

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc
bờ sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ JÚT

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 45/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ về việc quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 14/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD 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 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Quyết định số 2080/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông;

Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 19/7/2022 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành quy chế dân chủ trong công tác quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Nông;

Quyết định số 1757/QĐ-TTg ngày 31/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Nông thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định 1238/QĐ-CTUBND, ngày 04/10/2006, của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt dự án quy hoạch du lịch dọc bờ sông Sêrêpôk, xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông;

Căn cứ Quyết định số 2417/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh Đắk Nông v/v phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ea T'ling, huyện Cư Jút đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1805/QĐ-UBND ngày 28/11/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ea T'ling, huyện Cư Jút đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 6730/UBND-KTN ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc lập Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút;

Căn cứ Quyết định số 1521/QĐ-UBND ngày 29/06/2022 của huyện Cư Jút về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút;

Căn cứ Kết quả thẩm định số 36/KQTD-HĐTD ngày 06/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Cư Jút về thông báo Kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Cư Jút tại Tờ trình số 39/TTr-KT,HT&ĐT ngày 14/3/2025 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc bờ sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc bờ sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết khu du lịch dọc sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng, huyện Cư Jút.

2. Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Cư Jút.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Viện quy hoạch Xây dựng Phát triển Nông thôn – Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia – Bộ xây dựng.

4. Phạm vi ranh giới

Phạm vi lập quy hoạch 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).

- Là khu dân cư kết hợp du lịch sinh thái - văn hóa độc đáo có quy mô phù hợp mang tính cạnh tranh cao, tạo sức hút đối với khách du lịch trong và ngoài nước.

- Khu du lịch dọc sông Sêrêpôk xã Tâm Thắng là khu du lịch sinh thái gắn với văn hóa của đồng bào Tây Nguyên nói chung và văn hóa buôn, bon của đồng bào dân tộc Ê Đê và M'Nông của huyện Cư Jút nói riêng, kết nối với các điểm đến trong khu vực Công viên địa chất toàn cầu UNESCO tỉnh Đắk Nông.

5. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ea T'ling, huyện Cư Jút đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Tạo dựng nên một không gian du lịch có liên kết chặt chẽ, thống nhất về không gian, chức năng và hạ tầng du lịch, hạ tầng kỹ thuật, góp phần đẩy mạnh sự phát triển và thu hút khách du lịch đến với huyện Cư Jút.

- Khai thác lợi thế về cảnh quan thiên nhiên dọc sông Sêrêpôk, tạo ra các sản phẩm du lịch đặc sắc phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của tỉnh Đắk Nông và của huyện Cư Jút.

- Làm cơ sở pháp lý để thu hút các thành phần kinh tế đầu tư vào khu vực quy hoạch (sau khi Quy hoạch được duyệt).

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư các dự án đầu tư xây dựng thành phần (san nền, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và VSMT, công trình công cộng...).

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và xây dựng các điểm du lịch.

6. Quy mô, dân số:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 322,63 ha; trải dài 7 km dọc theo phía Tây của sông Sêrêpôk.

- Quy mô dân số dự kiến: khoảng từ 5.000- 6.000 người.

- Quy mô khách du lịch quy đổi: khoảng 3.000 người

7. Các chỉ tiêu chính của đồ án

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu
	Dân số			5.098 người
	Tổng cộng	3.226.277,24	100	
A	Đất khai thác du lịch	1.402.213,43	43,46	
1	Khu nhà hàng, dịch vụ	35.561,18	1,10	
2	Khu khách sạn chuyên gia	20.983,90	0,65	
3	Điểm câu cá thư giãn	14.565,10	0,45	
4	Khu dã ngoại sinh thái vườn cây ăn quả	35.289,12	1,09	
5	Khu nuôi chim cá cảnh và trồng cây đặc hữu	13.925,90	0,43	
6	Điểm vui chơi Thanh thiếu niên	45.247,73	1,40	
7	Công viên nước	31.291,91	0,97	

