

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK MIL**

Số: 1467/QĐ-UBND

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

Đắk Mil, ngày 07 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500,
Khu tổ hợp thương mại và nhà ở Đắk Mil**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

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

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

Căn cứ Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 17 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ theo 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư 06/2013/TT-BXD, ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

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

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

Căn cứ Quyết định số 661/QĐ-UBND, ngày 31 tháng 5 năm 2012 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Đắk Mil đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 4724/UBND-NN, ngày 29 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh về việc bàn giao đất của Tiểu đoàn 301-Bộ Chỉ Huy quân sự tỉnh về địa phương quản lý, bố trí sử dụng;

Căn cứ Công văn số 651/TB-VPUBND, ngày 12 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc kết luận, chỉ đạo của lãnh đạo UBND tỉnh về tình hình thực hiện các dự án thu hút đầu tư ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh tính đến ngày 02/8/2019;

Căn cứ Công văn số 4087/UBND-KTN, ngày 11 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc thống nhất ranh giới lập quy hoạch khu tổ hợp thương mại và nhà ở Đắk Mil;

Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND, ngày 15 tháng 9 năm 2020 của UBND huyện Đắk Mil về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tổ hợp thương mại và nhà ở Đắk Mil;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông tại Tờ trình số 2096/TTr-SXD, ngày 29 tháng 10 năm 2021 và phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 26/BC-KT&HT ngày 30 tháng 11 năm 2021 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp thương mại và nhà ở Đắk Mil.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp thương mại và nhà ở Đắk Mil với các nội dung sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu tổ hợp thương mại và nhà ở Đắk Mil.

2. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH một thành viên Kiến trúc Xây dựng DAKNONGLAND.

4. Nguồn vốn: Nguồn vốn tư nhân và các nguồn vốn khác.

5. Mục tiêu, tính chất lập đồ án quy hoạch:

5.1. Mục tiêu

- Cụ thể hoá định hướng phát triển không gian theo quy hoạch chung đô thị Đắk Mil đã được phê duyệt;

- Dự báo quy mô dân số, quỹ đất đúng tiêu chuẩn quy định; khai thác quỹ đất hợp lý, đáp ứng nhu cầu ở của dự báo dân số phát triển;

- Xác định tính chất, quy mô các công trình hiện hữu, xây mới để sắp xếp, điều chỉnh quỹ đất phù hợp; Xây dựng bộ mặt kiến trúc, cây xanh cảnh quan phù hợp với định hướng phát triển quy hoạch mới;

- Xây mới và cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, đáp ứng nhu cầu sử dụng; bảo đảm sự kết nối thông nhất giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực quy hoạch;

- Bảo vệ môi trường, phòng ngừa hiểm họa ảnh hưởng đến cộng đồng, cải thiện cảnh quan, bảo tồn các di tích văn hoá, lịch sử và nét đặc trưng địa phương thông qua việc đánh giá môi trường chiến lược trong quá trình lập quy hoạch đô thị;

- Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất nhằm tạo ra nguồn lực phát triển địa phương, tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững;

- Quản lý đầu tư xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt, để đô thị phát triển bền vững, hiện đại, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho thị trấn Đắk Mil.

5.2. Tính chất

- Là một khu chức năng trong đô thị, bao gồm: Các khu vực xây dựng nhà ở kết hợp thương mại, các khu vực xây dựng các công trình sử dụng hỗn hợp, các công trình dịch vụ đô thị, và các khu vực chỉnh trang đô thị, khu vực cây xanh – hoa viên, với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu sinh sống cho người dân.

- Tạo quỹ đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng các công trình trong đô thị, kết nối khu quy hoạch với các khu chức năng khác trong đô thị, gắn kết hài hoà kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận. Trong đó 8,1ha (thuộc ranh đất tiểu đoàn 301 cũ) sẽ kêu gọi đầu tư dự án khu tổ hợp thương mại và nhà ở; còn lại sẽ chỉnh trang đô thị và đầu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối đồng bộ khu vực quy hoạch với hạ tầng bên ngoài ranh đất.

6. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

6.1. Vị trí

- Khu quy hoạch thuộc địa giới thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- Khu vực quy hoạch trong phạm vi trung tâm thị trấn Đắk Mil, ven Hồ Tây và cách trung tâm hành chính huyện Đắk Mil 1,5km về phía Nam, Bắc khu vực quy hoạch tiếp giáp trực đường huyết mạch Quốc lộ 14 tạo điều kiện thuận lợi trong phát triển khu vực quy hoạch nói riêng và tạo hiệu ứng đặc biệt cho phát triển toàn khu vực.

6.2. Ranh giới

Khu đất quy hoạch tiếp giáp đường Quốc lộ 14, nằm trên địa bàn thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Khu đất quy hoạch có vị trí như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 14.

- + Phía Nam: Giáp Hồ Tây.
- + Phía Đông: Giáp khu dân cư.
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư.

6.3. Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 13,56ha (trong đó diện tích tiểu đoàn 301 là 8,1ha).

- Quy mô dân số tính toán lập quy hoạch: 1.500 người.

7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

7.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)
Đất ở (các lô đất ở gia đình)	≥ 8
Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	≥ 5
Cây xanh công cộng	≥ 2
Đất thương mại dịch vụ	Được tính toán tùy thuộc vào tình hình thực tế

b) Chỉ tiêu diện tích cho một lô đất

- Đất công trình thương mại dịch vụ: tối thiểu 1000m²;
- Đất ở: 100 - 150m²;
- Đất các công trình công cộng: tối thiểu 500m²

c) Mật độ xây dựng:

- Công trình thương mại dịch vụ: tối đa 80%;
- Đất ở: tối đa 80%;
- Đất các công trình công cộng: tối đa 40%.

d) Tầng cao xây dựng:

- Công trình TMDV (tiếp giáp QL14): ≤ 09 tầng;
- Công trình TMDV (tiếp giáp các tuyến đường LG ≥ 20,5m): ≤ 07 tầng;
- Công trình TMDV (tiếp giáp các tuyến đường LG ≤ 20,5m): ≤ 05 tầng;
- Đất ở: ≤ 05 tầng;
- Đất các công trình công cộng: ≤ 05 tầng.

