

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ JÚT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU DU LỊCH DẠC BỜ SÔNG SÊRÊPÓK
XÃ TÂM THẮNG, HUYỆN CƯ JÚT
HUYỆN CƯ JÚT-TỈNH ĐẮK NÔNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày / /2025 của UBND huyện Cư Jút)

Cư Jút, 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU DU LỊCH DẠC BỜ SÔNG SÊRÊPỐK
XÃ TÂM THẮNG, HUYỆN CƯ JÚT
HUYỆN CƯ JÚT-TỈNH ĐẮK NÔNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày / /2025 của UBND huyện Cư Jút)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN QUY HOẠCH
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN
NÔNG THÔN (IRUDP)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định quản lý quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường và khai thác sử dụng các công trình theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được UBND huyện Cư Jút quyết định trên cơ sở đề án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

3. Ngoài những quy định tại Quy định này, việc tổ chức quản lý và xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch

- Phạm vi: Khu du lịch dọc bờ sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng huyện Cư Jút có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông, Đông Nam: giáp thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Phía Tây Bắc: giáp nhà máy điện mặt trời Trúc Sơn.

+ Phía Tây, Tây Nam giáp khu dân cư thị trấn Ea T'ling.

+ Phía Bắc: giáp đường Hồ Chí Minh (QL.14).

- Quy mô:

+ Diện tích: Diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng: **322,63** ha; trải dài 7 km dọc theo phía Tây của sông Sêrêpôk.

+ Dân số: Khoảng **5.000-6.000** người (Bao gồm cả dân cư hiện trạng)

Quy mô khách du lịch quy đổi: khoảng **3.000** người.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng lô đất.

1. Đất khai thác du lịch (ký hiệu NH,KS, KCC, KDN, KNC, TTN, CVN, TDTT, VCTT, ST, NLX, CXCQ):

- Quy mô: 1.402.213,43m²

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, thống nhất, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu du lịch và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đề án quy hoạch được duyệt.

+ Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công;

+ Quy định vị trí, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo để tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến phố;

+ Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên diện tích trồng cây xanh sân vườn trong nhà ở.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thống cho một tuyến, đoạn phố tạo không gian đồng bộ về màu sắc, hình dáng kiến trúc và vật liệu xây dựng.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái.

2. Nhà ở biệt thự, biệt thự song lập (BT-01: BT-32)

- Quy mô: 215.304,56m².

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

- Chiều cao công trình: 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 1,5 lần.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, thống nhất theo ô phố, dãy phố, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu du lịch và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công;

- Quy định vị trí, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo để tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến phố;

- Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên diện tích trồng cây xanh sân vườn trong nhà ở.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thống cho một tuyến, đoạn phố tạo không gian đồng bộ về màu sắc, hình dáng kiến trúc và vật liệu xây dựng.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

3. Nhà vườn biệt thự sinh thái (ký hiệu: BTST-01÷BTST-18)

- Quy mô: 197.954,20 m².

- Mật độ xây dựng: 30%.

- Chiều cao công trình: 3 tầng

- Hệ số sử dụng đất: 0,9 lần.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu du lịch và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

4. Đất shophouse (ký hiệu: SH)

- Quy mô: 12.558,23m².

- Mật độ xây dựng: 50%.

- Chiều cao công trình: 5 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 2,5 lần.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu du lịch và khu vực xung quanh.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.
- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

5. Đất tái định cư (TDC)

- Quy mô: 32.062,79m².
- Mật độ xây dựng: 50%.
- Chiều cao công trình: 5 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 2,5 lần.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu du lịch và khu vực xung quanh.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.
- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

6. Công trình giáo dục, trường học (ký hiệu: GD):

- Quy mô: 77.253,15m².
- Mật độ xây dựng: 40%.
- Chiều cao công trình: 5 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 2,0 lần.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu du lịch và khu vực xung quanh.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.
- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

7. Đất công cộng (ký hiệu: CC-01÷CC-05):

- Quy mô: 46.926,38m².

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Chiều cao công trình: 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu du lịch và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

- Đất thương mại dịch vụ không được phép xây dựng công trình ngầm.

8. Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-01÷TM-07):

- Quy mô: 26.130,79m².

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Chiều cao công trình: 2 tầng

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu du lịch và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

9. Cây xanh, mặt nước (CX1÷CX17, MN):

Đất cây xanh đơn vị ở:

- Quy mô: 72.196,66m²

- Mật độ xây dựng (đối với công trình thể dục thể thao): tối đa 5%.