8	Sân vận động	93.424,15	2,90	
9	Khu vui chơi thể thao	58.967,85	1,83	
10	Khu du lịch sinh thái vườn rừng	836.317,65	25,92	
11	Khu DL sinh thái năng lượng xanh	29.706,74	0,92	
12	Cây xanh cảnh quan	186.932,20	5,79	
B	Đất xây dựng đô thị	681.665,52	21,13	
1	Đất xây dựng nhà ở	457.879,78	14,19	
1,1	Khu nhà ở biệt thự, BT song lập	215.304,56	6,67	200-300m ² /hộ
1,2	Khu nhà vườn biệt thự sinh thái	197.954,20	6,14	500-1000m ² /hộ
1,3	Khu nhà shophouse	12.558,23	0,39	100-150m ² /hộ
1,4	Tái định cư	32.062,79	0,99	100-150m ² /hộ
2	Công trình công cộng	74.335,93	2,30	
2,1	Thương mại- dịch vụ	26.130,79	0,81	
2,2	Công trình công cộng	46.926,38	1,45	
2,3	Trạm y tế	1.278,76	0,04	
3	Đất cây xanh đơn vị ở	72.196,66	2,24	14.16m ² /người
4	Đất giáo dục	77.253,15	2,39	
4,1	Trường THPT	42.232,71	1,31	
4,2	Trường học (mầm non, tiểu học, THCS)	16.069,30	0,50	
4,3	Trường dạy lái	18.951,14	0,59	
C	Đất khác	565.938,36	17,54	
1	Mặt nước	438.024,90	13,58	
2	Khu vực quốc phòng	45.387,67	1,41	
3	Hệ thống kỹ thuật	82.525,79	2,56	
3,1	Cây xanh cách ly (Phục vụ HTKT)	74.628,51	2,31	
3,2	Hệ thống kỹ thuật khác (năng lượng)	5.104,06	0,16	
3,3	Hạ tầng kỹ thuật	2.793,22	0,09	
D	Giao thông	576.459,93	17,87	
1	Bãi đỗ xe phục vụ du lịch và vắng lai	22.101,75	0,69	4,34m ² /người
2	Đất giao thông	554.358,18	17,18	

8. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Phân vùng cảnh quan

Toàn bộ khu vực nghiên cứu bao gồm 3 vùng cảnh quan chính: (1) Vùng cảnh quan ven sông, (2) Vùng cảnh quan khu đô thị (3) Vùng cảnh quan khu du lịch. Về cơ bản, các phân vùng được xác định rõ về tính chất và chức năng trên

cơ sở khai thác về các yếu tố địa hình cảnh quan tự nhiên và khả năng khai thác quỹ đất của từng khu vực.

* Vùng cảnh quan ven sông: sẽ là khu vực hành lang bảo vệ mặt nước. Tại khu vực này sẽ hạn chế xây dựng, chỉ tổ chức các công viên, vườn hoa, các điểm dừng chân và các công trình ẩm thực với kiến trúc nhẹ, thoáng phù hợp với cảnh quan thiên nhiên. Không gian dịch vụ được tổ chức theo mô hình quảng trường mở, tạo nên một sự ngắt nhịp nhằm chuyển đổi không gian trên toàn tuyến, tăng thêm các không gian công cộng được tiếp cận với không gian tự nhiên.

* Vùng phát triển đô thị: Khu vực đô thị tại khu trung tâm sẽ là khu vực năng động hình thành các hoạt động của đô thị như: dịch vụ vui chơi giải trí và thương mại. Các hoạt động mua sắm và phố đi bộ sẽ là đặc trưng chính cho khu vực sầm uất này. Đây cũng chính là khu vực trung tâm của đô thị với các công trình kiến trúc hiện đại. Các đô thị mới mang phong cách hiện đại sẽ như một điểm nhấn về tổ chức không gian với mật độ trung bình và được kết nối bởi không gian xanh là hệ thống công viên và cây xanh cảnh quan, hướng nhìn ra sông Sêrêpôk. Các khu ở thấp tầng dạng sinh thái được bố trí chạy theo các khu vực ven sông, các khu vực có địa hình nhằm khai thác cảnh quan khu vực cho mục đích nghỉ dưỡng, có tầng cao thấp để đảm bảo không gian hài hòa với cảnh quan khu vực ven hồ, đảm bảo không che khuất các hướng nhìn từ khu trung tâm. Ở giữa là các lõi cây xanh vườn hoa tạo cảnh quan và không gian nâng cao giá trị cuộc sống. Ưu tiên sử dụng các vật liệu địa phương và hình thức kiến trúc truyền thống