7.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

* Giao thông:

- Độ dốc dọc đường: $i = 2 - 10\%$;
- Độ dốc ngang đường: $i = 2\%$;
- Chiều rộng: 01 làn xe: $b = 3,5 - 3,75m$;

- Bán kính cong bó vỉa: $r = 8 - 12m$.
- * Cấp nước:
 - Phục vụ sinh hoạt: $\geq 80\text{lít/người/ngày đêm}$;
 - Phục vụ tưới cây, hoa viên: $\geq 03\text{lít/m}^2/\text{ngày đêm}$;
 - Nước cho các công trình dịch vụ công cộng: $\geq 2 \text{ lít/m}^2 \text{ sàn/ngày đêm}$;
 - Nước rửa đường: $\geq 0,4\text{lít/m}^2/\text{ngày đêm}$;
 - Nước thất thoát, rò rỉ: $\leq 15\%$ tổng lượng nước;
 - Nước cho bản thân trạm cấp nước: $\geq 4\%$ tổng lượng nước.
- * Thoát nước và vệ sinh môi trường:
 - Thu gom nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ cấp nước;
 - Chất thải rắn: $0,9\text{kg/người/ngày đêm}$;
 - Thu gom chất thải rắn: 90% chất thải rắn.
- * Cấp điện:
 - Cấp điện sinh hoạt: $\geq 200\text{w/người}$;
 - Công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 30\%$ cấp điện sinh hoạt;
 - Chiếu sáng công cộng:
 - + Chiếu sáng đường phố: $\geq 1\text{w/m}^2$;
 - + Cấp công viên, vườn hoa: $\geq 0,5\text{w/m}^2$.

8. Quy hoạch sử dụng đất:

8.1. Giải pháp quy hoạch phân khu chức năng

- Quy mô quy hoạch: 13,56 ha.
- Trên tinh thần tuân thủ quy hoạch chung và dựa vào điều kiện hiện trạng phát triển đô thị, dựa vào điều kiện địa hình khu vực để quy hoạch phát triển xây dựng mới. Các khu vực có độ dốc cao hơn 20% hoặc đất trũng, tiếp giáp bờ kè sẽ có giải pháp san lấp để đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật nhưng vẫn hạn chế phá vỡ địa hình tự nhiên.
 - Hình thành trục không gian thương mại dịch vụ kết nối tuyến du lịch mang nét đặc sắc lấy ý tưởng hình ảnh Công viên địa chất Đắk Nông dựa trên 03 nguyên tắc thiết kế:
 - + Đảm bảo đầu nối giao thông và kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các khu vực lân cận.
 - + Hình thành trục cảnh quan kết nối được Quốc lộ 14 với Hồ Tây.
 - + Hình thành được trục điểm nhấn từ Quốc lộ 14 đến khu vực Hồ Tây.
 - Bố trí trục đi bộ trung tâm xuyên qua các khối thương mại dịch vụ nhằm tạo hấp dẫn cho người sử dụng.
 - Phát triển đan xen theo từng đoạn hình thức thương mại tập trung và thương mại nhỏ lẻ nhằm tăng tính sôi động. Lồng ghép các chủ đề về nhạc cụ dân gian nhằm tạo ra dấu ấn vùng miền.

8.2. Quy hoạch sử dụng đất

8.2.1 Quy hoạch sử dụng đất chung toàn khu

Tính chất khu vực quy hoạch là một khu chức năng trong đô thị, bao gồm: Các khu vực xây dựng nhà ở kết hợp thương mại, các khu vực xây dựng các công trình sử dụng hỗn hợp, các công trình dịch vụ đô thị, và các khu vực chỉnh trang đô thị, khu vực cây xanh – hoa viên, với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu sinh sống cho người dân.

Ý tưởng tổng thể của dự án hình thành dựa trên các yếu tố vị trí trên tuyến giao thương cũng như tuyến du lịch của dự án, giá trị văn hóa truyền thống của địa phương và lợi thế về cảnh quan ven Hồ Tây với góc nhìn đẹp bậc nhất nhìn ra hồ Tây.

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CHUNG			
STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MỚI	81.000	59,73
1	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	22.521,95	27,80
2	ĐẤT Ở	27.991,06	34,56
3	ĐẤT CÂY XANH, HOA VIÊN	8.498,25	10,49
4	ĐẤT MẦM NON	840,8	1,04
5	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT	21.147,94	26,11
B	ĐẤT CHỈNH TRANG	54.600	40,27
1	ĐẤT NGHĨA TRANG LIỆT SỸ	10.469,5	19,17
2	ĐẤT Ở	23.479,1	43,00
3	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT	20.651,4	37,82
TỔNG		135.600	100

CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG				
STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
A	Đất đầu tư xây dựng mới		81.000	59,73
I	Đất thương mại dịch vụ	TM	22.522,0	27,80
1	Đất thương mại dịch vụ 1	TM-01	5.726,2	
2	Đất thương mại dịch vụ 2	TM-02	8.179,05	
3	Đất thương mại dịch vụ 3	TM-03	2.490,6	
4	Đất thương mại dịch vụ 4	TM-04	2.497,6	
5	Đất thương mại dịch vụ 5	TM-05	851,3	

6	Đất thương mại dịch vụ 6	TM-06	852	
7	Đất thương mại dịch vụ 7	TM-07	963	
8	Đất thương mại dịch vụ 8	TM-08	962,2	
II	Đất ở	NO	27.991,06	34,56
1	Nhà ở liên kế	NO-LK	17.215,09	
1.1	Nhà ở liên kế 1	NO-LK1	638,85	
1.2	Nhà ở liên kế 2	NO-LK2	715,22	
1.3	Nhà ở liên kế 3	NO-LK3	307,72	
1.4	Nhà ở liên kế 4	NO-LK4	1.380,8	
1.5	Nhà ở liên kế 5	NO-LK5	1.332,22	
1.6	Nhà ở liên kế 6	NO-LK6	1.332,58	
1.7	Nhà ở liên kế 7	NO-LK7	1.381,14	
1.8	Nhà ở liên kế 8	NO-LK8	1.332,22	
1.9	Nhà ở liên kế 9	NO-LK9	2.221,98	
1.10	Nhà ở liên kế 10	NO-LK10	1.520,45	
1.11	Nhà ở liên kế 11	NO-LK11	1.325,45	
1.12	Nhà ở liên kế 12	NO-LK12	1.456,09	
1.13	Nhà ở liên kế 13	NO-LK13	1.582,12	
1.14	Nhà ở liên kế 14	NO-LK14	688,25	
2	Nhà ở tái định cư	TDC	2.823,07	
2.1	Nhà ở tái định cư 1	TDC-01	1.356,42	
2.2	Nhà ở tái định cư 2	TDC-02	332,84	
2.3	Nhà ở tái định cư 3	TDC-03	722,64	
2.4	Nhà ở tái định cư 4	TDC-04	411,17	
3	Nhà phố thương mại	NO-TM	7.952,9	
3.1	Nhà phố thương mại 1	NO-TM1	319,83	
3.2	Nhà phố thương mại 2	NO-TM2	641	
3.3	Nhà phố thương mại 3	NO-TM3	641	
3.4	Nhà phố thương mại 4	NO-TM4	641	
3.5	Nhà phố thương mại 5	NO-TM5	293,06	
3.6	Nhà phố thương mại 6	NO-TM6	307,51	
3.7	Nhà phố thương mại 7	NO-TM7	641	
3.8	Nhà phố thương mại 8	NO-TM8	641	