- Chiều cao công trình (đối với công trình thể dục thể thao): 1 tầng.

- Hệ số sử dụng đất (đối với công trình thể dục thể thao): 0,05 lần

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, đồng thời không chế tối đa, ...

Mặt nước:

- Quy mô: 438.024,90m²

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Khu cây xanh trung tâm và mặt nước khép kín kết hợp phun nước tại khu vực trung tâm đô thị, đóng vai trò là không gian mở, điểm nhấn sinh động của đô thị. Hướng tiếp cận chính vào khu dân cư từ tuyến đường phía Đông, là quảng trường cây xanh với công trình thương mại điểm nhấn mang tính biểu tượng của khu dân cư.

+ Khu đất xây dựng công trình thương mại được quy hoạch kết hợp bãi đỗ xe, xác định là công trình điểm nhấn về hình thức kiến trúc tạo cảnh quan đô thị cho dự án.

+ Các khu nhà ở liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập được bố trí tập trung kết nối linh hoạt với các công trình công cộng dịch vụ, mẫu giáo, trường tiểu học, khu cây xanh... Các lô đất công trình vuông vắn, có hướng nhìn đẹp ra khu công viên quảng trường trung tâm hay khu vực ven sông.

+ Không gian cây xanh, sân chơi, sân TDTT toàn khu ở và bãi đỗ xe được bố trí tại các nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu sử dụng. Đặc biệt có các điểm đệm không gian xanh giữa các nhà liền kề, biệt thự, song lập tạo không gian thoáng đãng cho khu vực.

10. Yêu cầu cổng, hàng rào công trình:

- Hàng rào:

+ Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, tỷ lệ thông thoáng tối thiểu là 60%, phù hợp với kiến trúc công trình chính và công trình liền kề, tường bên có thể xây nhưng phải hài hoà với công trình kiến trúc bên cạnh.

+ Chiều cao tường rào không quá 2,10m (tính từ cốt san nền công trình) và phải được thống nhất trên một tuyến phố.

+ Tường rào mặt tiền, mặt bên ở góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,8m (tính từ cốt san nền công trình), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn.

+ Tường rào cây xanh phải được định kỳ chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ.

- Cổng: Có thể sử dụng cổng có mái hoặc không mái, chiều cao cổng tối đa là 3,3m, hình thức và màu sắc phải thống nhất với kiến trúc của công trình chính và tường rào đồng thời phải được thống nhất trên một đoạn phố.

Điều 4. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Giao thông: Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

Gồm hệ thống đường giao thông đô thị và giao thông khu vực và giao thông tĩnh (bãi đỗ xe)

4.1.1. Giao thông khu vực

Hệ thống giao thông của khu vực được thiết kế theo từng khu vực không gian phát triển được kết nối với tuyến trục dọc chạy dài từ Đông sang Tây của khu vực.

- Tuyến đường trục chính (Mặt cắt 1-1): lộ giới 30,0m với lòng đường rộng 10,5m; lề đường (vía hè) 2x9,75m được thiết kế kết hợp với tuyến đường xe đạp tạo thêm hoạt động trải nghiệm cho khu vực.

- Tuyến đường lộ giới 20,5m (Mặt cắt 2-2): với lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè (lề đường) 2x5,0m.

- Tuyến đường lộ giới 15,0m (Mặt cắt 3-3): với lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè (lề đường) 2x4,0m.

- Tuyến đường lộ giới 13,0m (Mặt cắt 3-3): Là các tuyến đường nhóm nhà ở với lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè (lề đường) 2x3,0m.

4.1.2. Giao thông tĩnh

- Bãi đỗ xe: được bố trí dựa trên nguyên tắc đảm bảo bán kính sử dụng từ (300÷600m) và bố trí tại những khu vực có mật độ tập trung người cao như các khu thương mại dịch vụ, khu vui chơi giải trí, bệnh viện, công viên... Bãi đỗ xe sử dụng phổ biến hình thức tấm lát bằng bê tông hoặc gạch lock có bố trí lỗ trồng cỏ vừa đảm bảo chức năng bãi đỗ xe cho phương tiện vừa đảm bảo yếu tố xanh cảnh quan, thoát nước tốt. Bố trí diện tích các bãi đỗ xe đảm bảo theo tiêu chuẩn QCVN 01-2021/BXD.

4.1.3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Tuân thủ theo tiêu mục 2.6.2 Khoảng lùi của công trình – Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng (QCVN 01-2021/BXD).

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

Lưu ý: đây là khoảng lùi tối thiểu cần đáp ứng.

