ SAN NỀN

CHỈNH CAO ĐÁO (ĐÁP)

CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)

CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)

TÊN Ồ ĐẤT

KL SAN NỀN Ồ (M3)

DIỆN TÍCH Ồ ĐẤT (M2)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 261/BC-HĐTD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TT-SXD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CHỦ ĐẦU TƯ
HỘI KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TT- NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

TÊN BẢN VẼ: **BẢN VẼ CHUẨN BỊ KỸ THUẬT**

| | | | |
|-----------------|-----------------------|--------------|----------------|
| BẢN VẼ: QH-06 | GHÉP: 01 A1 | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: NĂM 2024 |
| THIẾT KẾ | KS NGUYỄN NHU HOÀNG | | |
| CHỦ TRÌ | KS PHẠM NGỌC TIẾN | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| P. TRƯỞNG PHÒNG | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| GL KỸ THUẬT | KS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | |
| GIAM ĐỐC | KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | |

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC QUY HOẠCH

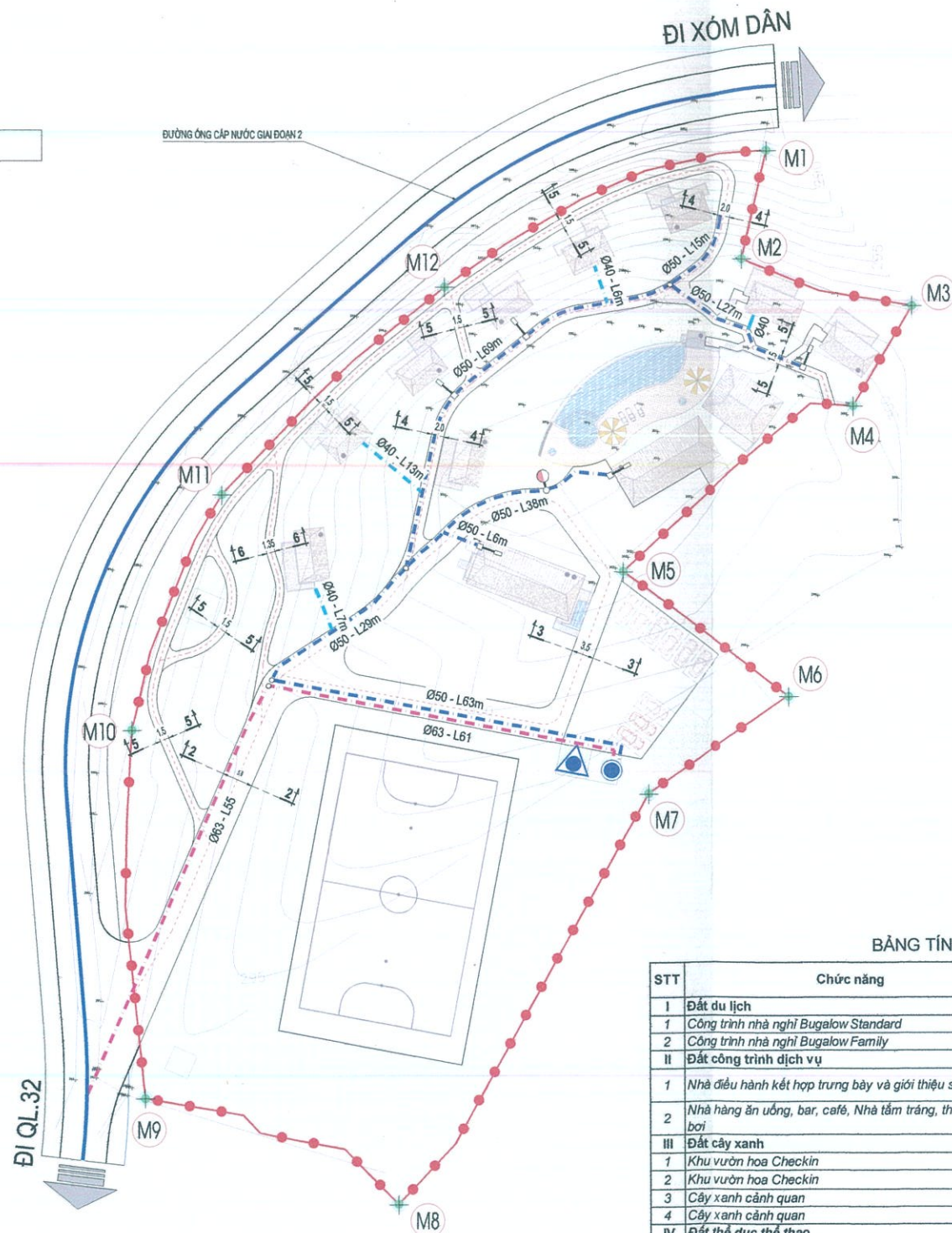
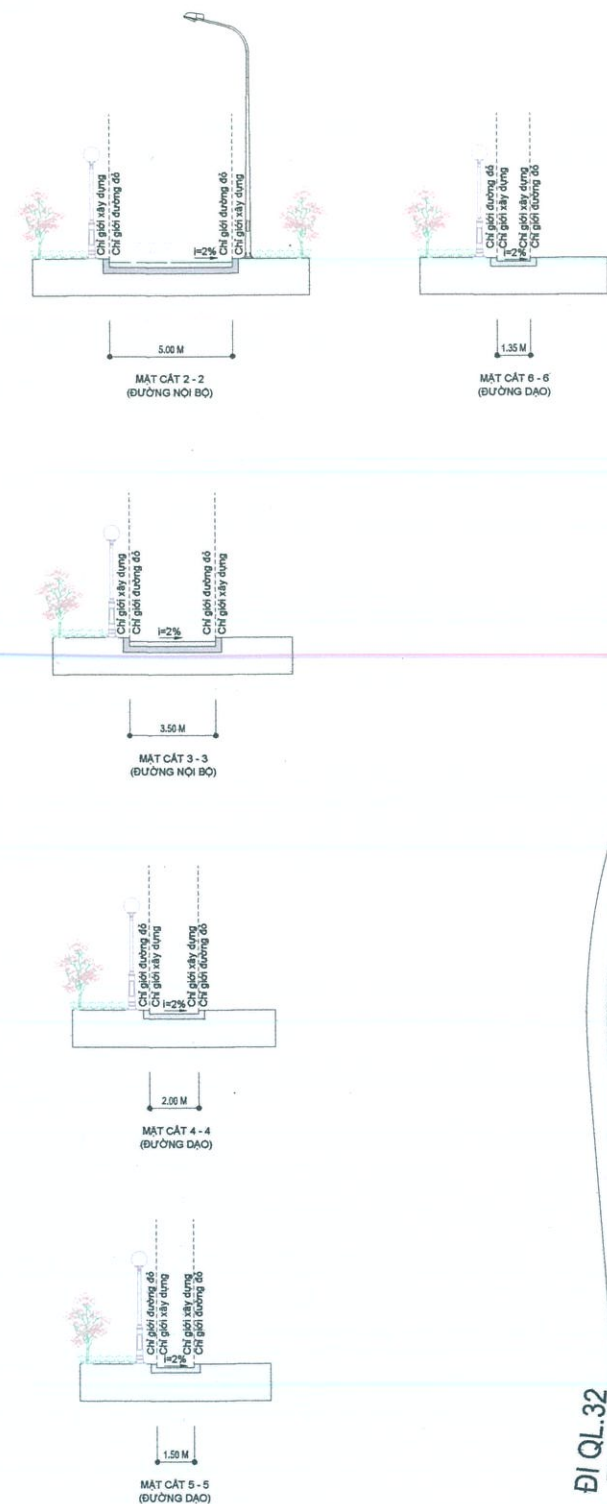
THS.KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI
 ĐỊA CHẾ: T.1, PHƯỜNG ĐỒNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI
 ĐIỆN THOẠI: 02163.893.918

XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

BẢN VẼ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC



KÝ HIỆU:

| | |
|--|-----------------------------------|
| | RANH GIỚI QUY HOẠCH |
| | ỐNG CẤP NƯỚC PHÂN PHỐI GD2 |
| | ỐNG CẤP NƯỚC DỊCH VỤ HDPE D40 GD1 |
| | ỐNG CẤP NƯỚC DỊCH VỤ HDPE D50 GD1 |
| | ỐNG CẤP NƯỚC DỊCH VỤ HDPE D63 GD2 |
| | HỌNG CHỮA CHÁY |
| | ĐIỂM CẤP NƯỚC CÔNG TRÌNH |
| | TRẠM BƠM GIẾNG GD 1 |
| | BỂ CHỨA NƯỚC GD 1 |
| | ĐƯỜNG KÍNH (MM) - CHIỀU DÀI (M) |
| | MỐC RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH |

NGUỒN NƯỚC
 - GIAI ĐOẠN 1 (CHƯA CÓ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC BÊN NGOÀI): NGUỒN CẤP ĐƯỢC LẤY TỪ NGUỒN NƯỚC NGÂM BƠM TỪ TRẠM BƠM VÀO TRONG BỂ NƯỚC, CẤP NƯỚC TRONG KHU VỰC (BAO GỒM CẢ CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY).
 - GIAI ĐOẠN 2 (KHI ĐƯỜNG ỚNG PHÂN PHỐI BÊN NGOÀI ĐƯỢC XÂY DỰNG): NGUỒN CẤP NƯỚC SẼ LẤY TỪ ĐƯỜNG CẤP NƯỚC SẠCH Ở TUYẾN ĐƯỜNG PHÍA TÂY BẮC DỰ ÁN.
MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỚNG
 * MẠNG LƯỚI PHÂN PHỐI
 - MẠNG ĐƯỜNG ỚNG XÂY DỰNG MỚI CÓ KÍCH THƯỚC TỪ 40 - 83 ĐƯA NƯỚC SẠCH ĐẾN CÁC CÔNG TRÌNH.
 - ĐỘ SÀU ĐẶT ỚNG 0.5M ĐẾN 0.7M TÚY THUỘC VÀO ĐƯỜNG KÍNH ỚNG CẤP NƯỚC.
 - MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỚNG CẤP NƯỚC ĐƯỢC THIẾT KẾ LÀ MẠNG NHÁNH ĐẢM BẢO BAO TRÚM HẾT CÁC KHU CHỨC NĂNG TRONG TOÀN KHU QUY HOẠCH.
 - CÁC TUYẾN ỚNG CẤP CHO CÁC ĐỐI TƯỢNG DÙNG NƯỚC PHẢI CÓ ĐỒNG HỒ ĐO NƯỚC ĐỂ QUẢN LÝ VÀ TIẾT KIEM NƯỚC.
 * CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY
 BỐ TRÍ 01 HỌNG CHỮA CHÁY, HỆ THỐNG MÁY BƠM THÔNG MINH LẤY NƯỚC TỪ BỂ BƠI

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH

| BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| TT | TỌA ĐỘ X (m) | TỌA ĐỘ Y (m) |
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 261/BC-HĐĐT NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
 SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TTr-SXD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CHỦ ĐẦU TƯ
 HỘ KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TTr NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

| | | | |
|-----------------|------------------------|--------------|----------------|
| BẢN VẼ: QH-07 | GHÉP: 01 A1 | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: NĂM 2024 |
| THIẾT KẾ | KS NGUYỄN NHƯ HOÀNG | | |
| CHỦ TRÌ | KS HUỖNH THỊ AN PHƯƠNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| P. TRƯỞNG PHÒNG | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| QL. KỸ THUẬT | KS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | |

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI
 ĐỊA CHỈ: 11 PHƯỜNG ĐỒNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI
 ĐIỆN THOẠI: 02143.893.918

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC

| STT | Hạng mục | Đơn vị | Số lượng |
|-----|-------------------------------|--------|----------|
| 1 | Ớng cấp nước dịch vụ HDPE D63 | m | 135 |
| 2 | Ớng cấp nước dịch vụ HDPE D50 | m | 247 |
| 3 | Ớng cấp nước dịch vụ HDPE D40 | m | 29 |
| 4 | Điểm cấp nước công trình | Điểm | 5 |
| 5 | Họng chữa cháy | Điểm | 1 |
| 6 | Trạm bơm giếng | Trạm | 1 |
| 7 | Bể chứa nước | Bể | 1 |

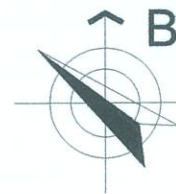
BẢNG TÍNH TOÁN CHỈ TIÊU CẤP NƯỚC

| STT | Chức năng | Kí hiệu | Quy mô | Đơn vị | Chỉ tiêu | Đơn vị | Qtb (m ³ /ng.đ) | |
|-------------------------------|---|---------|----------|----------------|----------|------------------|----------------------------|---------------|
| I | Đất du lịch | | | | | | 5.40 | |
| 1 | Công trình nhà nghỉ Bugalow Standard | BS | 20 người | 150 | l/người | | 3.00 | |
| 2 | Công trình nhà nghỉ Bugalow Family | BF | 16 người | 150 | l/người | | 2.40 | |
| II | Đất công trình dịch vụ | | | | | | 8.45 | |
| 1 | Nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm | DV1 | 820.7 | m ² | 4 | l/m ² | 3.28 | |
| 2 | Nhà hàng ăn uống, bar, cafe, Nhà tắm trắng, thay đồ, bể bơi | DV2 | 1,292.7 | m ² | 4 | l/m ² | 5.17 | |
| III | Đất cây xanh | | | | | | 11.08 | |
| 1 | Khu vườn hoa Checkin | CX1 | 269.6 | m ² | 3 | l/m ² | 0.81 | |
| 2 | Khu vườn hoa Checkin | CX2 | 454.2 | m ² | 3 | l/m ² | 1.36 | |
| 3 | Cây xanh cảnh quan | CX3 | 254.4 | m ² | 3 | l/m ² | 0.76 | |
| 4 | Cây xanh cảnh quan | CX4 | 2,708.0 | m ² | 3 | l/m ² | 8.12 | |
| IV | Đất thể dục thể thao | TDTT | 1,527.2 | m ² | 3 | l/m ² | 4.58 | |
| V | Đất giao thông | | | | | | 0.93 | |
| 1 | Đất bãi đỗ xe | P | 392.3 | m ² | 0.5 | l/m ² | 0.20 | |
| 2 | Đất đường giao thông | | 1,476.7 | m ² | 0.5 | l/m ² | 0.74 | |
| Tổng | | | | | | | 30.43 | |
| Lưu lượng nước dự phòng | | | | | | | Qdp=10% Q | 3.04 |
| Lưu lượng dùng nước lớn nhất | | | | | | | Qmax=Kngmax*ΣQtb | 38.64 |
| Lưu lượng nước chữa cháy | | | | | | | Qcc | 108.00 |
| Tổng nhu cầu dùng nước | | | | | | | Q=Qmax+Qcc+Qdp | 149.89 |

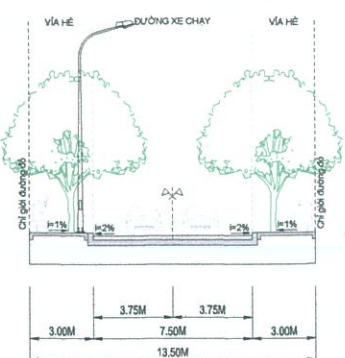
XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

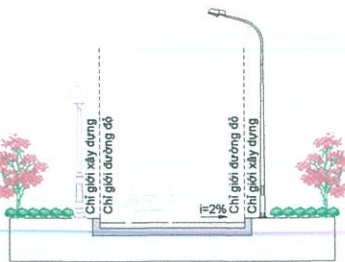
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG ĐÔ THỊ