3.9	Nhà phố thương mại 9	NO-TM9	641	
3.10	Nhà phố thương mại 10	NO-TM10	320,5	
3.11	Nhà phố thương mại 11	NO-TM11	716,5	
3.12	Nhà phố thương mại 12	NO-TM12	716,5	
3.13	Nhà phố thương mại 13	NO-TM13	716,5	
3.14	Nhà phố thương mại 14	NO-TM14	716,5	
III	Đất cây xanh, hoa viên	CX	8.498,25	10,49
	Đất cây xanh tập trung	CX	2.604,35	
1	Đất cây xanh 1	CX-01	101,9	
2	Đất cây xanh 2	CX-02	163,1	
3	Đất cây xanh 3	CX-03	154,5	
4	Đất cây xanh 4	CX-04	138	
5	Đất cây xanh 5	CX-05	222	
6	Đất cây xanh 6	CX-06	1.603,2	
7	Đất cây xanh 7	CX-07	221,65	
	Đất hoa viên kết hợp đường đi bộ	HV	5.893,9	
8	Đất hoa viên, đường đi bộ 1	HV-01	931	
9	Đất hoa viên, đường đi bộ 2	HV-02	1.678,5	
10	Đất hoa viên, đường đi bộ 3	HV-03	2.259,8	
11	Đất hoa viên, đường đi bộ 4	HV-04	1.024,6	
IV	Đất mầm non	GD-MN	840,8	1,04
V	Đất giao thông		21.147,9	26,11
B	Đất chính trang		54.600	40,27
I	Đất Nghĩa trang Liệt sỹ	TD	10.469,5	19,17
II	Đất ở chính trang	NO	23.479,1	43,00
1	Đất ở chính trang 1	NO-CT1	4.425,6	
2	Đất ở chính trang 2	NO-CT2	5.041,7	
3	Đất ở chính trang 3	NO-CT3	2.012,2	
4	Đất ở chính trang 4	NO-CT4	6.366,3	
5	Đất ở chính trang 5	NO-CT5	5.633,3	
III	Đất giao thông		20.651,4	37,82
TỔNG			135.600	100

9. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:

9.1. Đất ở

Đất ở bao gồm đất ở chính trang, đất ở tái định cư, đất ở đầu tư xây dựng mới và đất ở TMDV:

- Đất ở chính trang: Phần đất giáp ranh quy hoạch dọc các tuyến đường QL14, đường Văn Tiến Dũng, đường Xuân Diệu và đường nhựa hiện trạng do mật độ xây dựng lớn và đa phần là nhà kiên cố và nhà bán kiên cố cho nên khu vực này sẽ hạn chế tối đa quy hoạch mà ưu tiên chính trang. Phần đất giữ nguyên chính trang chiếm diện tích 23.479,1m².

- Đất ở tái định cư: Một số khu vực nằm trong vùng quy hoạch để tạo trục cảnh quan và đầu nối HTKT sẽ phải giải phóng mặt bằng (trên cơ sở số liệu bản đồ giải thửa khu vực lập quy hoạch, qua thống kê có 27 hộ nằm trong diện GPMB); những hộ dân này sẽ được bố trí mỗi hộ 01 lô đất ở tái định cư tại chỗ nếu đủ điều kiện.

- Đất ở đầu tư xây dựng mới trong khu quy hoạch là 154 lô với tổng diện tích 17.215,09m², trung bình diện tích 1 lô là 100 m² -110m².

- Đất ở thương mại dịch vụ: Tổng diện tích đất ở thương mại dịch vụ là 70 lô, với tổng diện tích là 7952,9m², trung bình diện tích 1 lô là 100m²-110m².

9.2. Đất thương mại, dịch vụ

Đất thương mại dịch vụ được được bố trí tại trục trung tâm của khu quy hoạch, tạo thành trục cảnh quan đầu nối từ QL14 đến Hồ Tây với tổng diện tích 22.522,0m² chiếm khoảng 27,8% diện tích đất Tiểu đoàn 301. Đây là những khu vực có tầm nhìn cảnh quan đẹp định hướng đây sẽ trở thành khu thăm quan du lịch, vui chơi giải trí, và có vị trí phát triển thương mại của toàn đô thị và để thu hút được vốn đầu tư.

Hình thành khu đô thị thương mại dịch vụ du lịch với mục tiêu tạo ra một điểm dừng chân cho du khách trên tuyến du lịch Công viên địa chất Đắc Nông, một không gian hấp dẫn từ QL14 ra mặt Hồ Tây – cảnh quan nổi bật của Đắc Mil. Trên cơ sở hình thành 04 khu chủ đề hoạt động.

Bảng thống kê diện tích đất thương mại dịch vụ					
Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m)	Số lô (lô)	Tổng diện tích (m ²)
I	Đất thương mại dịch vụ	TM		08	22.522,0
1	Đất thương mại dịch vụ 1	TM-01	45m x 100m	1	5.726,2
2	Đất thương mại dịch vụ 2	TM-02	80m x 90m	1	8.179,05
3	Đất thương mại dịch vụ 3	TM-03	35m x 65m	1	2.490,6
4	Đất thương mại dịch vụ 4	TM-04	35m x 65m	1	2.497,6
5	Đất thương mại dịch vụ 5	TM-05	35.5m x 38m	1	851,3
6	Đất thương mại dịch vụ 6	TM-06	35.5m x 38m	1	852

7	Đất thương mại dịch vụ 7	TM-07	32.5m x 33m	1	963
8	Đất thương mại dịch vụ 8	TM-08	32.5m x 33m	1	962,2

9.3. Đất cây xanh

Đất dành cho cây xanh được quy hoạch gồm cây xanh tập trung và hoa viên kết hợp đường đi bộ:

- Đất cây xanh tập trung 01 khu công viên tập trung và các khu cây xanh giữa các dãy nhà với tổng diện tích 2604,35m². Khu vực cây xanh hoa viên tập trung được bố trí tại khu vực phía Tây khu quy hoạch, giáp các tuyến đường D4, D9, D10. Tại khu vực công viên cây xanh CX-06 sẽ bố trí hệ thống HTKT phục vụ toàn khu dự án.

- Đất hoa viên kết hợp đường đi bộ với tổng diện tích 5.893,9m² được bố trí dọc các tuyến phố thương mại từ đầu đường D1 (nút giao với QL14) xuống đường Xuân Diệu (ven hồ Tây). Đây chính là điểm nhấn độc đáo của khu quy hoạch.

10. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

10.1. Xác định vùng kiến trúc, cảnh quan, trục chính cảnh quan

- Khu thương và tổ hợp nhà ở Đắc Mil được xây dựng nhằm đáp ứng nhu cầu về thương mại và dịch vụ, du lịch, ngoài ra còn thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế trong khu vực.