Hành lang bảo vệ nguồn nước được căn cứ theo “Điều 24 Nghị định 53/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật tài nguyên nước” quy định về phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước đối với sông, suối, kênh, rạch. Vị trí cắm mốc cụ thể sẽ được UBND Tỉnh Đắk Nông và các sở ban ngành có liên quan quyết định.

4.2. Nền xây dựng

- Khu vực nghiên cứu thuộc khu đô thị Ea T’Ling quy hoạch lên đô thị loại III, tương ứng tần suất lũ $P=2\%$. Lựa chọn cao độ thiết kế $H \geq 315,00m$, trong đó:

- + Khu vực dân cư hiện trạng, du lịch sinh thái núi san lấp cục bộ phù hợp với cao độ xây dựng hiện trạng

+ Khu vực xây mới xây dựng cao độ theo định hướng tim đường với cao độ không chế chung $\geq 315.00\text{m}$.

4.3. Thoát nước mặt

- Hệ thống: Sử dụng cống thoát nước mưa riêng hoàn toàn. Các khu vực hiện trạng, các khu vực xây dựng sát sườn núi đồi sử dụng mương xây nắp đan, mương xây hở để dễ dàng nạo vét dòng chảy.

- Kết cấu: Dùng kết cấu cống hộp bê tông cốt thép kết hợp với cống tròn BTCT để hạn chế độ sâu chôn cống.

- Mạng lưới phân tán theo từng lưu vực nhỏ theo chế độ tự chảy dựa vào độ dốc địa hình sau đó thoát ra sông Sêrêpôk

4.4. Cấp nước

- Nguồn nước:

Nguồn nước sạch: xây dựng 1 trạm bơm tăng áp phía Tây Nam, cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch, với nguồn nước dẫn về từ nhà máy nước Ea T'ling.

Nước tưới cây, rửa đường: nước để sử dụng cho mục đích tưới cây cỏ, và tưới đường sẽ tái sử dụng toàn bộ nước thải sau xử lý.

- Mạng lưới cấp nước:

Mạng lưới đường ống cấp nước bao gồm mạng lưới đường ống cấp nước phân phối và mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ được thiết kế kết hợp mạng vòng với mạng cắt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình.

Mạng lưới đường ống phân phối: các tuyến ống cấp nước chính bố trí trên hè đường, có đường kính $\varnothing 110 \div \varnothing 250$. Vật liệu dùng ống gang dẻo. Thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng để đảm bảo áp lực nước chênh lệch ít tại điểm đầu và điểm cuối.

Mạng lưới đường ống dịch vụ: đường kính ống cấp nước $\varnothing 50 \div \varnothing 75$. Sử dụng ống cao su tổng hợp. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế. Thiết kế đường ống theo nguyên tắc mạng cắt.

Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt độ dốc về phía van xả cạn. Độ sâu đặt ống $\leq 0.7\text{m}$ từ mặt đất đến đỉnh ống với các loại đường ống có tiết diện $\leq 300\text{mm}$, và $\leq 0.5\text{m}$ đối với loại có tiết diện $\leq 90\text{mm}$.

Đối với các công trình thấp tầng (≤ 5 tầng), nước được cấp trực tiếp từ các đường ống cấp nước phân phối và dịch vụ đến công trình bằng áp lực bơm của nhà máy. Đối với các công trình cao tầng hoặc công trình xây dựng tại những vị trí có cao độ đột biến, nước được cấp thông qua trạm bơm và bể chứa cục bộ đặt trong tầng kỹ thuật của công trình (được tính toán riêng khi lập dự án xây dựng).

- Cấp nước cứu hỏa:

Hệ thống cấp nước cứu hỏa là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m . Khi có cháy xảy ra, các xe cứu hỏa lưu động sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường dập tắt đám cháy. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính $\varnothing \geq 110\text{mm}$ và được

bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các hòng cứu hỏa trên mạng lưới khoảng 130m ÷ 150m.

4.5. Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng được xây dựng để cấp điện cho các phụ tải trong khu đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện, hạ ngầm các tuyến đi trong khu vực đông dân cư, khu vực có mật độ xây dựng cao, khu vực xây dựng đô thị mới.

- Trạm biến áp: Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn khu vực cây xanh, quảng trường để không ảnh hưởng đến dân cư hiện có trong khu vực và gần đường giao thông để tiện thi công. Sử dụng trạm kiểu kín: trạm kiot, trạm trụ thép.