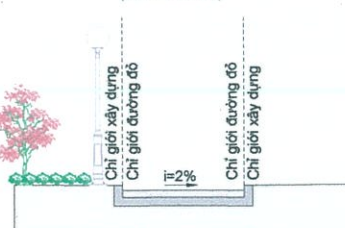
MẶT CẮT NGANG ĐƯỜNG GIAO THÔNG



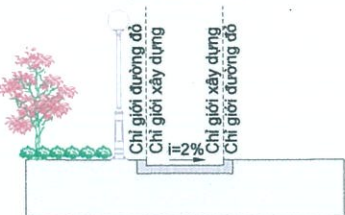
MẶT CẮT 1 - 1 (ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC)



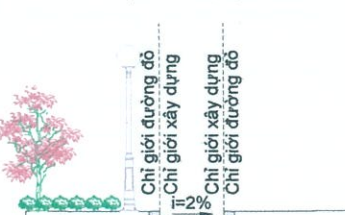
MẶT CẮT 2 - 2 (ĐƯỜNG NỘI BỘ)



MẶT CẮT 3 - 3 (ĐƯỜNG NỘI BỘ)



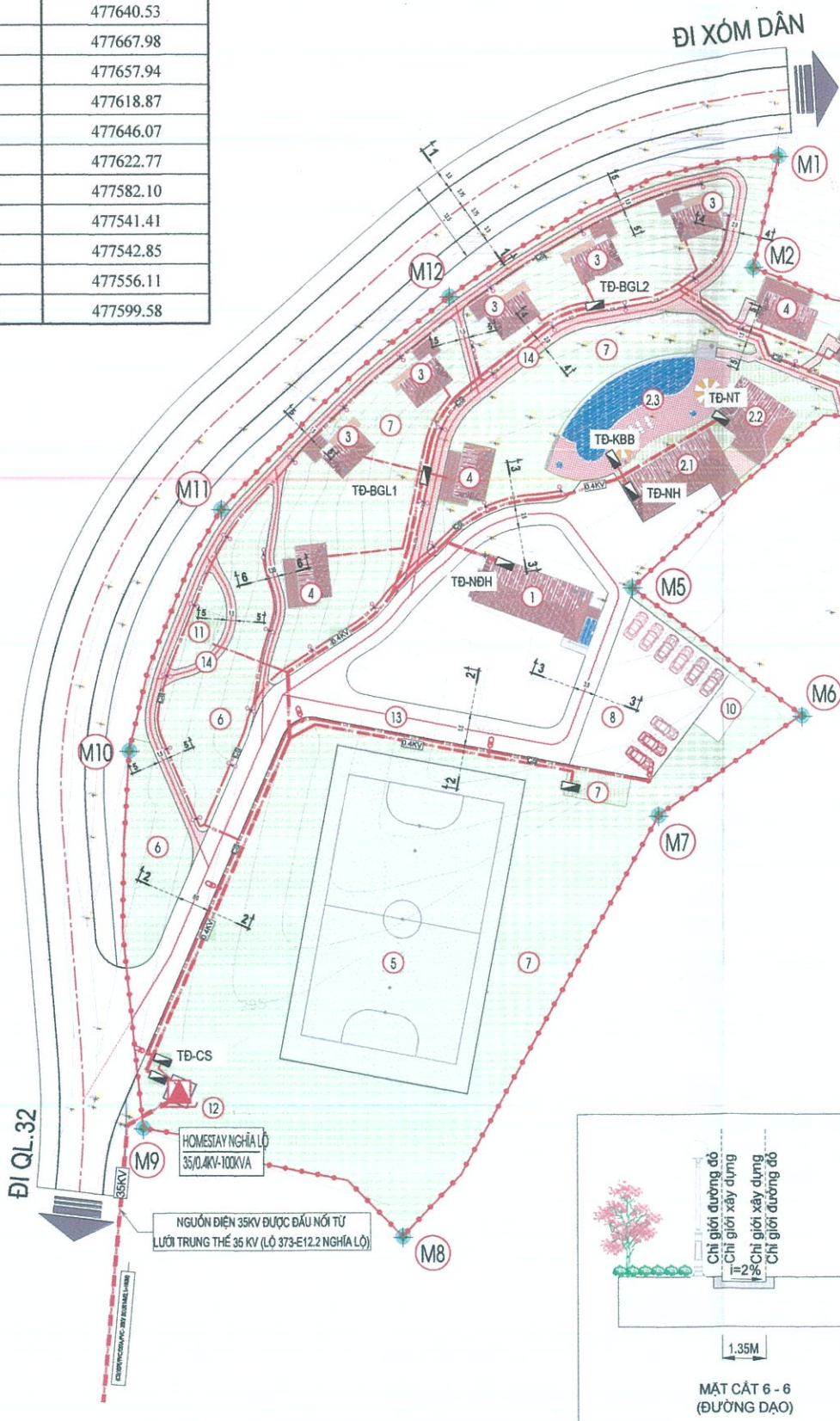
MẶT CẮT 4 - 4 (ĐƯỜNG ĐẠO)



MẶT CẮT 5 - 5 (ĐƯỜNG ĐẠO)

BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH

| TT | TỌA ĐỘ X (m) | TỌA ĐỘ Y (m) |
|-----|--------------|--------------|
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |



GHI CHÚ:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1 NHÀ ĐIỀU HÀNH KẾT HỢP TRUNG BÀY VÀ GIỚI THIỆU SẢN PHẨM | 6 KHU VƯỜN HOA CHECKIN |
| 2.1 NHÀ HÀNG ĂN UỐNG, BAR, CAFE | 7 CÔNG VIÊN CÂY XANH |
| 2.2 NHÀ TẮM TRẮNG, THAY ĐỒ | 8 BÃI ĐỖ XE |
| 2.3 KHU BỂ BƠI | 9 TRẠM BƠM, BỂ NƯỚC |
| 3 NHÀ NGHỈ BUNGALOW STANDARD | 10 KHU TẬP KẾT RÁC THẢI |
| 4 NHÀ NGHỈ BUNGALOW FAMILY | 11 BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI |
| 5 SÂN TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG VĂN HÓA THỂ THAO NGOÀI TRỜI | 12 TRẠM BIẾN ÁP |
| | 13 SÂN, ĐƯỜNG BÊ TÔNG |
| | 14 ĐƯỜNG ĐẠO LÁT ĐÁ |

PHƯƠNG ÁN CẤP ĐIỆN
M3 NGUỒN CẤP ĐIỆN:
 NGUỒN ĐIỆN CẤP CHO KHU VỰC XÃ NGHĨA LỘ TỪ MẠNG LƯỚI QUỐC GIA THÔNG QUA TRẠM BIẾN ÁP 110KV - E12.2 NGHĨA LỘ (CÔNG SUẤT 2 *40MVA), CẤP ĐIỆN TRỰC TIẾP CHO KHU VỰC ĐƯỢC ĐẦU NỐI TỪ ĐƯỜNG DÂY 35KV TRÊN KHÔNG SAU TRẠM 110KV - NGHĨA LỘ ĐI QUA XÃ NGHĨA LỘ VÀO TRẠM BIẾN ÁP CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH.
TỔNG NHU CẦU CẤP ĐIỆN KHU VỰC QUY HOẠCH: 71,39 KVA.