* Vùng phát triển du lịch: Là khu vực phát triển với hệ thống khách sạn, dịch vụ khu vực cửa ngõ của khu du lịch. Là các khu vực sinh thái ven sông khai thác các chức năng vui chơi, giải trí, cắm trại, các khu vực gắn với đồi cảnh quan sinh thái.

b) Tổ chức không gian tại các khu vực trọng điểm

* Không gian phát triển du lịch

Là các khu vực chức năng phục vụ cho du lịch như khu: Khách sạn, nhà hàng ẩm thực, các không gian dịch vụ ven sông, các dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm, các vùng trồng cây đặc hữu, vùng sinh thái vườn rừng từ những khu vực canh tác nông nghiệp của người dân địa phương, khu vui khai thác vui chơi giải trí như: công viên nước và các khu TDTT, các khu vui chơi thanh thiếu niên...

Các khu chức năng này được đan xen kết hợp hài hòa có tính tương hỗ, hỗ trợ và liên kết về không gian cảnh quan cũng như chức năng một cách linh hoạt. Tạo được sự hấp dẫn và thu hút du khách. Các khu chức năng này được bố trí đan xen với các khu ở và là một hành trình trải nghiệm xuyên suốt khu du lịch.

* Không gian phát triển đô thị

Hình thành các không gian ở theo các nhu cầu và mục đích khác nhau, tạo sự thu hút cho nhiều đối tượng khách hàng, giúp cho các chủ đầu tư khai thác hiệu quả các sản phẩm và linh hoạt theo nhu cầu của thị trường.

- Không gian ở gắn với thương mại sẽ tạo ra các trục không gian dịch vụ sầm uất gắn với hệ thống không gian quảng trường và các trung tâm mua sắm và vui chơi giải trí ven sông. Đây được đánh giá là khu vực hấp dẫn năng động có khả năng thu hút đông đảo khách du lịch. Đây cũng là một môi trường hấp dẫn các nhà đầu tư quan tâm tới loại hình ở shophouse. Diện tích mỗi lô khoảng từ 120-150m²/hộ.

- Không gian ở nghỉ dưỡng sinh thái gắn với điều kiện thiên nhiên hài hòa sẽ là không gian ở lý tưởng với chất lượng cao. Sẽ thu hút lượng dân cư có điều kiện từ các vùng lân cận đến sinh sống và nghỉ ngơi tại khu vực này. Đây là khu vực xây dựng các khu biệt thự, biệt thự song lập có diện tích từ 250-500m²/hộ.

- Không gian ở biệt thự vườn sẽ là một sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng cao cấp hướng đến đối tượng các khách hàng có nhu cầu hưởng thụ cuộc sống tiện nghi và gắn với thiên nhiên. Diện tích mỗi lô sẽ từ 500-1000m²/hộ.

- Ngoài ra trong khu vực quy hoạch có các khu dân cư hiện hữu. Để gắn kết hài hòa giữa không gian ở hiện trạng và không gian ở mới cần có sự chuyển tiếp về mặt không gian dựa trên các không gian cảnh quan tự nhiên sinh thái. Các không gian ở hiện trạng sẽ được cải tạo chỉnh trang, bổ sung hạ tầng xã hội cũng như không gian cây xanh, TDDT đáp ứng nhu cầu cho khu vực dân cư hiện hữu

- Các khu dân cư sống rải rác trong khu vực sẽ được quy hoạch tại các khu vực tái định cư tại chỗ

- Các khu ở trong khu vực được tổ chức thành các nhóm ở và được bố trí đầy đủ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ.

c) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

c1) Tầng cao và mật độ

Khu đô thị: Là nơi tập trung các hoạt động dịch vụ thương mại với các công trình tổ hợp thương mại cao tầng làm điểm nhấn cho khu vực. Ngoài ra các công trình nhà ở dạng liên kề, biệt thự, shophouse và các công trình công cộng. Yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 30% đối với công trình công cộng; 50% đối với công trình nhà ở; tầng cao từ 1-4 tầng đối với nhà ở; 1-3 tầng đối với các công trình công cộng. 1-5 tầng đối với các công trình dịch vụ thương mại.