- Mạng lưới chiếu sáng công cộng, quảng trường, nút giao thông lớn, chiếu sáng cây xanh sân vườn, đường dạo, chiếu sáng công trình phải đảm bảo yêu cầu mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

- Quá trình lập dự án đầu tư phải có ý kiến thỏa thuận về nguồn cấp và đấu nối với hệ thống mạng lưới điện khu vực của Công ty Điện lực Đắk Nông- Chi nhánh điện lực Cư Jút.

4.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Bưu chính: Khu vực nghiên cứu tiếp tục sử dụng dịch vụ chuyển phát tại trung tâm xã Tâm Thắng.

- Nguồn cấp: Tín hiệu cấp cho khu vực từ tuyến cáp quang trục chính từ thành phố Buôn Ma Thuột.

- Mạng cáp: Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê, trên đường nội bộ, có thể đi ngầm trực tiếp trong ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Tủ cáp, hộp cáp: Các bể cáp sử dụng bể đồ bê tông loại từ 1- 3 nắp đan bê tông (nắp gang), 1-2 lớp ống.

- Bố trí trạm thu phát sóng (BTS) tại nơi công cộng, khoảng cách đặt trạm đảm bảo từ 200-400m/ trạm và đảm bảo thân thiện với môi trường.

4.7. Thu gom và xử lý nước thải

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp nước (nhu cầu thoát nước lấy bằng 100% nhu cầu cấp nước). Tỷ lệ thu gom nước thải: 100%.

- + Lưu lượng nước thải phát sinh cần xử lý của khu du lịch: 2105m³/ngđ.

- + Quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải và nước mưa được thu gom theo 2 hệ thống riêng biệt.

+ Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung. + Nước thải được thu gom theo từng khu vực sau đó đưa về 01 trạm xử lý nước thải tập trung của dự án (vị trí cụ thể được thể hiện trên bản vẽ thoát nước thải).

+ Trạm xử lý nước thải cho toàn bộ khu vực, công suất 2105m³/ngđ.

+ Do địa hình trải dài. Bố trí 05 trạm bơm nước thải thu gom nước thải từ khu vực phía Bắc và khu vực phía Tây Nam về trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Toàn bộ nước thải sẽ được xử lý đạt tiêu chuẩn nguồn loại A theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường.

4.8. Quản lý chất thải rắn

- Chỉ tiêu rác thải là 1,3kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%. + Khối lượng CTR khu vực dự án thu gom về khu xử lý tập trung của khu vực: 35,57 tấn/ngđ.

- Chất thải rắn trong khu vực sẽ được thu gom 100% về khu vực xử lý chung của khu vực. Dự kiến bố trí 2 trạm trung chuyển cố định chính thức (Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường) diện tích mỗi trạm khoảng 200m².

- Chất thải rắn phát sinh từ khu du lịch được thu gom bằng xe ép rác chuyên dụng trực tiếp (từ nguồn phát thải và từ các thùng rác đặt dọc các tuyến phố và sẽ chuyên chở đến khu xử lý CTR của huyện.

Điều 5. Quy định đối với các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực:

5.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể khu đô thị và đến không gian cụ thể thuộc dự án; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng địa phương, cảnh quan khu du lịch.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên của khu vực: Cảnh quan khu vực ở hiện hữu hài hòa với không gian ở mới, nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường dự án.

- Cảnh quan khu du lịch phải có sự kết nối tốt với khu vực dân cư hiện hữu xung quanh dự án.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCVN 01:2021/BXD.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và địa phương đối với các công trình có liên quan.

a. Nhà ở (nhà biệt thự, nhà vườn, biệt thự nghỉ dưỡng):

- Đây là khu dân cư phát triển mới nên các công trình nhà ở cần phải có sự quản lý chặt chẽ trong việc cấp phép, xây dựng: Mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi,... tạo sự thống nhất đồng bộ trên từng dãy nhà, tạo bộ mặt đô thị khang trang, hiện đại.

+ Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công (xem thiết kế mẫu);

+ Quy định vị trí, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo để tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến phố;

+ Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên diện tích trồng cây xanh sân vườn trong nhà ở.

b. Công trình công cộng:

- Hình khối phải thể hiện được tính chất công trình, khuyến khích xây dựng mật độ thấp từ 40-45%, ưu tiên diện tích trồng cây xanh, vườn hoa tạo cảnh quan, là nơi tập hợp đông người, tránh tình trạng để xe lấn chiếm lòng lề đường, ảnh hưởng mỹ quan và trật tự an toàn khu du lịch.