- Đan xen giữa các khu chức năng là khu vực cây xanh hoa viên tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu

- Khu vực quy hoạch được tổ chức đầu tư hạ tầng, thương mại, dịch vụ với nét nổi bật là khu vực tiếp giáp đường QL14 và khu vực cảnh quan ven hồ. Đấu nối giữa hai điểm nhấn chính sẽ là những khu thương mại mới hình thái kiến trúc độc đáo. Khu vực cảnh quan này sẽ được được kết nối đồng bộ bởi các dãy phố đi bộ kết hợp hoa viên. Hình thành nên khu vực mang sức hút mạnh mẽ nhất toàn khu, là nơi hứa hẹn phát triển các hoạt động văn hóa, du lịch, thương mại, dịch vụ...

- Trong tổng thể không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan toàn khu đô thị, các công trình kiến trúc có tính định hướng không gian khu vực được xác định như các công trình có chức năng tạo điểm nhấn kiến trúc.

- Các công trình điểm nhấn có các đặc trưng như khối tích, chiều cao công trình lớn, có vị trí tại các điểm nút giao thông, điểm cuối các trục chính đô thị.

- Các khu nhà phố thương mại được bố trí dọc theo các trục TMDV tạo nên một quần thể khu phố thương mại tập trung và đồng bộ.

10.2. Xác định các công trình điểm nhấn.

- Định hướng không gian quy hoạch điểm nhấn khu đô thị phát triển theo trục chính cảnh quan từ QL14 đến khu vực ven Hồ Tây và khu vực đường ven Hồ Tây.

+ Khu đàn đá: Là khu vực tiếp đón, giới thiệu văn hóa, du lịch, kết hợp tổ hợp dịch vụ thương mại tập trung, khách sạn, vui chơi giải trí. Ý tưởng thiết kế chủ đạo lấy hình ảnh đàn đá.

+ Khu T'rung: Là khu thương mại với chủ đề các sản vật Lâm nghiệp vốn là một trong các mũi nhọn trong phát triển kinh tế của Đắk Nông. Xây dựng các công trình kiến trúc liền khối lấy ý tưởng thiết kế chủ đạo về cây đàn T'rung.

+ Khu K'lông Put: là khu thương mại dạng riêng lẻ, với chủ đề chính từ các sản vật nông sản địa phương, khu phố đi bộ ẩm thực truyền thống. Hệ thống đường phố đi bộ kết nối quảng trường. Hình thức kiến trúc công trình lấy ý tưởng thiết kế chủ đạo đàn K'lông Put.

+ Khu Cồng Chiêng: Công trình quảng trường Cồng chiêng, tiếp giáp khu mặt nước kết hợp với các công trình kiến trúc mang đặc trưng Tây Nguyên độc đáo.

- Kết nối giữa các khu thương mại là trục đường phố đi bộ kết hợp hoa viên cây xanh tạo điểm nhấn cảnh quan độc đáo, liền mạch.

11. Các yếu tố cấu thành kiến trúc cảnh quan đô thị:

11.1 Các yếu tố và hình thức kiến trúc công trình

a. Định hướng phát triển kiến trúc

- Tổng thể kiến trúc của khu tổ hợp Thương mại và nhà ở Đắk Mil phải kết hợp hài hoà với kiến trúc của các khu vực xung quanh nhưng phải mang được nét kiến trúc độc đáo và đặc trưng của Tây Nguyên.

- Hình thành kiến trúc đô thị cần coi trọng nguyên tắc gắn công trình riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, đảm bảo kết hợp hài hoà giữa quá khứ với hiện tại và tương lai. Mọi việc cải tạo, xây dựng mới trong đô thị cần tuân thủ các quy định về quản lý kiến trúc và xây dựng quy hoạch đô thị.

- Phát triển và hình thành tổng thể kiến trúc đô thị của khu thương mại và tổ hợp nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế, tự nhiên, dân số - xã hội, trình độ khoa học, kỹ thuật, truyền thống văn hoá lịch sử của địa phương.

- Phát triển kiến trúc công trình theo yêu cầu thích dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường sinh thái và kinh tế. Công trình đảm bảo tính dân tộc vừa hiện đại, tiện ích.

- Kiến trúc công cộng cần thể hiện tổng hợp các yếu tố quy hoạch, cảnh quan, văn hoá nghệ thuật, kỹ thuật đạt tới trình độ tiên tiến trong khu vực.

b. Bố cục quy hoạch kiến trúc cảnh quan theo không gian chức năng đô thị

- Khu vực này được xây dựng thành khu thương mại mới, thực hiện triệt để xây dựng theo quy hoạch, đây sẽ là khu vực có hình thức kiến trúc của đô thị hiện đại, thông thoáng, tỷ lệ cây xanh cao, có cơ sở hạ tầng đồng bộ, gìn giữ cảnh quan, đảm bảo môi trường sống có chất lượng cao, tầng cao trung bình 3-9 tầng, hệ số sử dụng đất đối với các khu xây dựng là 4,0-7,2 lần.

c. Tầng cao, hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng đối với các khu

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất						
Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ
I	Đất thương mại dịch vụ	TM	22.521,95			
1	Đất thương mại dịch vụ 1	TM-01	5.726,2	80	9	7,2
2	Đất thương mại dịch vụ 2	TM-02	8.179,05	80	7	5,6
3	Đất thương mại dịch vụ 3	TM-03	2.490,6	80	5	4
4	Đất thương mại dịch vụ 4	TM-04	2.497,6	80	5	4
5	Đất thương mại dịch vụ 5	TM-05	851,3	80	5	4
6	Đất thương mại dịch vụ 6	TM-06	852	80	5	4
7	Đất thương mại dịch vụ 7	TM-07	963	80	5	4
8	Đất thương mại dịch vụ 8	TM-08	962,2	80	5	4
II	Đất ở	NO	27.991,06			
1	Nhà ở liên kế	NO-LK	17.215,09			
1.1	Nhà ở liên kế 1	NO-LK1	638,85	80	3	2,4
1.2	Nhà ở liên kế 2	NO-LK2	715,22	80	3	2,4
1.3	Nhà ở liên kế 3	NO-LK3	307,72	80	3	2,4
1.4	Nhà ở liên kế 4	NO-LK4	1.380,8	80	3	2,4
1.5	Nhà ở liên kế 5	NO-LK5	1.332,22	80	3	2,4
1.6	Nhà ở liên kế 6	NO-LK6	1.332,58	80	3	2,4
1.7	Nhà ở liên kế 7	NO-LK7	1.381,14	80	3	2,4
1.8	Nhà ở liên kế 8	NO-LK8	1.332,22	80	3	2,4
1.9	Nhà ở liên kế 9	NO-LK9	2.221,98	80	3	2,4
1.10	Nhà ở liên kế 10	NO-LK10	1.520,45	80	3	2,4
1.11	Nhà ở liên kế 11	NO-LK11	1.325,45	80	3	2,4
1.12	Nhà ở liên kế 12	NO-LK12	1.456,09	80	3	2,4
1.13	Nhà ở liên kế 13	NO-LK13	1.582,12	80	3	2,4
1.14	Nhà ở liên kế 14	NO-LK14	688,25	80	3	2,4
2	Nhà ở tái định cư	TDC	2.823,07			
2.1	Nhà ở tái định cư 1	TDC-01	1.356,42	80	3	2,4
2.2	Nhà ở tái định cư 2	TDC-02	332,84	80	3	2,4
2.3	Nhà ở tái định cư 3	TDC-03	722,64	80	3	2,4
2.4	Nhà ở tái định cư 4	TDC-04	411,17	80	3	2,4

