

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chur Sê

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định 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 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019 Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 46/2004/QĐ-UB ngày 20/4/2004 của UBND tỉnh Gia Lai, v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chur Sê, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện Chur Sê, về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Ia Pal huyện Chur Sê đến năm 2030;

Căn cứ văn bản số 1847/SXD-QLQH ngày 25/10/2019 của Sở Xây dựng, v/v lập, thẩm định và phê duyệt QHCTXD KDLST thác Phú Cường tại xã Ia Pal, huyện Chur Sê; Văn bản số 1395/UBND-KT ngày 29/7/2020 của UBND huyện Chur Sê, V/v Đồng ý cho Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chur Sê;

Căn cứ Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của UBND huyện Chur Sê, về việc phê duyệt Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chur Sê;

Căn cứ Kết luận số 37-KL/HU ngày 22/10/2020, Kết luận hội nghị Ban thường vụ Huyện ủy phiên họp ngày 22/10/2020;

Căn cứ Văn bản số 475/UBND-CNXD ngày 28/4/2021 của UBND tỉnh Gia Lai, V/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chur Sê; Văn bản số 666/SXD-QLQH ngày 29/4/2021 của Sở Xây dựng, V/v hoàn chỉnh hồ sơ, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chur Sê;

Căn cứ Văn bản số 948/HĐTĐQHxD ngày 11/6/2021 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Chur Sê, V/v Tổng hợp ý kiến hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai tại Tờ trình số 11/TTr-

PHT ngày 11/05/2021 và đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại tờ trình số 75/TTr-KTHT, ngày 25/6/2021, về việc đề nghị phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chư Sê,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chư Sê, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chư Sê.

2. Địa điểm: Khu vực quy hoạch thuộc xã Ia Pal, xã Kong Htôk, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

3. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp xã Kong Htôk.
- Phía Nam giáp mỏ đá Đại Minh và Đức Long.
- Phía Đông giáp xã IaPal và xã Kong Htok.
- Phía Tây giáp đất trồng hoa màu và ruộng lúa.

4. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô: 130,1 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: Tỷ lệ 1/500.

5. Tính chất, chức năng khu quy hoạch:

Là khu du lịch sinh thái tổng hợp kết hợp giữa du lịch văn hóa và sinh thái, kết hợp phát triển du lịch với bảo vệ môi trường sinh thái, quảng bá đặc trưng văn hóa của địa phương nhằm đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của khách du lịch trong và ngoài tỉnh; đa dạng hóa các sản phẩm du lịch, hướng tới sự phát triển du lịch bền vững, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6. Cơ cấu sử dụng đất:

| Số thứ tự | Loại đất | Diện tích (m ²) | Diện tích xây dựng tối đa (m ²) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao xây dựng tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---|-----------------------------|---|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------|
| I | Đất khu dịch vụ, nghỉ dưỡng (phân khu 01) | 287.000 | | | | | 22,06 |
| 1 | Đất dịch vụ tổng hợp | 28.600 | | | | | |
| - | Nhà quản lý, điều hành | 2.400 | 960 | 40 | 2 | 0,8 | |
| - | Quảng trường lễ hội, cắm trại, hội chợ, triển lãm | 26.200 | 2.620 | 10 | 1 | 0,1 | |
| 2 | Đất khách sạn | 10.500 | 4.200 | 40 | 5 | 2,0 | |
| 3 | Đất biệt thự nghỉ dưỡng hoặc nhà nghỉ dạng bungalow | 91.460 | 36.584 | 40 | 2 | 0,8 | |
| 4 | Đất hoa viên, cây xanh, cảnh quan | 70.640 | 3.532 | 5 | 1 | 0,05 | |
| 5 | Đất giao thông | 66.500 | | | | | |
| 6 | Đất bãi đậu xe | 19.300 | | | | | |
| II | Đất khu du lịch, dịch vụ trung tâm (phân khu 02) | 205.000 | | | | | 15,76 |
| 1 | Đất khu vui chơi giải trí, hồ bơi | 30.000 | 6.000 | 20 | 1 | 0,2 | |
| 2 | Đất khu thể dục thể thao | 13.000 | 3.900 | 30 | 1 | 0,3 | |
| 3 | Đất nhà hàng ăn uống, công | 13.000 | 7.800 | 60 | 3 | 1,8 | |