- Tổ chức các bãi đỗ xe đáp ứng quy mô công trình, bố trí vào các tuyến đường phụ phía sau các công trình, đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Trong khu vực này khuyến khích tổ chức các trục không gian đi bộ bên trong, kết hợp cảnh quan sân vườn, hồ nước,... kết nối các không gian với nhau, tạo cảnh quan cho khu vực.

- Hình khối kiến trúc nên đơn giản, hiện đại, nhưng mang nét địa phương để cho công trình mang tính biểu tượng cao.

- Công trình công cộng d

c. Công trình dịch vụ du lịch:

Là nơi tập trung nhiều loại hình sinh hoạt cộng đồng với các công trình cao tầng tạo điểm nhấn cho toàn khu vực

- Hình khối phải thể hiện được tính chất bản địa, khuyến khích ưu tiên diện tích trồng cây xanh, vườn hoa tạo cảnh quan, là nơi tập hợp đông người, tránh tình trạng để xe lấn chiếm lòng lề đường, ảnh hưởng mỹ quan và trật tự an toàn khu du lịch.

d. Công viên cây xanh – không gian mở:

- Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian đô thị, mang lại giá trị sử dụng rất cao cho các quỹ đất liền kề, đồng thời là khung liên kết mềm kết nối các khu chức năng trong đô thị. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường cũng như quan hệ thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị. Hệ thống không gian mở bao gồm:

+ Các mảng không gian mở và quảng trường sinh hoạt cộng đồng tạo bởi: Khu cây xanh cảnh quan tại khu vực trung tâm dự án.

+ Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông;

+ Các mảng không gian xanh đan xen các dãy nhà ở;

+ Ngoài ra trước các công trình công cộng, dịch vụ,... cần tạo các khoảng không gian mở trước mỗi công trình nhằm tạo sự hấp dẫn về mặt cảnh quan, góp phần làm sinh động không gian đường phố, cải thiện diện mạo và không khí khu vực.

+ Bổ sung phong phú các loại cây trồng và kết hợp các không gian giải trí và dịch vụ. Đối với những không gian vườn rộng, sử dụng thảm cỏ có sức sống khỏe, ít phải chăm sóc như: cỏ lá tre, cỏ gà, vv... hệ thống đèn chiếu sáng, đường đi dạo, chỗ nghỉ chân.

+ Đối với các khu vực cây xanh tập trung: mật độ xây dựng tối đa đảm bảo tuân thủ quy chuẩn thiết kế, các công trình xây dựng cần lưu ý về hình khối, tỷ lệ, màu sắc, vật liệu sử dụng cho phù hợp với cảnh quan xung quanh. Vì vậy khi

thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cảnh quan thiên nhiên, đường dạo, cây, hoa trang trí, các biểu tượng, đài phun nước, đèn trang trí tạo thành một không gian sinh thái hấp dẫn trong đô thị.

d. Các tiện ích trong khu dân cư:

- Bảng chỉ dẫn: Phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong các không gian xanh nên dùng những vật liệu: Gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực;

- Các thùng rác: Thường bố trí chỗ đông người, công trình công cộng, công viên, dọc theo đường nội bộ, với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động;

- Các loại đèn trang trí: Được bố trí kết hợp với các mảng xanh trang trí trong công viên. Trụ đèn cần có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà;

- Các bồn cây, bồn hoa: Được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp;

- Nền vỉa hè: Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, nên phối kết thành những hoa văn trang trí, góp phần tạo sự sinh động, đảm bảo không trơn trượt;

Hình thức hàng rào: Không làm mất mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh. Hàng rào được giới hạn dưới mức 2,2m, độ che phủ không vượt quá 40%.

e. Xác định vị trí đặc trưng cần kiểm soát, nội dung cần thực hiện để kiểm soát:

Vị trí cần kiểm soát: Công trình công cộng dịch vụ xây dựng, khu vực hành lang dọc bờ sông Sêrêpôk và khu vực ven 147ha rừng (được quản lý bởi xã Tâm Thắng).

f. Giáo dục

- Khu vực giáo dục với diện tích 77.253,15m² bao gồm: Các trường mầm non và trường tiểu học, THPT và trường dạy lái.

g. Khu vực bãi đậu xe

- Tổng diện tích khoảng 17.777,13 m² với các bãi đỗ xe tập trung, đảm bảo tiêu chuẩn $\geq 3,49\text{m}^2/\text{người}$.

- Đề xuất giải pháp sử dụng các loại gạch bê tông trồng cỏ tại khu vực bãi đậu xe để tạo các thảm cỏ xanh, tăng giá trị thẩm mỹ cũng như cảnh quan chung của khu vực.