3	Nhà phố thương mại	NO-TM	7.952,9			
3.1	Nhà phố thương mại 1	NO-TM1	319,83	80	5	4
3.2	Nhà phố thương mại 2	NO-TM2	641	80	5	4
3.3	Nhà phố thương mại 3	NO-TM3	641	80	5	4
3.4	Nhà phố thương mại 4	NO-TM4	641	80	5	4
3.5	Nhà phố thương mại 5	NO-TM5	293,06	80	5	4
3.6	Nhà phố thương mại 6	NO-TM6	307,51	80	5	4
3.7	Nhà phố thương mại 7	NO-TM7	641	80	5	4
3.8	Nhà phố thương mại 8	NO-TM8	641	80	5	4
3.9	Nhà phố thương mại 9	NO-TM9	641	80	5	4
3.10	Nhà phố thương mại 10	NO-TM10	320,5	80	5	4
3.11	Nhà phố thương mại 11	NO-TM11	716,5	80	5	4
3.12	Nhà phố thương mại 12	NO-TM12	716,5	80	5	4
3.13	Nhà phố thương mại 13	NO-TM13	716,5	80	5	4
3.14	Nhà phố thương mại 14	NO-TM14	716,5	80	5	4
III	Đất ở chính trang	NO - CT	23.479,1			
1	Đất ở chính trang 1	NO-CT1	4.425,6	80	3	2,4
2	Đất ở chính trang 2	NO-CT2	5.041,7	80	3	2,4
3	Đất ở chính trang 3	NO-CT3	2.012,2	80	3	2,4
4	Đất ở chính trang 4	NO-CT4	6.366,3	80	3	2,4
5	Đất ở chính trang 5	NO-CT5	5.633,3	80	3	2,4
IV	Đất cây xanh	CX	8.498,25			
1	Đất cây xanh 1	CX-01	101,9	10	1	0,10
2	Đất cây xanh 2	CX-02	163,1	10	1	0,10
3	Đất cây xanh 3	CX-03	154,5	10	1	0,10
4	Đất cây xanh 4	CX-04	138	10	1	0,10
5	Đất cây xanh 5	CX-05	222	10	1	0,10
6	Đất cây xanh 6	CX-06	1.603,2	10	1	0,10
7	Đất cây xanh 7	CX-07	221,65	10	1	0,10
8	Đất hoa viên, đường đi bộ 1	HV-01	931	20	-	-
9	Đất hoa viên, đường đi bộ 2	HV-02	1.678,5	20	-	-
10	Đất hoa viên, đường đi bộ 3	HV-03	2.259,8	20	-	-
11	Đất hoa viên, đường đi bộ 4	HV-04	1.024,6	20	-	-

V	Đất đai Liệt sỹ	TD	10.469,5	10	1	0,10
VI	Đất mằm non	GD-MN	840,8	40	3	1,20

d. Xác định khoảng lùi công trình trên từng tuyến đường

Khoảng lùi của công trình đối với chỉ giới đường đỏ được thể hiện ở bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.

STT	MẶT CẮT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	KHOẢNG LÙI ĐỐI VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ (m)				
				CT GIÁO DỤC	CT TMDV	NHÀ Ở	BÃI XE	HOA VIÊN CX
1	1-1	Đ1	35,5	-	5	-	-	-
2	2-2	Đ2	14-16	5	5-18	0	-	-
3		Đ3	15	-	-	0	-	-
4	2-2	Đ4	14	5	-	0	-	0
5	2-2	Đ5	14	-	3	0	-	-
6	2-2	Đ6	14	-	3	0	-	-
7		Đ7	13	-	-	0	-	-
8	3-3	Đ8	12	-	-	0	-	-
9	2-2	Đ9	14	-	3	0	-	0
10	3-3	Đ10	12	-	-	0	-	0
11	2-2	Đ11	14	-	3	0	-	0
12	3-3	Đ12	12	-	-	0	-	-
13	3-3	Đ13	12	-	-	0	-	-
14		Xuân Diệu	14	-	8	0	-	0

- Ngoài ra, nhằm để tạo trục cảnh quan phố đi bộ nên một số lô đất thương mại dịch vụ chỉ giới xây dựng phải điều chỉnh cho phù hợp để tạo dựng phố đi bộ xuyên suốt từ QL14 xuống khu vực hồ Tây. Chi tiết khoảng lùi và chỉ giới xây dựng thể hiện trong bản vẽ Quy hoạch giao thông (QH:07).

11.2. Các yếu tố cấu thành kiến trúc cảnh quan đô thị

a. Hệ thống công trình công viên cây xanh

- Cây xanh trong khu đô thị là một bộ phận không thể thiếu trong đô thị. Cây xanh trong khu đô thị bao gồm các chức năng: Cách ly, làm giảm tiếng ồn, tạo cảnh quan môi trường, tạo nên những không gian vui chơi thư giãn và nghỉ dưỡng...

- Cây xanh kết hợp công trình công cộng: được lựa chọn các loại cây có tán trồng theo cụm kết hợp với hệ thống cây xanh vườn hoa tạo cảnh sắc vui tươi phù hợp với không khí sinh hoạt của không gian trung tâm, sinh hoạt cộng đồng.

- Cây xanh công viên, vườn hoa đường đi dạo tập trung tại trung tâm, hình thành những không gian tĩnh có chức năng nghỉ ngơi thư giãn và cũng là nơi diễn ra các sinh hoạt dân cư có tính cộng đồng như các buổi biểu diễn, sinh hoạt hội họp.

- Cây xanh dọc theo các tuyến giao thông trong khu đô thị được lựa chọn như các loại cây có tán, có màu sắc tạo nên cảnh quan cho khu đô thị, ngăn và giảm tiếng ồn, bụi cho các công trình nhà dân và các công trình chức năng khác trong khu.

b. Các tuyến hè đường

- Được thiết kế theo các dải tuyến có hình thức màu sắc thay đổi theo chức năng, phần phía ngoài giáp hè đường thiết kế tạo các dải cây xanh bồn hoa nhỏ kết hợp với loại có tán với khoảng cách 5m đến 7m một cây tạo bóng mát và có tính định hướng cho các tuyến phố. Khoảng giữa lát gạch block màu tạo thành lối đi bộ trên hè phố. Phần tiếp giáp tường rào các công trình được thiết kế tạo thành các thảm trồng cỏ xen lẫn các bụi hoa nhiều màu làm tôn thêm vẻ đẹp mặt đứng các công trình.