Khu 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, yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 25%; tầng cao xây dựng: 3-12 tầng.

Khu ở mật độ thấp: Gồm các khu ở dạng biệt thự nhà vườn sinh thái nằm đan xen trong các khu cây xanh và các công trình dịch vụ. Yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 30 %; tầng cao xây dựng: 1-3 tầng.

Khu vực cây xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh ven: Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng.

c2) Chỉ dẫn thiết kế

* Kiến trúc công trình dịch vụ khách sạn và dịch vụ giải trí:

- 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 của các ngành hàng khác nhau.

- Kiến trúc hiện đại, đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình. Kết hợp với các chi tiết kiến trúc mang dấu ấn bản sắc văn hóa Tây nguyên

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

- Tổ hợp tầng cao từ 3-12 tầng tạo điểm nhấn cho không gian khu du lịch.

- 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 đun, màu xanh lam, màu da cam... nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách. 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.

- Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng.

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 6m.

* Kiến trúc công trình nhà biệt thự, nhà vườn:

- Sử dụng kiến trúc hiện đại đơn giản hoặc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà.

- Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói với tầng cao từ 1 đến 2 tầng.

- Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn và như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt...

* Kiến trúc công trình biệt thự nghỉ dưỡng:

Trong khu vực khuyến khích xây dựng nhà vườn: Với diện tích từ 500 đến 1000 m²/hộ.

- Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà.

- Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả.

- Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói với tầng cao từ 1 đến 3 tầng.

- Các thành phần của căn nhà có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất.

- Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt...

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 0m-3m.

* Kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa, thể dục thể thao, quảng trường:

Kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa quảng trường là một tổ hợp của nhiều thành phần nhỏ như: công trình, kiến trúc nhỏ, vườn hoa, đường dạo, cây xanh, thảm cỏ ..., kết hợp hài hoà thành một tổng thể chung tạo ra môi trường sinh thái phục vụ cho hoạt động văn hoá vui chơi giải trí của cộng đồng.

Tuy nhiên từng loại kiến trúc đều có những đặc điểm riêng nên cần có hướng tổ chức và khai thác cho phù hợp.

* Quảng trường: Không gian quảng trường bố trí gắn liền với không gian tạo ra một không gian mở của khu đô thị tạo điểm nhìn thoáng đãng về các phía

* Kiến trúc tượng đài và biểu tượng:

- Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. Kiến trúc tượng đài phải thể hiện tính chất văn hoá bằng đường nét hình khối biểu tượng đặc trưng có sức truyền cảm và mang đậm bản sắc văn hóa dân tộc Tây nguyên, đặc biệt là dân tộc đặc trưng của huyện Cư Jút

- Trong các cụm biệt thự nghỉ dưỡng cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. Tượng đài có thể là biểu trưng hoặc là tượng nghệ thuật...

* 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 từ 1 đến 2 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:

Trong khu đô thị có các hình thức tổ chức cây xanh thảm cỏ như sau:

- 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 đường phố. Mỗi đoạn trục phố 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 trực phố.

- Tổ chức cây xanh trong công viên và vườn hoa: 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.

* Vật liệu và màu sắc:

- Sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường phù hợp với điều kiện khí hậu và điều kiện thiên nhiên của khu vực

- Tăng cường sử dụng các vật liệu tự nhiên như gạch, đá, gỗ. Không sử dụng các mặt đứng kính phản quang và các loại vật liệu ốp bóng trên mặt đứng, nhất là các tường chịu lực, tường chắn đất.