2. TRẠM BIẾN ÁP:
 HỆ THỐNG TRẠM BIẾN ÁP: XÂY MỚI 1 TBA HOMESTAY NGHĨA LỘ CÓ CÔNG SUẤT 100 KVA.

3. MẠNG LƯỚI CẤP ĐIỆN:
 - MẠNG LƯỚI TRUNG ÁP 35KV:
 LƯỚI ĐIỆN 35KV QUY HOẠCH MỚI DỰ KIẾN CẤP ĐIỆN CHO TBA QUY HOẠCH MỚI ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐI NỐI THEO TRỤC ĐƯỜNG GIAO THÔNG CẤP KHỔ 3 PHA, CÁCH ĐIỆN XLPE CÓ ĐẶC TÍNH CHỐNG THẨM ĐỘC VÀ NGANG VỚI TIẾT DIỆN XLPE -120MM².
 - MẠNG LƯỚI HẠ ÁP 0,4KV:
 + SỬ DỤNG CÁP NGẦM XLPE ĐỌC THEO CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH DẪN ĐẾN TỦ ĐIỆN. TỪ TỦ ĐIỆN PHÂN PHỐI ĐẾN CÁC PHỤ TẢI.
 + MẠNG LƯỚI HẠ ÁP 0,4KV SỬ DỤNG CÁP NGẦM VỚI TIẾT DIỆN KHÔNG NHỎ HƠN 35MM².
 - LƯỚI CHIẾU SÁNG:
 + ĐỂ ĐẢM BẢO TÍNH KINH TẾ NHƯNG VẪN THỎA MÃN YÊU CẦU VỀ ĐỘ ROÌ, ĐỘ CHỖI VÀ ĐỒNG ĐỀU TRÊN SUỐT CÁC TUYẾN ĐƯỜNG THEO YÊU CẦU KỸ THUẬT. HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐƯỢC ĐỊNH HƯỚNG.

TRONG PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐƯỢC THIẾT KẾ 1 BÊN ĐƯỜNG, KHOẢNG CÁCH GIỮA CÁC CỘT ĐÈN TỪ 25 - 30 M.
 + NHẪM ĐẢM BẢO TIẾT KIỂM NĂNG LƯỢNG VÀ ĐỘ BỀN CAO, HỆ THỐNG ĐƯỢC ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG LOẠI ĐÈN LED CÓ CÔNG SUẤT 100W/220KV, TIẾT KIỂM NĂNG LƯỢNG, THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG ĐÈN CHIẾU SÁNG CẢNH QUAN SỬ DỤNG ĐÈN LED CÔNG SUẤT 20W/BÓNG.
 + DÙNG TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG TỰ ĐỘNG KẾT HỢP VỚI ĐIỀU KHIỂN BẢNG TAY NHẢM TẮNG TÍNH LINH ĐỘNG VÀ ĐẢM BẢO TRONG QUÁ TRÌNH KHAI THÁC VẬN HÀNH.

BẢNG TÍNH TOÁN CÔNG SUẤT ĐIỆN

| TT | Hạng mục | Diện tích (m ²) | Tổng diện tích sàn XD | Chỉ tiêu | Đơn vị | Ptt (Kw) |
|--|--|-----------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|--------------|
| 1 | Công trình dịch vụ | | | | | |
| 1.1 | Nhà điều hành kết hợp trung bày và giới thiệu sản phẩm | | 328,3 | 0,03 | kw/m ² sàn | 9,85 |
| 1.2 | Nhà hàng ăn uống, bar, cafe, nhà tắm trắng. | | 581,7 | 0,03 | kw/m ² sàn | 17,45 |
| 2 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Standard | | 5 | 2,5 | kW/giường | 12,50 |
| 3 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Family | | 8 | 2,5 | kW/giường | 20,00 |
| 4 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 3.686,2 | | 0,0005 | kw/m ² | 1,84 |
| 5 | Đất thể dục thể thao | 1.527,20 | | 0,001 | kw/m ² | 1,53 |
| 6 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | 196,0 | | 0,02 | kw/m ² | 3,92 |
| 7 | Đất giao thông | 1.476,7 | | 0,001 | kw/m ² | 1,48 |
| 8 | Bãi đỗ xe | 392,3 | | 0,001 | kw/m ² | 0,39 |
| Tổng công suất đặt MBA (kW) | | | | | | 68,96 |
| Hệ số đồng thời (Kđt) | | | | | | 0,80 |
| Công suất tính toán (kW) | | | | | | 55,17 |
| Hệ số dự phòng phát triển (10%) | | | | | | 5,52 |
| Hệ số công suất (cos Φ) | | | | | | 0,85 |
| Công suất yêu cầu (kW) | | | | | | 60,7 |
| Công suất biểu kiến (kVA) | | | | | | 71,39 |

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN

| TT | Hạng mục | Thông số kỹ thuật | Đơn vị | Khối lượng |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|--------|------------|
| I Hệ thống điện Trung áp | | | | |
| 1 | Trạm biến áp quy hoạch mới | TBA Homestay Nghĩa Lộ -100kVA-35/0.4 KV | KVA | 1 |
| 2 | Cáp nối 35kV xây dựng mới | Cu/xlpe/pvc/dsta/pvc 3x120mm ² | m | 550 |
| II Hệ thống cấp điện hạ áp | | | | |
| 1 | Đường dây hạ áp 0,4kV đi ngầm | Cu/xlpe/pvc/dsta/pvc4x95mm ² /4x35mm ² | m | 403 |
| 2 | Tủ điện hạ thế | Tủ pillar | Tủ | 8 |
| III Hệ thống điện chiếu sáng | | | | |
| 1 | Đường dây chiếu sáng | Cu/xlpe/pvc/dsta/pvc 4x10mm ² /4x6mm ² | m | 473 |
| 2 | Đèn đường nội bộ | Led 100W | Cái | 5 |
| 3 | Đèn cảnh quan sân vườn 2 bóng | Led 20W | Cái | 28 |
| 4 | Tủ điện chiếu sáng | Tủ pillar | Tủ | 1 |

KÍ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG DÂY NỔI TRUNG THẾ 35KV
- CÁP NGẦM ĐIỆN CHIẾU SÁNG
- ĐÈN CHIẾU SÁNG CẢNH QUAN 2 BÓNG
- TRẠM BIẾN ÁP QUY HOẠCH MỚI
- CÁP NGẦM HẠ ÁP 0.4 KV
- TỦ ĐIỆN (CHIẾU SÁNG, SINH HOẠT)
- M1 MỐC RANH GIỚI LẬP QH

| TĐ-NĐH | TÊN TỦ ĐIỆN |
|-----------------------------------|--|
| HOMESTAY NGHĨA LỘ 35/0,4KV-100KVA | TÊN TRẠM BIẾN ÁP ĐIỆN ÁP/ CÔNG SUẤT TRẠM |

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 251/BC-HĐTĐ NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
 SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TTR-SXD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CHỦ ĐẦU TƯ
 HỘ KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TTR NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

TÊN BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG ĐÔ THỊ

BẢN VẼ: QH-08 GHÉP: 01 A1 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: NĂM 2024

THIẾT KẾ: KS LÊ QUỐC CHINH

CHỦ TRÌ: KS LÊ QUỐC CHINH

CHỦ NHIỆM: KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

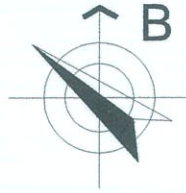
P. TRƯỞNG PHÒNG: KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