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---|------------------|-------|----|----|------|--------------|
| | trình phụ trợ, nhà nghỉ nhân viên | | | | | | |
| 4 | Đất hồ sinh thái, câu cá, nhà thủy tạ | 17.600 | 3.520 | 20 | 1 | 0,2 | |
| 5 | Đất khu dịch vụ ven suối, cắm trại | 9.200 | 1.840 | 20 | 1 | 0,2 | |
| 6 | Đất khu trưng bày lưu niệm | 3.600 | 1.440 | 40 | 01 | 0,4 | |
| 7 | Đất khu tâm linh | 4.200 | | | | | |
| 8 | Đất khách sạn | 2.200 | 880 | 40 | 5 | 2,0 | |
| 9 | Đất biệt thự nghỉ dưỡng hoặc nhà nghỉ dạng bungalow | 11.600 | 4.640 | 40 | 2 | 0,8 | |
| 10 | Đất hoa viên, cây xanh, cảnh quan, mặt nước | 64.240 | 3.212 | 5 | 1 | 0,05 | |
| 11 | Đất khu hạ tầng kỹ thuật | 650 | | | | | |
| 12 | Đất giao thông, bãi đậu xe | 35.710 | | | | | |
| III | Đất khu sinh thái dạng rừng (phân khu 03) | 809.000 | | | | | 62,18 |
| 1 | Khu cắm trại dã ngoại, chòi nghỉ | | | | | | |
| 2 | Thể thao mạo hiểm, dạo bộ,.. | | | | | | |
| 3 | Giao thông bộ hành (len dưới tán rừng) | | | | | | |
| TỔNG CỘNG (I+II+III) | | 1.301.000 | | | | | 100 |

7. Tổ chức không gian và phân khu chức năng chính:

- Khu du lịch sinh thái thác Phú Cường khi hình thành sẽ gồm 03 khu chức năng chính sau:

- + Khu 01: Khu Nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe kết hợp quảng trường, triển lãm, lễ hội, cắm trại.
- + Khu 02: Khu dịch vụ - du lịch trung tâm.
- + Khu 03: Khu du lịch sinh thái dạng rừng.

- Ngoài 03 khu chức năng chính; định hướng hệ thống các vườn hoa, cây xanh, mặt nước tạo hình xen cài, kết hợp mang lại một không gian sống trong lành. Mỗi khu vực cây xanh kết hợp với hệ thống sân vườn mang đến vẻ sang trọng, hài hòa với phong cách kiến trúc đặc trưng riêng của Khu du lịch sinh thái thác Phú Cường.

7.1. Khu nghỉ dưỡng kết hợp quảng trường, triển lãm, lễ hội, cắm trại (phân khu số 01):

- Vị trí: Phía Tây tiếp giáp Quốc lộ 25; phía đông tiếp giáp khu dịch vụ - du lịch trung tâm; phía Nam tiếp giáp Tịnh xá Phú Cường và đất sản xuất, khu dân cư hiện trạng; phía Bắc giáp đất sản xuất của dân.

- Diện tích: 28,7 ha

- Chức năng chính: Nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe kết hợp triển lãm, hội nghị, tổ chức lễ hội.

- Định hướng không gian: Kết nối trực tiếp với Quốc lộ 25, đường dẫn đến khu du lịch, dịch vụ trung tâm, hình thành khu đón tiếp du khách với không gian quảng trường mở kết hợp các hoạt động trưng bày, triển lãm theo từng chuyên đề, sự kiện, lễ hội và cắm trại qua đêm. Từ không gian quảng trường hướng về phía Bắc, nơi có địa hình đồi cao, dốc thoái hướng về ruộng lúa nước với dòng suối Ia Pết uốn lượn, hình thành không gian nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe với cụm tổ hợp công trình khách sạn, biệt thự ven đồi.

- Cơ cấu phân chia các chức năng thuộc phân khu số 01:

+ Chức năng đón tiếp, quản lý điều hành, tổ chức sự kiện, lễ hội gồm: Cổng chính, quảng trường, văn phòng điều hành, bãi đậu ô tô và một số hạng mục công trình phụ trợ.

- + Chức năng lưu trú khách sạn tập trung kết hợp tổ chức hội nghị, hội thảo, gym, spa, chăm sóc sức khỏe: Khách sạn.
- + Chức năng lưu trú, nghỉ dưỡng theo nhóm bạn, hộ gia đình, cá nhân: Nhóm 3 khu biệt thự.
- + Hoa viên, cây xanh, đường dạo bộ, chòi ngắm cảnh, hồ cảnh quan,..bố trí xen kẽ, len lỏi trong 03 cụm chức năng chính ở trên tạo thành khu nghỉ dưỡng dạng đồi theo tầng bậc hướng nhìn nhìn về ruộng lúa và khu sản xuất nông nghiệp.