- Sử dụng màu sắc trong sáng, nhẹ nhàng, tránh những màu quá sẫm, quá nóng.

- Các mặt của công trình phải được quan tâm thiết kế, không sử dụng quá nhiều chi tiết trang trí để góp phần tạo được bộ mặt cảnh quan cho khu vực

Các bậc lên xuống của công trình khuyến khích lát vật liệu tự nhiên: đá, gạch...

c3) Quy định về hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất đối với từng lô đất được quy định cụ thể tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được ban hành kèm theo. Quy hoạch thiết kế tổng mặt bằng, đảm bảo tỷ lệ giao thông tĩnh hệ số sử dụng đất. Các không gian phụ trợ như hệ thống chiếu sáng, quảng trường sân bãi ngoài nhà. Các bãi đỗ xe, đường đi bộ hài hoà với kiến trúc ngoại thất của cây xanh, hồ nước, thảm cỏ...tại một số điểm nhân ngoại công trình.

c4) Quy định chuyển tiếp: Đối với các dự án đã triển khai hoặc đã được phê duyệt phương án tổng mặt bằng trước thời điểm đồ án được phê duyệt thì áp dụng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo thực tế dự án đã triển khai hoặc thực hiện theo đã phê duyệt. Đối với các chỉ tiêu quy hoạch chưa được quy định thì được áp dụng theo đồ án quy hoạch chi tiết 1:500.

9. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

* *San nền*

- 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 $\geq 315.00\text{m}$.

** 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.

- Kết cấu cống: Chọn kết cấu cống tròn và cống hộp bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Độ sâu chôn cống được không chế như sau:

+ Cống đi trên hè và trong khu vực cây xanh công viên: 0,3m.

+ Cống đi dưới lòng đường: 0,5m.

** Công tác chuẩn bị kỹ thuật khác:*

- Những khu vực đi qua khu dân cư, khu đô thị, công viên có khai thác cảnh quan mặt nước đề xuất xây dựng kè cứng nhằm đảm bảo an toàn, chống sạt lở trong quá trình khai thác và sử dụng

- Những khu vực khu du lịch sinh thái, cây xanh... đề xuất xây dựng kè sinh thái mềm nhằm giảm chi phí xây dựng, nhưng vẫn giữ được khả năng chống sạt lở cao, duy trì ấn tượng sinh thái tự nhiên, tăng độ che phủ cây xanh, ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Đối với các tuyến đường đi dọc sông: điều chỉnh để thuận lợi hơn cho các hoạt động dịch vụ và giao lưu cộng đồng (ví dụ: thu hẹp vỉa hè phía sát sông và mở rộng vỉa hè phía có công trình xây dựng, đóng tuyến đường ven sông thành không gian quảng trường, dành riêng cho xe đạp và đi bộ vào một số dịp đặc biệt...)

b) Quy hoạch giao thông: Gồm hệ thống đường giao thông đô thị và giao thông khu vực và giao thông tỉnh (bãi đỗ xe)

b1) 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 (vỉa 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.

b2) 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 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.

c) Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≥ 150 lít/người/ngày đêm

- + Nước công trình công cộng và dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn/ngày đêm.

- + Nước cấp cho trường học: ≥ 15 lít/học sinh/ngày đêm.

- + Nước cấp cho trường mầm non: ≥ 75 lít/cháu/ngày đêm.

- + Nước tưới vườn hoa, công viên: ≥ 3 lít/m²/ngày đêm

- + Nước rửa đường: $\geq 0,4$ lít/m²/ngày đêm.