GL. KỸ THUẬT: KS NGUYỄN XUÂN HOÀN

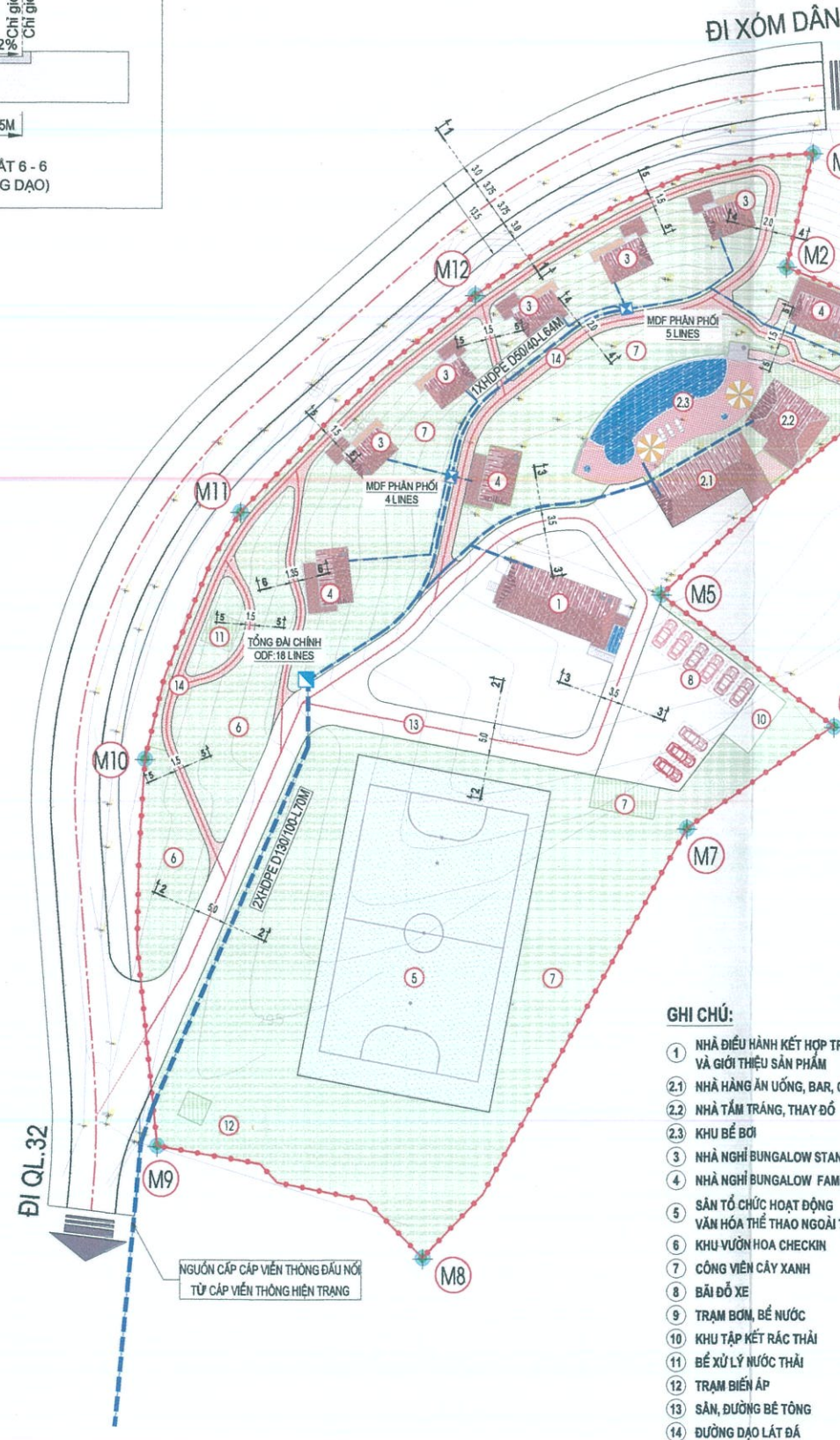
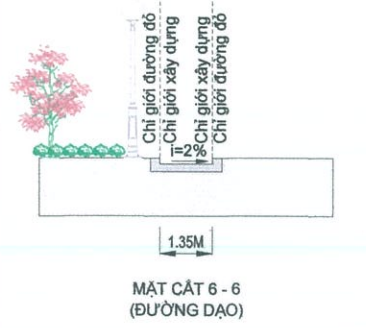
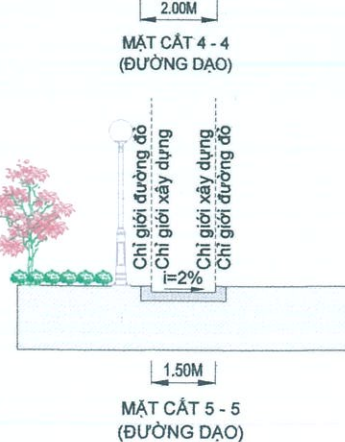
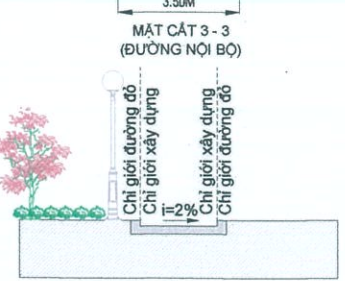
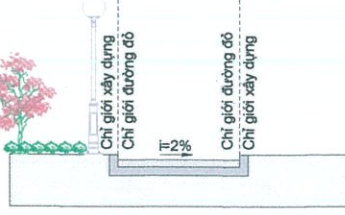
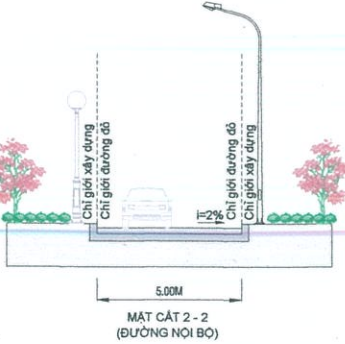
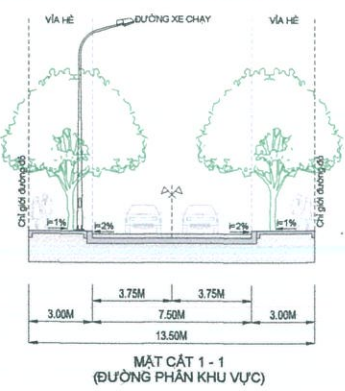
GIÁM ĐỐC: KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI
 ĐỊA CHỈ: T.1, PHƯỜNG ĐỒNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI
 ĐIỆN THOẠI: 0211.381.9918

XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC



MẶT CẮT NGANG ĐƯỜNG GIAO THÔNG



| TT | TỌA ĐỘ X (m) | TỌA ĐỘ Y (m) |
|-----|--------------|--------------|
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |

KÍ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - M1 MỐC RANH GIỚI LẬP QH
 - CẤP QUANG CHÍNH ĐẾN TỔNG ĐÀI CHÍNH
 - CẤP QUANG PHÂN PHỐI ĐẾN TỦ PHÂN PHỐI
 - TỦ CẤP THÔNG TIN ODF - TỔNG ĐÀI CHÍNH
 - TỦ CẤP THÔNG TIN MDF - PHÂN PHỐI
- 2XHDPE D130/100-L113M VẬT LIỆU - ĐK (MM) - CD (M)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 291/BC-HĐTD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
 SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TT-SDX NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CHỦ ĐẦU TƯ
 HỘ KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TT-TR NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI
 TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

| BẢN VẼ: | GH-09 | GHÉP: | 01 A1 | TỶ LỆ: | 1/500 | NGÀY: | NĂM 2024 |
|------------------|-----------------------|-------|-------|--------|-------|-------|----------|
| THIẾT KẾ: | KS LÊ QUỐC CHINH | | | | | | |
| CHỦ TRÌ: | KS LÊ QUỐC CHINH | | | | | | |
| CHỦ NHIỆM: | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | | | | | |
| P. TRƯỞNG PHÒNG: | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | | | | | |
| QL. KỸ THUẬT: | KS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | | | | | |

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI
 ĐỊA CHỈ: 11 PHƯỜNG ĐỒNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI
 ĐIỆN THOẠI: 02163.893.918