7.2. Khu dịch vụ - du lịch trung tâm (phân khu số 02):

- Vị trí: Phía Tây giáp khu nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe kết hợp triển lãm, hội nghị; phía Đông giáp khu du lịch sinh thái rừng; phía Bắc giáp ruộng và đất sản xuất; phía Nam giáp đất sản xuất của dân.

- Diện tích: 20,5ha
- Chức năng chính: Các loại hình vui chơi, giải trí, du lịch, dịch vụ phục vụ du khách.

- Định hướng không gian: Toàn bộ không gian được định hình là các hoạt động vui chơi, giải trí, thể dục thể thao, các hoạt động nhóm, tập thể kết hợp giới thiệu các sản phẩm du lịch địa phương và tổ hợp các công trình có thể ngắm toàn cảnh sự hùng vĩ, nên thơ của thác Phú Cường và thiên nhiên dạng rừng.

- Cơ cấu phân chia các chức năng thuộc phân khu số 02:

- + Khu vui chơi hoạt động ngoài trời cho trẻ em và hoạt động nhóm, tập thể.
- + Khu biểu diễn thực cảnh + phụ trợ + sân khấu.
- + Khu thể dục thể thao.
- + Khu hồ sinh thái, câu cá, nhà thủy tạ;
- + Khu nhà hàng ẩm thực.
- + Khu trưng bày lưu niệm.
- + Khu lưu trú khách sạn và biệt thự.
- + Khu cắm trại dã ngoại,..

7.3. Khu sinh thái rừng (phân khu số 03):

- Vị trí: Phía Tây giáp khu dịch vụ - du lịch trung tâm; phía Đông giáp đất lâm nghiệp và đất sản xuất của dân; phía Bắc giáp đất sản xuất của dân; phía Nam giáp đất sản xuất của dân.

- Diện tích: 80,9 ha;

- Chức năng chính: Bảo vệ, phát triển các loại cây trồng, hình thành hệ sinh thái dạng rừng, kết hợp phát triển các loại hình du lịch dưới tán rừng.

- Định hướng không gian: Lấy dòng suối Ia Pết làm trung tâm, trồng thêm các loại cây xanh làm tăng mật độ che phủ, phát triển hệ thống đường mòn dọc suối và 02 bên suối để khai thác các loại hình khám phá, dạo bộ, ngắm cảnh, thực nghiệm, trải nghiệm mạo hiểm gắn với thiên nhiên.

8. Quy định về các chỉ tiêu kiến trúc, tổ chức không gian và hình thái kiến trúc, cảnh quan:

8.1. Quy định về các chỉ tiêu kiến trúc, tổ chức không gian:

a. Khu nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe (phân khu số 01):

*** Khu biệt thự nghỉ dưỡng:**

- Biệt thự được nhiều đồi tượng, hộ gia đình sử dụng.
- Các khu vực này chủ yếu nằm ở phía khu vực đồi cao, phía Tây có hướng nhìn về ruộng và suối Ia Pết thoáng mát.

- Diện tích đất: 91.460 m². Trong đó:

- + Diện tích: 300-500 m²/lô đất;
- + Số lượng: 111 căn;

- + Mật độ xây dựng: Tối đa 40%;
- + Tầng cao: Tối đa 02 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,8;
- + Chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Xen kẽ giữa các biệt thự là các đường dạo bộ và chòi nghỉ, quy mô mỗi chòi sẽ được chi tiết hóa ở bước triển khai dự án đầu tư.

*** Khách sạn, trung tâm hội nghị, chăm sóc sức khỏe:**

- Diện tích đất: 10.500m²;
- Mật độ xây dựng: 30%-40%;
- Số tầng cao: Tối đa 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2,0 lần;

- Chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

*** Quảng trường văn hóa kết hợp triển lãm ngoài trời:** Đầu tư theo hướng không gian mở, bố trí linh hoạt theo từng chủ đề, sự kiện, có thể tổ chức các lễ hội văn hóa, sinh hoạt cộng đồng. Mật độ xây dựng tối đa (5%-10%), chiều cao tối đa 01 tầng.