- Định hướng cốt mặt hè cao hơn cốt mặt đường từ 0,15m đến 0,2m. Cốt nền công trình cao hơn cốt hè 0,4m đối với nhà biệt thự; 0,2m đối với nhà ở liên kế và nhà phố thương mại. Chi giới đường đỏ xác định cụ thể từng tuyến giao thông trong khu đô thị, chi giới xây dựng được xác định cụ thể trên từng tuyến đường.

12. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

12.1. San nền và chuẩn bị kỹ thuật xây dựng

- Hướng dốc chủ đạo của khu đất là Bắc - Nam.

- Quy hoạch chiều cao xây dựng khu đất theo nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, đảm bảo ổn định nền cho khu vực xây dựng. Cao độ thiết kế mạng lưới tim đường đảm bảo độ dốc dọc theo quy phạm ($\leq 11\%$). Với Cao độ cao nhất +754,7m ở trung tâm phía Bắc (điểm đầu nối giữa đường D2 và đường D5; cao độ thấp nhất +738,5m tại vị trí giáp ranh phía Tây Nam (điểm giao nhau giữa đường quy hoạch D3 và đường Xuân Diệu). Độ dốc san nền trong từng lô đất xây dựng tùy theo địa hình hiện trạng để xây dựng hệ thống kè chắn đất đảm bảo thoát nước tự chảy $i \geq 0,002$ và độ dốc nền xây dựng $< 2\%$, hạn chế sự xói lở trong từng khu đất khi mưa lũ.

12.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Đảm bảo đầu nối với các trục đường hiện trạng đường và HTKT .

- Các đường được bố trí linh hoạt trong việc đáp ứng nhu cầu lưu thông và dễ dàng tiếp cận các công trình hạ tầng trong khu vực thiết kế. Hệ thống các tuyến đường này được vạch tuyến trên cơ sở bám theo đường đồng mức, để hạn chế tối đa độ dốc dọc đường giao thông và giảm khối lượng đào đắp.

- Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung tích hợp với công trình TMDV tại khu vực phía Bắc đầu đường quy hoạch Đ1, nhằm đáp ứng nhu cầu đỗ xe trong khu vực và các khu vực lân cận, trên cơ sở phải đảm bảo độ dốc tối đa 2%. Tuy nhiên diện tích đậu xe này không đủ để phục vụ cho nhu cầu đậu xe tại khu dự án. Do đó, khi xây dựng dự án cần bố trí các bãi đậu xe tại tầng ngầm của các khu thương mại dịch vụ cao tầng trên trục đường Đ1, khu TMDV 01 và khu TMDV 02.

- Tuyến đường hiện trạng Đ3 có đoạn đầu đường để đảm bảo thuận lợi và dễ dàng tiếp cận nên cần đầu tư xây dựng mới đoạn đầu đường đầu nối với QL14 (khoảng 100m). Tuy nhiên để đảm bảo theo đúng quy định, trước khi đầu tư xây dựng cần xin chấp thuận của Cục Quản lý đường bộ.

- Tim tuyến bám theo các đường đồng mức tự nhiên, tránh can thiệp, đào đắp nhiều làm phá vỡ cảnh quan.

- Độ dốc ngang mặt đường: $i=2\%$.

- Độ dốc dọc tối đa trên các tuyến đường chính: $i_{max}=10\%$.

- Độ dốc dọc tối đa trên các trục đi bộ: $i_{max}=20\%$.

- Talus đường đào: 1/0,75 – 1/1. Talus đường đắp: 1/1,5

- Kết cấu áo đường

+ Giao thông chính: Bê tông nhựa nóng.

+ Đường nội bộ, đường đi dạo: lát đá hoặc dalle bê tông có khe rãnh trồng cỏ.

12.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Đầu nối với hệ thống tuyến điện 22Kv tại khu vực đường QL14.

- Tổng nhu cầu phụ tải yêu cầu: 630KVA.

- Bố trí 01 trạm biến áp 630 KVA tại khu vực phía Tây khu công viên cây xanh tập trung.

- Tuyến cáp điện 0,4 KV sẽ được đầu nối từ khu vực trạm biến áp 630KVA đến các trạm biến áp hạ thế công trình. Toàn bộ lưới điện được đi ngầm.

Lưới điện chiếu sáng 03 pha 110/22Kv bố trí dọc các tuyến đường. Sử dụng đèn thủy ngân cao áp 125w, khoảng cách trung bình 30m. Hệ thống lưới điện chiếu sáng đi ngầm.

12.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước và phòng cháy chữa cháy

- Nguồn nước cấp sinh hoạt: Hiện trong khu quy hoạch đã có hệ thống nước sạch, nguồn nước cấp cho khu vực nghiên lấy từ hệ thống cấp nước D110 tại QL14.

- Nguồn nước cấp PCCC: Sử dụng nguồn nước ngầm. Bố trí 01 giếng khoan và bể nước ngầm tại khu vực công viên cây xanh tập trung.

a) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt: $250m^3/ngày.đêm$.

- Bố trí hệ thống ống nhựa HDPE D100 đầu nối với hệ thống cấp nước sạch tại đường QL14. Hệ thống ống D100 bố trí dọc tuyến đường D1 và D6.

- Từ hệ thống ống D100 đầu nối với mạng lưới đường ống phân phối tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng cụt.

- Lựa chọn đường ống cấp nước là ống nhựa HDPE, loại ống được dùng khá phổ biến hiện nay. Trong trường hợp thay đổi bằng vật liệu khác, sẽ thay bằng đường ống có đường kính và chỉ tiêu kỹ thuật tương đương.

b) Quy hoạch hệ thống cấp nước PCCC

- Nước cứu hỏa được tính 2,5l/s (tính cho 02 đám cháy trong 3h).

$Q_{CH} = 2 \times 2,5(3600 \times 3) = 54.000$ lít.

- Lưu lượng nước cứu hỏa cần dùng là 54.000l (54,0m³).

- Bố trí đường ống nhựa HDPE D100 đầu nối từ hệ thống giếng khoan, bể nước ngầm tại khu vực hoa viên cây xanh chạy dọc các tuyến đường D4, D5, D9 và D11.

12.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước

a) Thoát nước mưa.

Đối với tuyến phố đi bộ: giải pháp quy hoạch thoát nước tự nhiên ra các trục đường chính.

Các tuyến đường chính hướng thu nước về các cống gom đặt dọc theo các tuyến đường và đưa về đầu nối với đường ống thoát nước mưa hiện trạng tại đường Xuân Diệu.

Hệ thống thoát nước được xây dựng đồng bộ bao gồm: tuyến cống, giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra, hố ga.

b) Thoát nước thải.

- Nhu cầu thoát nước thải toàn bộ khu quy hoạch khoảng 132m³/ng.đ.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt trong khu vực được xử lý cục bộ qua hệ thống bể tự hoại tại từng công trình (không sử dụng giếng thấm). Nước thải sau khi được xử lý tại bể tự hoại sẽ theo ống nhựa D300 đến trạm xử lý nước tập trung trước khi được tái sử dụng để tưới cây, hoa viên.