PHƯƠNG ÁN HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

- * HIỆN TRẠNG:**
 - KHU VỰC THIẾT KẾ LÀ KHU VỰC QUY HOẠCH MỚI, CHƯA CÓ HỆ THỐNG VIÊN THÔNG. CẦN THIẾT XÂY DỰNG MẠNG LƯỚI CUNG CẤP VIÊN THÔNG HOÀN CHỈNH CHO KHU VỰC THIẾT KẾ.
- * NGUỒN THÔNG TIN LIÊN LẠC:**
 - TUYẾN CẤP QUANG PHỤC VỤ DỰ ÁN ĐƯỢC ĐẦU NỐI TỪ TUYẾN CẤP QUANG TRÊN ĐƯỜNG QUỐC LỘ 32, TỪ ĐÓ KÉO TỚI VỊ TRÍ TỦ PHỐI QUANG ODF CHÍNH TRONG KHU VỰC THIẾT KẾ.
- * NHU CẦU THÔNG TIN:**
 - TỔNG NHU CẦU SỬ DỤNG THÔNG TIN LIÊN LẠC CHO KHU VỰC THIẾT KẾ DỰ KIẾN LÀ 18 THUÊ BAO.
- * GIẢI PHÁP:**
 - NGUỒN THÔNG TIN LIÊN LẠC (DATA TELL, INTERNET, TRUYỀN HÌNH CÁP...) CUNG CẤP CHO CÁC THUÊ BAO KHÁCH HÀNG THEO GIẢI PHÁP MẠNG FTTH, FTTB.
- * PHƯƠNG ÁN:**
 - CẤP QUANG ĐƯỢC ĐẶT TRONG CỐNG CẤP CHỖN NGẮM ĐỂ ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐỘ THÌ.
 - ĐỂ TRÁNH LÃNG PHÍ DO THI CÔNG KHÔNG ĐỒNG BỘ, CẦN THIẾT KẾ HỆ THỐNG CỐNG BÉ CHỜ NHẦM MỤC ĐÍCH PHỤC VỤ CHO CÁC TUYẾN CẤP THÔNG TIN CHO CÁC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ LẮP ĐẶT.
 - ỒNG BẢO VỆ CẤP QUANG ĐƯỢC TRUNG DỰ ÁN: ỒNG CẤP CHÍNH, CẤP CẤP QUANG ĐẾN TỦ PHỐI QUANG SỬ DỤNG ỒNG HDPE XỎAN D130/100 HOẶC ỒNG HDPE TRƠN. ỒNG CẤP VÀO CÁC THUÊ BAO TỪ CÁC HỘ GA CẤP PHỐI ĐẾN CÁC THUÊ BAO SỬ DỤNG ỒNG HDPE XỎAN D50/40 HOẶC ỒNG HDPE TRƠN. CẤP QUANG TỪ CÁC NHÀ MANG DỊCH VỤ CẤP ĐẾN CHO DỰ ÁN TỪ VỊ TRÍ ĐIỂM ĐẦU NỐI, THÔNG QUA HỆ THỐNG CỐNG CẤP VÀ BÉ KÉO CẤP ĐẾN TỦ PHỐI QUANG, TỪ ĐÓ TỦ PHỐI QUANG SẼ PHÂN PHỐI CẤP QUANG ĐẾN CÁC THUÊ BAO SỬ DỤNG DỊCH VỤ.
 - TỦ PHỐI QUANG, CÁC THIẾT BỊ QUANG VÀ CẤP QUANG SẼ DO CÁC NHÀ MANG DỊCH VỤ KHAI THÁC VÀ CUNG CẤP.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng |
|----|---|--------|------------|
| 1 | Cấp quang chính HDPE D130/100 đến tủ phối quang ODF | m | 70 |
| 2 | Cấp quang HDPE D50/40 phân phối từ tủ cấp quang chính đến tủ trung gian IDF | m | 280 |
| 3 | Tủ cấp chính ODF | Tủ | 1 |
| 4 | Hộp nối trung gian IDF | Tủ | 2 |
| 5 | Vật tư phụ | % | 30 |

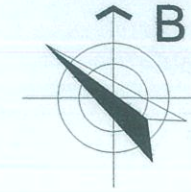
BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU THÔNG TIN LIÊN LẠC

| TT | Hạng mục | Quy mô | Chỉ tiêu | Đơn vị | Tổng thuê bao |
|-------------|--|--------|----------|--------|---------------|
| 1 | Công trình dịch vụ | | | | |
| 1.1 | Nhà điều hành kết hợp trưng bày và giới thiệu sản phẩm | 328,3 | 0,01 | m2 sàn | 3 |
| 1.2 | Nhà hàng ăn uống, bar, cafe, Nhà tắm | 581,7 | 0,01 | m2 sàn | 6 |
| 2 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Standard | 5 | 1 | căn | 5 |
| 3 | Công trình nhà nghỉ Bungalow Family | 4 | 1 | căn | 4 |
| Tổng | | | | | 18 |

GHI CHÚ:

- ① NHÀ ĐIỀU HÀNH KẾT HỢP TRƯNG BÀY VÀ GIỚI THIỆU SẢN PHẨM
- ②.1 NHÀ HÀNG ĂN UỐNG, BAR, CAFE
- ②.2 NHÀ TẮM TRĂNG, THAY ĐÓ
- ②.3 KHU BẾ BỜ
- ③ NHÀ NGHỈ BUNGALOW STANDARD
- ④ NHÀ NGHỈ BUNGALOW FAMILY
- ⑤ SÂN TỎ CHỨC HOẠT ĐỘNG VĂN HÓA THỂ THAO NGOÀI TRỜI
- ⑥ KHU VƯỜN HOA CHECKIN
- ⑦ CÔNG VIÊN CÂY XANH
- ⑧ BÃI ĐỒ XE
- ⑨ TRẠM BƠM, BỂ NƯỚC
- ⑩ KHU TẬP KẾT RÁC THẢI
- ⑪ BẾ XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- ⑫ TRẠM BIẾN ÁP
- ⑬ SÂN, ĐƯỜNG BÊ TÔNG
- ⑭ ĐƯỜNG ĐẠO LÁT ĐÁ

XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ
BẢN VẼ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