5.2. Thiết kế đô thị:

5.2.1. Nguyên tắc chung:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị và đến không gian cụ thể thuộc dự án; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng địa phương, cảnh quan khu du lịch.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên của khu vực:
 - + Cảnh quan khu vực ở hiện hữu hài hòa với không gian ở mới, nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường dự án.
 - + Cảnh quan tự nhiên được khai thác tối ưu để tạo dấu ấn cho khu du lịch.
 - + Cảnh quan khu du lịch phải có sự kết nối tốt với khu vực làng xóm hiện hữu xung quanh dự án.
- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch.
- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCVN 01:2021/BXD.

Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và địa phương đối với các công trình có liên quan.

5.2.2. Xác định các công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn

- Các khu cây xanh vườn hoa là những không gian mở đẹp thu hút tầm nhìn người đi đường.
- Công trình điểm nhấn về kiến trúc là công trình dịch vụ, thương mại được xây dựng cạnh khu cây xanh trung tâm là nơi tập trung đông người với các hoạt động ngắm cảnh, vui chơi giải trí, TDTT...

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

*** Đối với nhà ở:**

Kiểu dáng kiến trúc:

- + Mái và tường ngoài công trình trong toàn khu được thiết kế hoà hợp, thống nhất, với cùng một tông màu, tạo ra ấn tượng đồng bộ và hài hòa, từ đó hình thành nên các dãy phố thoáng đãng, khang trang và đẹp;
- + Tích cực phủ xanh phân đất tiếp giáp đường nội bộ bằng các loại cây như cây cao, cây thấp, cây phủ đất nhằm tạo ra cảm giác thoáng mở, không rào cản cho không gian ven đường;
- + Trong trường hợp cửa nhà và cửa gara ở sát nhau cần bảo đảm tính liên tục của không gian ven đường bằng những biện pháp như trồng thêm các khóm cây ở giữa;
- + Ở phần phía bên trong lô đất tiếp giáp với đường nội bộ sẽ làm sân vườn riêng, góp phần thúc đẩy hình thành tuyến phố xanh;
- + Giữ không đổi vị trí tường ngoài cũng như chiều cao các ngôi nhà cạnh nhau nhằm tạo ra một đường (skyline) mặt tiền đồng nhất, đảm bảo tính liên tục của không gian ven đường.

Màu sắc, vật liệu:

- + Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, các nhà liền kề nhau trên cùng một dãy phố cần sử dụng cùng một tông màu. Nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt;
- + Thiết kế màu sắc cho mái nhà toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

Hàng rào:

+ Nên sử dụng hàng rào thiên nhiên, bằng vật liệu tự nhiên hoặc hàng rào phải được phủ xanh nhưng vẫn đảm bảo thông thoáng. Phần đế tường rào thông nhất xây đặc không quá 0,5m so với vỉa hè.

****Đối với công trình công cộng, công trình phục vụ hoạt động du lịch:***

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, có thể sử dụng mái dốc hoặc mái bằng;

- Màu sắc: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình;

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

5.2.4. Hệ thống cây xanh

- Không gian xanh là một trong những cảnh quan quan trọng của khu du lịch, là không gian mở góp phần điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan cho đô thị. Vì vậy khi thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cây xanh bóng mát đường phố và cây xanh trang trí trong từng khu vực;

- Các loại cây xanh trong công viên vườn hoa, cây xanh cách ly ven sông phải được nghiên cứu kỹ cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá,... nhằm làm tăng cảnh quan cũng như cảm thụ của người nhìn. Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, gỗ dai, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, đảm bảo chức năng tạo bóng mát, chống bụi, tiếng ồn và an toàn, phù hợp thổ nhưỡng địa phương. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng,... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh;

- Hoa trang trí: Nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35-55 cm, không che khuất tầm nhìn. Đối với những không gian thảm cỏ rộng, sử dụng loại cỏ có sức sống khỏe, ít phải chăm sóc như: Cỏ lá tre, cỏ gà, vv...

- Cây xanh dọc theo trục giao thông là cây lấy bóng mát, tạo cảnh quan, ra hoa;

- Ngoài ra còn trồng cây xanh bóng mát tại các bãi xe.

Điều 6. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm.

- Trong khu đất quy hoạch không có công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm.

Điều 7. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

- Trong khu đất quy hoạch không có di tích lịch sử, văn hóa.

- Cần chú ý bảo vệ, tôn trọng hành lang sông Sêrêpôk, đồng thời kết hợp khai thác địa hình cảnh quan đồi, sông hợp lý để tạo dấu ấn cho khu vực quy hoạch du lịch này.