- Đồng thời bố trí 01 đường ống gang D300 đến điểm chờ đầu nối với hệ thống thoát nước thải với QL14.

12.6. Quy hoạch chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn phân loại từ nguồn thải - xe thu gom - xe chuyên chở chất thải rắn đến bãi tập kết chất thải rắn - khu xử lý tập trung.

- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 2,13tấn/ngày-đêm. Đối với chất thải rắn được phân loại ở từng các khu thành chất thải rắn vô cơ và hữu cơ. Chất thải rắn được đưa về nơi tập kết rác để thuận tiện cho xe trung chuyển đưa về nơi tập kết rác của đô thị.

12.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Truyền dẫn cáp đồng: Trong thiết kế hệ thống các tuyến cáp chính điện thoại đi nổi trên các trụ bê tông ly tâm cấp điện trên các trục đường chính từ tổng đài trung tâm đến các tủ đầu cáp chính (MDF loại 100 đôi) của từng khu vực trong Khu tổ hợp thương mại và nhà ở Đăk Mil, từ các tủ cáp chính 100 đôi sẽ được đấu nối với hệ thống cáp nhánh và tủ đầu loại 100 đôi. Các tủ đầu dây phân nhánh (IDF) loại 10, 20, 30, 50 đôi và mạng cáp thuê bao đến từng khu chức năng.

- Truyền dẫn cáp quang: Từ các bưu cục tại thị trấn Đăk Mil, các tuyến cáp quang theo quy chuẩn loại 1000 đôi dây sẽ được chạy dọc theo đường QL 14 đến tổng đài của khu tổ hợp thương mại và nhà ở Đăk Mil.

- Thông tin di động: Khu tổ hợp thương mại và nhà ở Đăk Mil nằm trong khu vực phủ sóng của hầu hết các nhà cung cấp dịch vụ.

13. Đánh giá môi trường chiến lược, phân kỳ đầu tư:

13.1. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

* *Giai đoạn thi công xây dựng Khu nhà ở bao gồm các hoạt động sau:*

- Giải phóng và san lấp mặt bằng.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc,...
- Xây dựng các hạng mục công trình công cộng: Vườn hoa, cây xanh, mặt nước...
- Xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc: Nhà ở, dịch vụ, thương mại, thể thao, văn hóa...

* *Các tác động chính đến môi trường tự nhiên trong giai đoạn thi công xây dựng gồm:*

- Thay đổi hệ sinh thái khu vực, chuyển từ hệ sinh thái nông nghiệp sang hệ sinh thái đô thị.
- Bụi đất, bụi cát, vật liệu xây dựng trong quá trình vận chuyển, đặc biệt là ô nhiễm bụi do rơi vãi đất đá, vật liệu xây dựng trong quá trình chuyên chở.
- Bụi, khí độc, mùi (SO_2 , NO_x , CO, hơi xăng, dầu...) do các phương tiện giao thông vận tải, máy móc thi công xây dựng.
- Tiếng ồn, rung động từ các phương tiện giao thông vận tải và máy móc thi công.
- Nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng. Tuy nhiên, nước thải loại này thường có lưu lượng thấp, gây ô nhiễm cục bộ và không liên tục.
- Nước mưa chảy tràn qua mặt bằng Dự án sẽ cuốn theo đất cát rơi vãi xuống mương thoát nước chung.
- Rác thải: chủ yếu là sắt vụn, gỗ cốt pha, rác thải sinh hoạt... Lượng chất thải rắn này thường được thu gom tận dụng hoặc dùng để san lấp mặt bằng.

Trong giai đoạn thi công xây dựng sẽ tạo ra nhiều tác động có hại đến môi trường tự nhiên và sức khỏe công nhân lao động cũng như của nhân dân trong khu vực. Trong đó, tác hại đáng kể nhất là bụi và tiếng ồn. Tuy nhiên, tác động đến

môi trường tự nhiên trong quá trình thi công xây dựng khu nhà ở chỉ mang tính nhất thời, diễn ra trong một thời gian ngắn nên các tác động trên chỉ là tác động mang tính tạm thời.

13.2. Giai đoạn đưa dự án vào hoạt động

** Tác động đến môi trường không khí:*

Sau khi Dự án đi vào hoạt động, nguồn ô nhiễm không khí chính là: Bụi, khí thải từ hoạt động đun nấu của dân cư khu nhà ở, hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải và các nguồn khác (khí thải từ máy điều hòa nhiệt độ, hệ thống xử lý nước thải tập trung, lưu giữ chất thải rắn,...).

+ Hoạt động giao thông vận tải:

13.3. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường

** Các biện pháp giảm thiểu trong giai đoạn thi công xây dựng*

Lập phương án thi công, phân đợt xây dựng hợp lý: Khi tiến hành xây dựng dự án các bước tiến hành phân đợt xây dựng như sau:

- Hoàn thành thủ tục giao đất và nhận mặt bằng xây dựng.
- Hoàn thành giải phóng mặt bằng.
- San lấp mặt bằng.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật,
- Xây dựng công trình.
- Tiến hành trồng cây xanh.

Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí:

- Trong quá trình thi công san nền, gia cố chặt nền đường, tránh phát tán bụi từ hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải.

- Không sử dụng các phương tiện chuyên chở đất đá quá cũ và không chở nguyên vật liệu rời quá đầy, quá tải và phải có bạt che phủ trong quá trình vận chuyển.

- Xe vận chuyển đất đá trước khi ra khỏi công trường cần rửa sạch đất, cát... bám xung quanh, tránh phát tán bụi tại các tuyến đường vận chuyển, dẫn đến tình trạng ô nhiễm trên các tuyến đường hoạt động.

- Tưới nước bề mặt đất ở những khu vực thi công, trên các tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu để giảm bụi.

- Khuyến khích sử dụng xe vận chuyển có thùng kín. Lợi ích của xe thùng kín không những ngăn chặn khả năng phát tán bụi ra môi trường mà còn hạn chế được tình trạng chở vượt tải trọng của xe.

Các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, rung động :

- Kiểm tra mức ồn của phương tiện giao thông vận tải, thiết bị và máy móc thi công, nếu mức ồn lớn hơn GHCP thì phải lắp các thiết bị giảm âm.

- Không sử dụng các máy móc có mức ồn quá lớn.
- Tránh thi công vào giờ nghỉ: Buổi trưa, ban đêm.
- Trồng cây xanh.

Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nước:

- Các tuyến thoát nước mưa, nước thải thì công được thực hiện phù hợp với quy hoạch thoát nước của Dự án nói riêng, cũng như của thành phố nói chung.
- Không tập trung các loại nguyên nhiên vật liệu gần, cạnh các tuyến thoát nước để ngăn ngừa thất thoát rò rỉ vào đường thoát thải.
- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để phế thải xây dựng xâm nhập vào đường thoát nước gây tắc nghẽn.
- Hạn chế triển khai thi công vào mùa mưa, bão.
- Bố trí các nhà vệ sinh lưu động phục vụ nhu cầu sinh hoạt của công nhân tại công trường xây dựng.