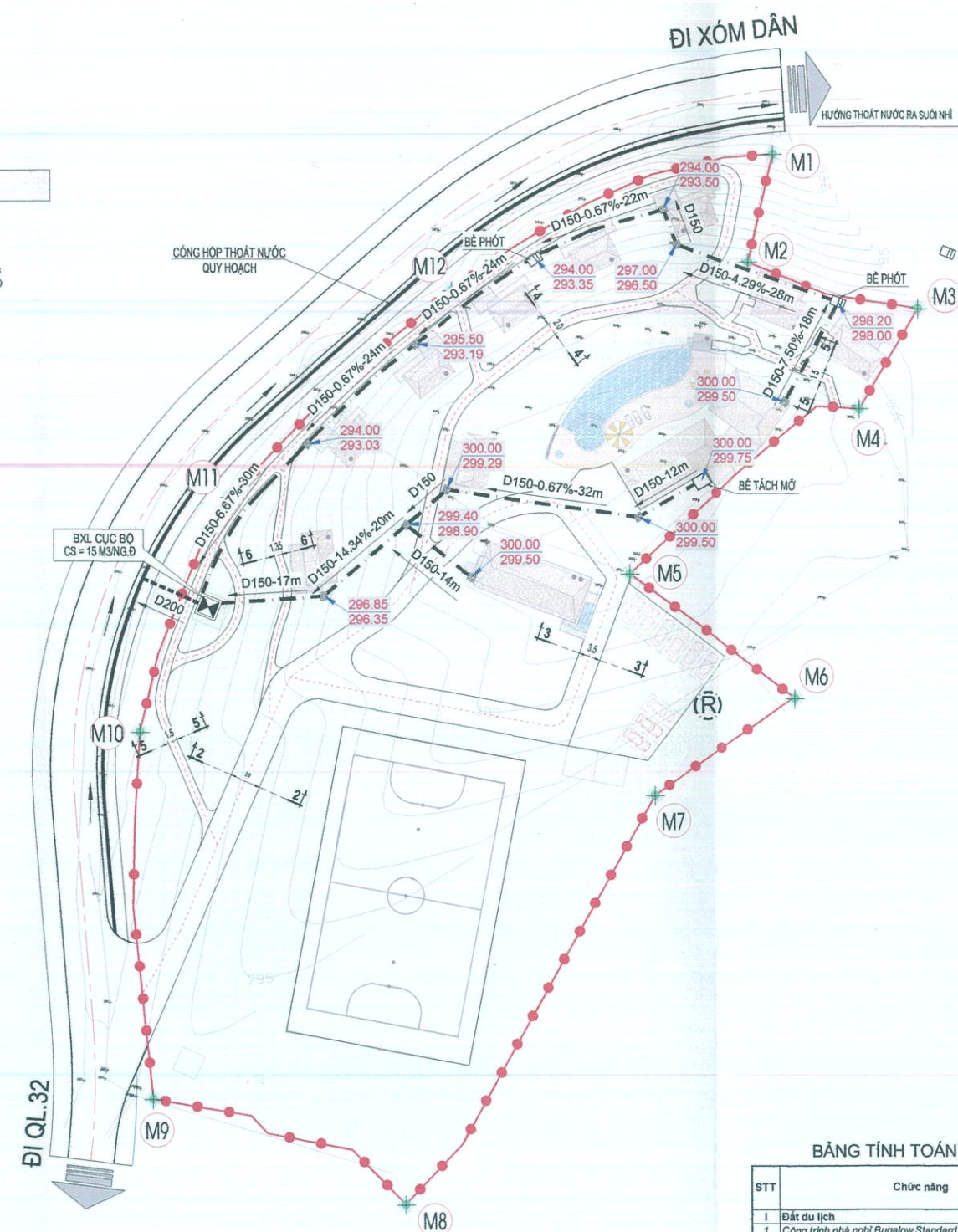
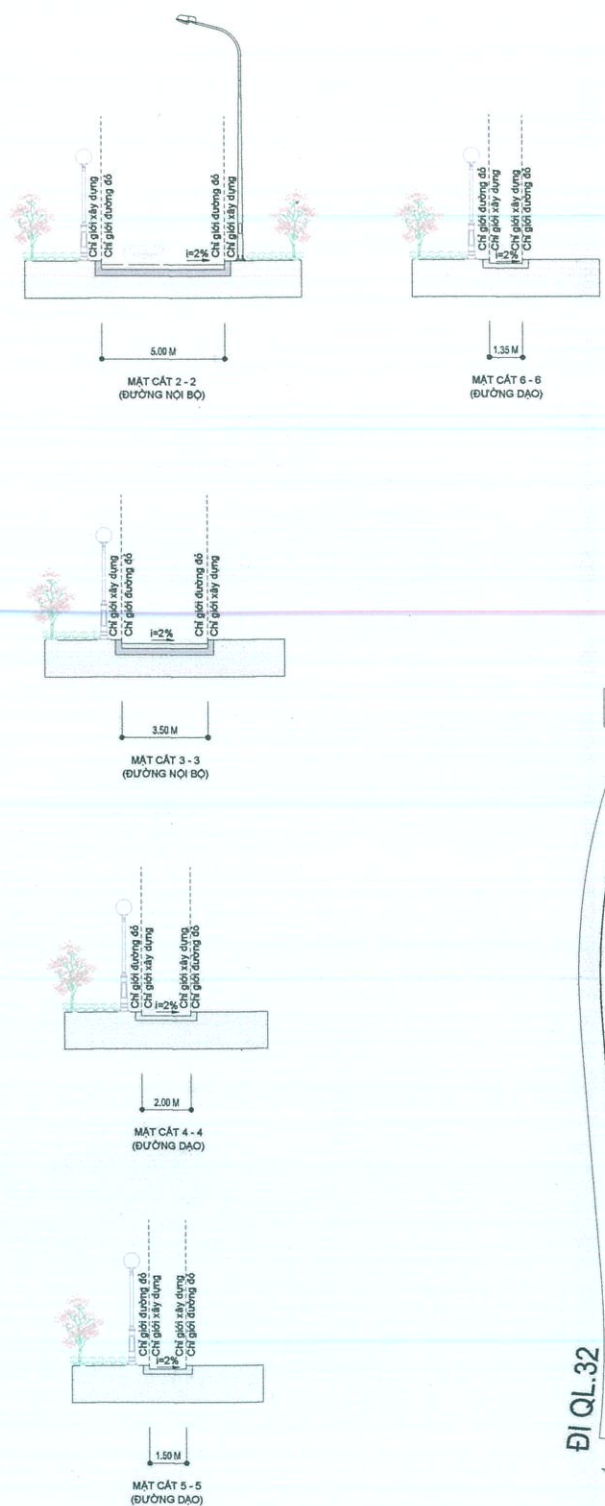


KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- ỚNG THOÁT NƯỚC U.PVC D200
- ỚNG THOÁT NƯỚC U.PVC D150
- CAO ĐỘ MẶT GA (M)
CAO ĐỘ ĐỈNH ỚNG (M)
- GA THOÁT NƯỚC
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỤC BỘ
- ĐIỂM THU GOM CHẤT THẢI RẮN
- ĐƯỜNG KÍNH - ĐỘ ĐỐC - CHIỀU DÀI
HƯỚNG ĐỐC
- MỐC RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

BẢNG THÔNG KẾ TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH

| BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| TT | TỌA ĐỘ X (m) | TỌA ĐỘ Y (m) |
| M1 | 2386648.95 | 477644.62 |
| M2 | 2386633.09 | 477640.53 |
| M3 | 2386624.72 | 477667.98 |
| M4 | 2386608.71 | 477657.94 |
| M5 | 2386582.31 | 477618.87 |
| M6 | 2386562.03 | 477646.07 |
| M7 | 2386546.75 | 477622.77 |
| M8 | 2386483.12 | 477582.10 |
| M9 | 2386499.32 | 477541.41 |
| M10 | 2386562.44 | 477542.85 |
| M11 | 2386593.62 | 477556.11 |
| M12 | 2386632.10 | 477599.58 |



NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ

- TRIỆT ĐỂ LỢI DỤNG ĐỊA HÌNH ĐỂ XÂY DỰNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC TỰ CHẢY, ĐẢM BẢO THU ĐƯỢC TOÀN BỘ LƯỢNG NƯỚC THẢI.
- TRIỆT ĐỂ THU GOM VÀ XỬ LÝ NƯỚC ĐÃ QUA SỬ DỤNG.
- TỔ CHỨC CÁC LƯU VỰC PHÙ HỢP VỚI ĐỊA HÌNH PHÂN CHIA GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG.
- KHU VỰC NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỤC BỘ TẠI BỂ XỬ LÝ CỤC BỘ VỚI CÔNG SUẤT 15 M³/NG.Đ
- TRÊN HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI BỐ TRÍ CÁC HỒ GA THOÁT NƯỚC THẢI VỚI KHOẢNG CÁCH TRUNG BÌNH LÀ 30M.
- TẤT CẢ CÁC ĐƯỜNG ỚNG THOÁT NƯỚC PHẢI CHỖN SÂU DƯỚI MẶT ĐẤT (TÍNH ĐẾN ĐỈNH ỚNG) ÍT NHẤT LÀ 0,3M VỚI KHU VỰC KHÔNG CÓ XE CƠ GIỚI QUA LẠI VÀ 0,5M ĐỐI VỚI TẤT CẢ CÁC LOẠI ĐƯỜNG KÍNH ỚNG TÍNH TỪ CAO ĐỘ MẶT ĐƯỜNG. TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT KHI CHIỀU SÂU NHỎ HƠN 0,5M PHẢI CÓ BIỆN PHÁP BẢO VỆ ỚNG.
- NƯỚC THẢI SINH HOẠT TỪ CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XỬ LÝ SƠ BỘ QUA BỂ TỰ HOẠI CHO TỪNG CÔNG TRÌNH SAU ĐÓ ĐƯỢC TRÌNH TẬP TRUNG VỀ CÁC TUYẾN ỚNG CHÍNH ĐẾN BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỤC BỘ.
- ĐỘ ĐỐC ỚNG LẤY THEO ĐỘ ĐỐC ĐỌC CỦA ĐƯỜNG. TRONG TRƯỜNG HỢP ĐỘ ĐỐC ĐỌC CỦA ĐƯỜNG NHỎ HƠN 1/Đ THÌ LẤY ĐỘ ĐỐC ỚNG TỐI THIỂU I=1/Đ ĐỂ GIẢM CHIỀU SÂU CHỖN ỚNG.
- SỬ DỤNG ỚNG U.PVC D150 ĐỂ THU GOM NƯỚC THẢI VÀ ỚNG U.PVC D200 THOÁT NƯỚC THẢI SAU KHI XỬ LÝ TỪ BỂ XỬ LÝ CỤC BỘ ĐẾN MƯƠNG, CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA PHÍA TÂY BẮC DỰ ÁN SAU ĐÓ THOÁT RA SƯỜI NHÌ.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