Điều 8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

- Phân bổ các khu chức năng phù hợp với nhu cầu sinh hoạt, vui chơi giải trí, và các điều kiện thiết yếu gắn liền với phát triển du lịch, dịch vụ trên nguyên tắc

tiết kiệm tối đa phân diện tích đất còn trống và khai thác tối đa diện tích đất tại khu vực trung tâm.

- Hình thành hệ thống khu khai thác kinh doanh du lịch sinh thái và vui chơi giải trí, khu nhà ở biệt thự, khu dân cư tập trung, khu tái định cư và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với phương châm xây dựng khu vực thành khu dân cư kết hợp du lịch sinh thái - văn hóa độc đáo mang những bản sắc riêng. Khai thác và cải tạo cấu trúc mặt nước sông Sêrêpôk là trục không gian chủ đạo để phát triển. Hệ thống không gian xanh ven sông với mục tiêu tạo không gian cảnh quan và điều hòa vi khí hậu.

- Khu vực dịch vụ du lịch được bố trí tận dụng cảnh quan ven sông, kết hợp với không gian xanh hòa quyện tạo nên một tổng thể sinh thái hài hòa.

- Khu vực đồi núi khó khai thác, và các không gian ven sông cần cách ly, bố trí các không gian công viên cây xanh vùng đệm xen kẽ. Tạo nên một quần thể du lịch sinh thái độc đáo những vẫn đảm bảo tính bảo tồn và khai thác bền vững.

- Bảo vệ nguồn nước mặt, nước ngầm, sử dụng bền vững tài nguyên nước.

- Tích hợp các điều kiện tự nhiên (rừng, sông) để hình thành hệ thống phân cấp các không gian cây xanh và mặt nước, làm nền tảng và đặc tính của một khu vực xanh và bền vững.

- Khu vực cải thiện chất lượng môi trường là các khu cây xanh đơn vị ở, cây xanh cảnh quan. Khu vực công cộng vốn đa dạng về chức năng sử dụng cần bố trí thùng rác công cộng, hệ thống xử lý nước thải tập trung đảm bảo thu gom và xử lý triệt để chất thải phát sinh. Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

8.1. Các quy định cụ thể nhằm phát triển môi trường bền vững

8.1.1. Môi trường xã hội

- Hạn chế việc khai thác, sử dụng các nguồn tài nguyên thiên nhiên (đất, nước, năng lượng, thực phẩm...) hoặc khai thác, sử dụng có hiệu quả, để tránh dẫn đến các vấn đề ô nhiễm môi trường trong thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Bảo vệ và giữ gìn nguồn tài nguyên hiện có và khôi phục bằng nhiều cách khác nhau như trồng cây gây rừng, tăng cường sử dụng năng lượng sạch không gây ô nhiễm (năng lượng mặt trời, năng lượng gió, ...)

- Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, gắn nhiệm vụ bảo vệ môi trường với phát triển kinh tế - xã hội. Đổi mới cơ chế quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường. Khắc phục suy thoái, khôi phục và nâng cao chất lượng môi trường. Chú trọng phát triển kinh tế xanh, thân thiện với môi trường.

- Thực hiện sản xuất và tiêu dùng bền vững; từng bước phát triển “năng lượng sạch”, “sản xuất sạch”, “tiêu dùng sạch”.

- Tăng cường hợp tác quốc tế để phối hợp hành động và tranh thủ sự giúp đỡ của cộng đồng quốc tế cho công tác bảo vệ tài nguyên và môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Đẩy mạnh xã hội hóa công tác bảo vệ môi trường.

8.1.2. *Bảo vệ môi trường nước*

- Quan trắc, giám sát chất lượng nước mặt, kiểm soát lưu lượng và chất lượng nước thải tại các nguồn phát thải lớn (khách sạn, nhà hàng, và các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, ...) đảm bảo xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT.

- Quản lý diện tích nước mặt còn lại sau quy hoạch, thu gom rác thải trên bề mặt nước định kỳ, hợp vệ sinh.

- Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống cống thoát nước thải chung và đưa về trạm xử lý tập trung trong khu vực.

- Xử lý bùn thải phát sinh từ hệ thống thoát nước của khu vực quy hoạch.

- Trạm xử lý nước thải phải lắp hệ thống quan trắc tự động liên tục, đối với nước thải đầu ra sau hệ thống xử lý đảm bảo đạt loại A theo QCVN 14/2008/BTNMT.

8.1.3. *Bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn*

a) *Bảo vệ môi trường không khí*

- Hoạt động giao thông:

+ Có khoảng lùi thích hợp trên trục đường chính.