Các biện pháp quản lý chất thải rắn:

- Xây dựng lán trại tạm cùng với nhà vệ sinh di động, hệ thống cấp thoát nước tạm thời, tránh tình trạng để nước tù đọng, đảm bảo vệ sinh môi trường cho công nhân và cán bộ. Lập nội quy vệ sinh tại các lán trại, giáo dục công nhân có ý thức giữ gìn vệ sinh và bảo vệ môi trường.
- Có thùng đựng rác sinh hoạt cho từng lán trại, thu gom và xử lý rác thải theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.
- Hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt.

** Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong giai đoạn đưa dự án vào hoạt động.*

Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí:

- Cấm xe tải trọng lớn đi vào khu vực Dự án.
- Hai bên hè phố đều được trồng cây xanh để chống bụi và giảm thiểu tiếng ồn tới mặt nhà ở.
- Via hè rộng và khoảng cách từ nhà ở đến các luồng xe chạy lớn.

Các biện pháp thoát nước mưa và xử lý nước thải

- Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Xử lý nước thải sinh hoạt : Nước thải sinh hoạt có nồng độ chất bẩn lớn: xí, tiểu... được xử lý làm sạch cục bộ bằng bể tự hoại trước khi cùng với các loại nước thải từ: tắm, rửa, giặt...(có nồng độ bẩn thấp hơn) đưa vào các tuyến thoát nước và về trạm thu gom và xử lý nước thải của Dự án. Nước thải qua bể tự hoại (3 ngăn) được lắng cặn và lên men cặn lắng (chủ yếu là chất hữu cơ không tan). Cặn lắng được giữ lại trong bể 12 tháng, dưới tác động của vi khuẩn yếm khí, cặn được phân hủy thành các chất khí và khoáng hòa tan. Bùn cặn lên men sẽ định kỳ được chuyển đi bằng xe hút bể phốt chuyên dụng. Hiệu quả xử lý làm sạch của bể tự hoại đạt 30 - 35% theo BOD và 50 - 55% đối với cặn lơ lửng. Tùy theo dung tích của bể phốt để tiến hành thiết kế 2 ngăn, 3 ngăn hoặc nhiều ngăn hơn nữa. Bể phốt có càng nhiều ngăn thì chất lượng nước ra càng sạch. Thông thường, bể phốt có dung tích $\leq 10 \text{ m}^3$ sẽ được thiết kế 2 ngăn, $\geq 10 \text{ m}^3$ sẽ được thiết kế từ 3 ngăn

trở lên. Đối với các nhà chung cư, đông người sẽ được thiết kế nhiều bể phốt cho cùng một công trình.

- Tại trạm xử lý nước tập trung của khu, nước thải sẽ được xử lý đạt TCVN 6772 - 2000, mức I. áp dụng công nghệ vi sinh hiếu khí (Aerotén) để xử lý nước thải.

Các biện pháp quản lý chất thải rắn:

- Đối với các nhà chung cư sẽ xây dựng hệ thống đổ rác từ trên tầng cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây nhà ở thấp tầng giải quyết rác theo hai phương thức:

- Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường

- Xe thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Đối với các trục đường chính hoặc nơi công cộng đặt các thùng rác nhỏ, trên đường các thùng rác cách nhau khoảng 100 - 150m để thuận tiện bỏ rác.

- Đối với khu vực trường học, nhà trẻ, dịch vụ thương mại, bệnh viện, trụ sở có thùng rác to có nắp đậy kín đặt trong khuôn viên của đơn vị đó và ký hợp đồng vận chuyển rác trực tiếp với cơ quan chức năng.

- Giáo dục dân cư trong khu đô thị có ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường, hạn chế gây ô nhiễm, thực hiện tốt các chương trình vệ sinh cộng đồng, đóng phí vệ sinh, phân loại rác thải, ...

Trồng cây xanh:

Cây xanh trong khu nhà ở không những làm đẹp cảnh quan mà còn có vai trò trong việc giảm tiếng ồn, phòng chống ô nhiễm và bảo vệ sức khỏe dân cư. Cây xanh trong khu đô thị bao gồm cây xanh trồng trong công viên, trong khu nhà ở, ven hồ nhân tạo, cây xanh trên các tuyến phố... với phương châm tận dụng tối đa các quỹ đất để trồng cây xanh theo quy hoạch thống nhất, tạo cảnh quan của một đô thị "Xanh - Sạch - Đẹp". Lựa chọn các loại cây xanh như sau:

- Cây xanh trồng trên các tuyến phố: Lựa chọn cây thân gỗ, thiết kế giống cây thuần nhất cho từng tuyến phố để tạo nên những nét độc đáo của đô thị.

- Xây dựng các vườn hoa, cây xanh trong từng tiểu khu kết hợp với khu vui chơi giải trí.

- Cây xanh xung quanh các công trình được lựa chọn có khả năng tạo bóng mát, trồng ở vị trí chắn ánh sáng mặt trời chiếu trực tiếp, tán lá thoáng và có hoa đẹp...

- Các loại cây xanh tạo bóng mát dự kiến sử dụng bao gồm: Phượng đỏ, phượng vàng, muồng bóng vàng, bằng lăng tím, sao, lim xẹt, mai anh đào...

- Các loại cây xanh trồng ở khu đô thị bao gồm: sứ trắng, sứ đỏ, thông, cau, cọ dừa, dừa bà, chuối cảnh, mai, đào và các loại cây khác.

13.4. Phân kỳ đầu tư

13.4.1. Đầu tư giai đoạn 1 (Năm thứ 1 – Năm thứ 3)

Vốn xã hội hóa: Giải phóng mặt bằng, các hạng mục đầu tư bao gồm:

- Toàn bộ hệ thống đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, thông tin liên lạc, xử lý chất thải...) trong toàn khu. Ưu tiên đầu tư thi công các tuyến đường trục chính trong khu vực dự án (các công trình TMDV) và các tuyến đường này phải thuận tiện giao thông và có liên thông trực tiếp với các tuyến đường chính bên ngoài khu vực.

- Tiến hành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông và chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tiến hành san lấp, kè đá...

13.4.2. Đầu tư giai đoạn 2 (Năm thứ 4 – Năm thứ 6)

Vốn xã hội hóa: Xây dựng các công trình nhà ở, các công trình trường mầm non, cây xanh hoa viên, tuyến phố đi bộ.

Điều 2. Sở Xây dựng có trách nhiệm làm việc với các đơn vị có liên quan: Tổ chức công bố quy hoạch được duyệt, triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa, ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các Phòng: Tài chính-Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất; Giám đốc Kho bạc nhà nước Đắk Mil; Chủ tịch UBND thị trấn Đắk Mil và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (t/h);
- Sở Xây dựng;
- CT, Các PCT UBND huyện;
- Công ty TNHH MTV KTXD ĐAKNONGLAND;
- Lưu VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC LỮY