| STT | Hạng mục | Đơn vị | Số lượng |
|-----|-----------------------------|--------|----------|
| 1 | Ớng thoát nước U.PVC D200 | m | 3 |
| 2 | Ớng thoát nước U.PVC D150 | m | 253 |
| 3 | Ga thoát nước | Cái | 10 |
| 4 | Bể phốt | Cái | 2 |
| 5 | Bể tách mỡ | Cái | 1 |
| 6 | Trạm xử lý nước thải cục bộ | Trạm | 1 |
| 7 | Điểm thu gom chất thải rắn | Điểm | 1 |

BẢNG TÍNH TOÁN CHỈ TIÊU THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

| STT | Chức năng | Kí hiệu | Quy mô | Đơn vị | Chỉ tiêu | Đơn vị | Qtnt (m ³ /ng.đ) |
|---------------------------------------|---|---------|----------|----------------|--------------|------------------|-----------------------------|
| I | Đất du lịch | BS | 20 người | 150 | l/người | | 5.40 |
| 1 | Công trình nhà nghỉ Bugalow Standard | BS | 20 người | 150 | l/người | | 3.00 |
| 2 | Công trình nhà nghỉ Bugalow Family | BF | 16 người | 150 | l/người | | 2.40 |
| II | Đất công trình dịch vụ | | | | | | 9.30 |
| 1 | Nhà điều hành kết hợp trung bày và giới thiệu sản phẩm | DV1 | 820.7 | m ² | 4 | l/m ² | 3.61 |
| 2 | Nhà hàng ăn uống, bar, cafe, Nhà tắm trang, thay đồ, bể bơi | DV2 | 1292.7 | m ² | 4 | l/m ² | 5.69 |
| Tổng lưu lượng thoát nước thải | | | | | | | 14.70 |
| STT | Chức năng | Kí hiệu | Quy mô | Đơn vị | Chỉ tiêu | Đơn vị | Qctr (m ³ /ng.đ) |
| 1 | Chất thải rắn sinh hoạt (tần) | | 36 người | 0.9 | kg/người.ngđ | | 32.4 |
| 2 | Chất thải rắn công cộng (tần) | | | | Qctr*10% | | 3.24 |
| Tổng khối lượng chất thải rắn | | | | | | | 35.64 |

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 261/BC-HĐĐT NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
 SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 55/TTr-SXD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CHỦ ĐẦU TƯ
 HỘ KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TTr NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

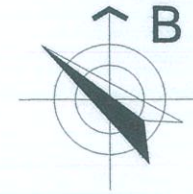
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

TÊN BẢN VẼ:
 BẢN VẼ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

| | | | | | | | |
|------------------|------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|----------|
| BẢN VẼ: | QH-10 | GHÉP: | 01 A1 | TỶ LỆ: | 1/500 | NGÀY: | NĂM 2024 |
| THIẾT KẾ: | KS NGUYỄN NHƯ HOÀNG | | | | | | |
| CHỦ TRÌ: | KS HUỖNH THỊ AN PHƯƠNG | | | | | | |
| CHỦ NHIỆM: | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | | | | | |
| P. TRƯỞNG PHÒNG: | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | | | | | |
| QL KỸ THUẬT: | KS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | | | | | |

GIÁM ĐỐC:
 TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI
 ĐỊA CHỈ: SỐ 1, PHƯỜNG ĐỒNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI
 ĐIỆN THOẠI: 02163.893.918

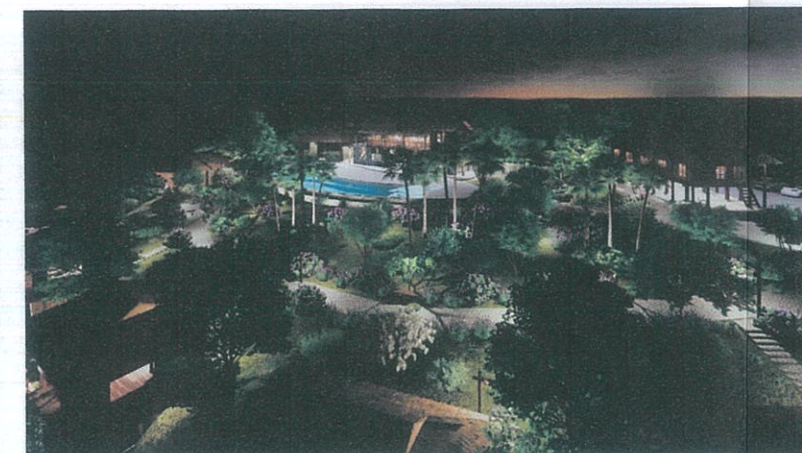
XÃ NGHĨA LỘ - THỊ XÃ NGHĨA LỘ - TỈNH YÊN BÁI
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ
PHỐI CẢNH MINH HỌA



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ LẬP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH



PHỐI CẢNH NHÀ NGHỈ BUNGALOW



PHỐI CẢNH SÂN VƯỜN CẢNH QUAN



PHỐI CẢNH KHU BỂ BƠI



PHỐI CẢNH KHU NHÀ HÀNG, CAFE, TẮM TRẮNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1590/QĐ-UBND NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 251/BC-HĐTD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
 SỞ XÂY DỰNG TỈNH YÊN BÁI
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 65/TTr-SXD NGÀY 12 THÁNG 7 NĂM 2024

CHỦ ĐẦU TƯ
 HỘ KINH DOANH NGUYỄN KIM NHẬT
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 12/TTr NGÀY 10 THÁNG 7 NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HOMESTAY
 VÀ PHÁT TRIỂN VĂN HÓA TRUYỀN THỐNG NGHĨA LỘ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN 4, XÃ NGHĨA LỘ, THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

TÊN BẢN VẼ:
 PHỐI CẢNH MINH HỌA

| | | | |
|-----------------|-----------------------|--------------|----------------|
| BẢN VẼ: QH-11 | GHÉP: 01 A1 | TỶ LỆ: 1/500 | NGÀY: NĂM 2024 |
| THIẾT KẾ | KTS DƯƠNG THỊ HIẾN | | |
| CHỦ TRÌ | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| P. TRƯỞNG PHÒNG | KTS NGUYỄN MẠNH CƯỜNG | | |
| QL KỸ THUẬT | KS NGUYỄN XUÂN HOÀN | | |

GIÁM ĐỐC
 TRUNG TÂM KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
 THS. KTS NGUYỄN XUÂN HOÀN

TRUNG TÂM KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH TỈNH YÊN BÁI
 ĐỊA CHỈ: T.1, PHƯỜNG ĐỒNG TÂM, THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI
 ĐIỆN THOẠI: 02183.893.818