+ Quan trắc môi trường không khí định kỳ (02 lần/năm tại nút giao thông chính, khu vực tập trung dân cư) đảm bảo đạt QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí.

- Hoạt động sinh hoạt:

+ Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than, dầu trong khu dân cư.

- Xây dựng hệ thống thu khí và xử lý khí tại các bếp ăn của khu nhà hàng, khách sạn...trong khu vực quy hoạch.

- Trồng cây xanh cách ly tại các công trình nhạy cảm môi trường.

b) *Bảo vệ môi trường do tiếng ồn*

- Để đảm bảo giảm ồn cần trồng cây xanh cách ly và quy định các phương tiện giao thông, các tuyến và thời gian hoạt động trong khu vực. Mức ồn trong khu dân cư và các công trình cơ quan, trụ sở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ... đảm bảo đạt QCVN 24:2016/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc và đảm bảo độ ồn theo QCVN 26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

8.1.4. Bảo vệ môi trường đất

- Cải tạo hệ thống kênh mương hiện có.
- Gia cố những khu vực đào đắp lớn, khu vực đất hiện trạng cải tạo cần quản lý, tránh thay đổi địa hình tự nhiên khu vực.
- Điều tra theo dõi khảo sát bảo vệ hệ sinh thái bản địa, trồng cây cải tạo phục hồi hệ sinh thái, tận dụng giống cây trồng có trong khu vực.
- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất tại các khu ở, nhà biệt thự, nhà hàng khách sạn, khu công cộng, thương mại dịch vụ, ...

8.1.5. Biện pháp quản lý chất thải rắn

- Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn tại các khu chức năng và khu ở phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Thực hiện phân loại chất thải sinh hoạt theo Kế hoạch số 249/KH-UBND ngày 16/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc phân loại chất thải rắn tại nguồn trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.
- Thu gom và xử lý 90-100% lượng chất thải rắn phát sinh.
- Khu xử lý nước thải thực hiện theo công nghệ sinh học, có thiết bị xử lý mùi hôi và đảm bảo khoảng cách ly an toàn tới công trình xung quanh, vùng đệm khu xử lý nước thải sẽ xây dựng hàng rào quanh công trình, trồng cây xanh cách ly.
- Khu vực trạm biến áp: cùng với việc xây dựng hàng rào xung quanh công trình thực hiện trồng cây với chiều rộng 2m bao quanh công trình để không gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định về tính pháp lý

1. Các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng theo phân cấp và chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý việc đầu tư xây dựng theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc bờ sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút được duyệt và các quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

2. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Kế hoạch và tổ chức thực hiện

1. Kế hoạch thực hiện:

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị là cơ quan đầu mối, phối hợp với các phòng ban liên quan chịu trách nhiệm lập kế hoạch, tiến độ, phân kỳ giai đoạn

triển khai thực hiện theo Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc bờ sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút đã được duyệt và phối hợp với phòng Tài chính Kế hoạch đề xuất các giải pháp vốn để triển khai thực hiện theo quy định. Thực hiện các chế độ, chính sách về quản lý đầu tư và xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Tổ chức thực hiện

UBND xã thị trấn Ea T'Ling, UBND xã Tâm Thắng và các đơn vị liên quan có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tại khu quy hoạch này; đồng thời hướng dẫn, trả lời các yêu cầu, vướng mắc của các tổ chức, cá nhân về quy hoạch, kiến trúc đô thị theo chức năng nhiệm vụ được giao, phân cấp.

Các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm quản lý xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc bờ sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút và Quy định này.

UBND xã thị trấn Ea T'Ling, UBND xã Tâm Thắng có trách nhiệm tổ chức tuyên truyền, phổ biến các nội dung của quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc bờ sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút để các đơn vị, tổ chức, cá nhân được biết, hiểu rõ và thực hiện theo quy định này; hướng dẫn, trả lời các yêu cầu, vướng mắc của các tổ chức, cá nhân về quy hoạch, kiến trúc đô thị.

UBND xã thị trấn Ea T'Ling, UBND xã Tâm Thắng có trách nhiệm phối hợp phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các đơn vị có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này. Trong trường hợp đồ án Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc bờ sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định quản lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện hoặc UBND xã thị trấn Ea T'Ling, UBND xã Tâm Thắng để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Cư Jút xem xét, giải quyết./.

Điều 11. Quy định công bố thông tin

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm: Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị lưu giữ Hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu, cung cấp thông tin về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt cho UBND xã thị trấn Ea T'Ling, UBND xã Tâm Thắng để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.