- 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 cụt 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 Ø110 ÷ Ø250. 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 họng cứu hỏa trên mạng lưới khoảng $130\text{m} \div 150\text{m}$.

d) Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

- Chỉ tiêu:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu cấp điện (kW/đv)
1	Nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng	kW/hộ	5
2	Công trình thành phố, khu ở, hỗn hợp	W/m ² sàn	20-30
3	Công trình công cộng đơn vị ở	W/m ² sàn	20-30
4	Đất trường học (NT)	kW/cháu	0,15-0,2
5	Đất trường học (THPT, THCS, TH)	kW/cháu	0,2
6	Cây xanh thể dục, thể thao	W/m ²	0.5-1
7	Chiếu sáng đèn đường, bãi đỗ xe	W/m ²	1
8	Hạ tầng kỹ thuật	W/m ²	1

- Nguồn cấp năng lượng khu vực dự án: Tiếp tục sử dụng nguồn điện từ hệ thống lưới điện quốc gia thông qua trạm biến áp 110kV Cư Jút nằm ở phía Tây. Ngoài ra, tại khu vực xã Tâm Thắng có các hộ gia đình sử dụng điện mặt trời cũng vẫn sẽ tiếp tục duy trì tự cấp và đầu nối vào hệ thống lưới điện quốc gia.

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện, dài hạn khuyến khích hạ ngầm các tuyến điện đi trong khu vực đông dân cư, khu vực có mật độ xây dựng cao, khu vực xây dựng đô thị mới.

+ Lưới điện trung thế:

Lưới điện trung thế phân phối điện cho trạm biến áp khu quy hoạch là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV.

Đề xuất tất cả lưới trung thế 22kV sẽ được hạ ngầm, chôn dưới hào cáp ở độ sâu 0,8m, những đoạn qua đường được luồn trong ống thép để đảm bảo mỹ quan cũng như an toàn cho khu vực dự án.

+ Lưới điện hạ thế: Các tuyến hạ thế 0,4kV từ trạm biến áp cấp cho các căn hộ sử dụng loại cáp đồng có vỏ bọc cách điện nhựa, không cháy, đi ngầm luồn trong ống HDPE dưới vỉa hè, đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

- Trạm biến áp: Cấp điện áp của trạm biến áp phân phối hạ thế xây dựng mới là 22/0,4kV. 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.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực sẽ được đi ngầm. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung.

+ Đề xuất hệ thống đèn điện chiếu sáng đường giao thông sử dụng đèn năng lượng mặt trời, cột đèn dùng cột bát giác liên căn đơn cao 8m và 10m và lắp 01 bóng loại LED 80W chiếu sáng cho các đường, khoảng cách trụ trung bình 30-40m trong các khu dân cư.

đ) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Thoát 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.

- 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.

e) Hệ thống Hạ tầng viễn thông thụ động

- Chỉ tiêu:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu cấp điện (kW/đv)
1	Đất ở liên kề	lines/hộ	2
2	Đất công trình công cộng	lines /m ² sàn	0,01

- 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 bể, 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 đổ 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.

10. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

Lồng ghép mục tiêu bảo vệ môi trường trong các giải pháp quy hoạch. Tuân thủ các giải pháp về kỹ thuật về bảo vệ môi trường nước, không khí tiếng

ồn, đất, các biện pháp về quản lý chất thải rắn, các giải pháp đảm bảo môi trường do tác động của khu công nghiệp và các giải pháp phòng chống thiên tai.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm: phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt; đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; phối hợp với các phòng ban và các đơn vị có liên quan có liên quan, chính quyền địa phương thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch, quản lý xây dựng theo phân công, phân cấp của UBND huyện và các quy định pháp luật hiện hành; gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các đơn vị có liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

- Giao các Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Tài chính – Kế hoạch; Nông nghiệp và Môi Trường; UBND thị trấn Ea T'ling; UBND xã Tâm Thắng và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình chịu trách nhiệm cập nhật nội dung đề án quy hoạch để quản lý thực hiện quy hoạch theo quy định; phối hợp quản lý, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, đầu tư và thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, giao thông và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Nông nghiệp và Môi trường; Tài Chính – Kế hoạch; Chủ tịch UBND xã Tâm Thắng; Chủ tịch UBND thị trấn Ea T'ling và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- CT, PCT UBND huyện;
- CVP, các PCVP, CVTH;
- Phòng Tài chính-Kế hoạch;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Phòng Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Tâm Thắng;
- UBND thị trấn Ea T'ling;
- Viện QH XD PTNT;
- Trang TTĐT huyện;
- Lưu VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Anh Tú