*** Nhà điều hành:**

- Diện tích đất: 2.400m²;
- Mật độ xây dựng: 30%-40%;
- Số tầng cao: Tối đa 02 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,8 lần;

- Chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

*** Các chòi vọng cảnh:**

Tùy theo thực tế địa hình, cảnh quan, bố trí xen kẽ các chòi vọng cảnh kết hợp cảnh quan cây xanh, mặt nước, quy mô kiến trúc 01 tầng, diện tích xây dựng không quá 60m²/chòi.

b. Khu dịch vụ, du lịch trung tâm:

*** Công trình thương mại, dịch vụ (nhà hàng ẩm thực):**

- Các công trình dịch vụ, thương mại: phục vụ khách du lịch và cư dân như các quán cafe, trung tâm thương mại, quán ăn, các công trình kiến trúc đặc trưng cho văn hóa địa phương

- + Diện tích đất: 13.000 m²;
- + Mật độ: Tối đa 40%;
- + Số tầng cao: Tối đa 02 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,8 lần;

+ Chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

*** Các công trình vui chơi, giải trí, thể dục thể thao và các công trình phụ trợ khác:**

- Diện tích đất: 60.600m²;
- Mật độ xây dựng: 20%-40%;
- Tầng cao: 01 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 6m.

*** Khu biệt thự - bungalow:**

- Diện tích đất : 11.600 m². Trong đó:
 - + Diện tích: 300-500 m²/lô đất;
 - + Số lượng: 15 căn;
 - + Mật độ xây dựng: 40%;
 - + Tầng cao: Tối đa 02 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,8 ;

+ Chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

*** Khách sạn:**

- Diện tích đất: 2.200m²;
- Mật độ xây dựng: 30%-40%;
- Số tầng cao: Tối đa 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2,0 lần;

- Chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

c. Khu cây xanh, cảnh quan sinh thái dạng rừng:

Hoạt động đầu tư, xây dựng theo hướng bảo tồn, tôn tạo, khai thác các dịch vụ du lịch dưới tán rừng, phù hợp với mục tiêu phát triển rừng bền vững, không đầu tư xây dựng trong khu vực có rừng.

8.2. Quy định về hình thái kiến trúc, cảnh quan:

- Hình khối kiến trúc:

- + Khách sạn: Các tầng chân đế có thiết kế các không gian công cộng liên thông với nhau tạo một không gian đi bộ hiện đại và tiện ích công cộng cao.
- + Khu biệt thự sinh thái ven đồi: Các không gian biệt thự được bố trí quanh một không gian mở thoáng phía trước. Nhà thấp tầng với tầng cao từ 01 đến 02 tầng, tạo các sân vườn trong biệt thự liên thông với các không gian mở.
- + Khu Nhà hàng ẩm thực: Công trình thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, sử dụng các hình khối thân thiện.
- + Các chòi nghỉ ngắm cảnh: Kiến trúc thân thiện môi trường, bố trí dọc đường đi, tại những điểm cao, tầm nhìn rộng.
- + Các hạng mục phụ trợ khác: Công trình 01 tầng, nằm xen lẩn giữa cây xanh, vườn hoa, đường dạo.

- 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 nhưng vẫn mang những nét hiện đại, mới.
- + Tăng cường sử dụng các vật liệu tự nhiên, kết hợp với các vật liệu hiện đại như kính, kim loại làm phong phú cảm thụ thẩm mỹ.
- + Sử dụng màu sắc sáng, nhẹ nhàng, tránh sử dụng những màu quá sẫm và tông màu nóng.

- Cây xanh, sân vườn:

- + Cây xanh dọc đường: Sử dụng cây xanh có tán để che mát, tránh sử dụng những cây có quả tạo mùi thơm thu hút sâu bọ.
- + Cây xanh sân vườn bao quanh công trình: sử dụng cây tiêu cảnh, vườn hoa, phối màu phù hợp với hình dáng kiến trúc công trình.

+ Cây xanh vườn hoa: Sử dụng những cây khóm bụi kết hợp với cây bόng mάt có tán rộng và cao đảm bảo diện che phủ lớn và có tính thẩm mý thu hút người dân trong khu vực.

- Chiếu sáng: Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu Ở, đặc biệt là hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng hoa viên,...

- Công viên cây xanh cảnh quan và cảnh quan mặt nước nằm len lỏi vào giữa các khu chức năng trong khu du lịch. Yếu tố cây xanh và yếu tố mặt nước vừa tạo cảnh quan vừa điều hòa khí hậu, độ ẩm cho toàn khu, vừa tạo những mang xanh, những không gian công cộng, vui chơi, thưởng ngoạn phong cảnh cho du khách.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

9.1.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường Quốc lộ 25 là đường đối ngoại chính đi gần ngay khu vực quy hoạch.

- Ngoài ra, trong quá trình phát triển chuỗi hành lang du lịch từ thác Phú Cường về hồ Ayun Hạ theo định hướng phát triển du lịch của tỉnh sẽ được nghiên cứu, bổ sung trong giai đoạn tới, tạo thêm nhiều giao thông kết nối, tiếp cận.

9.1.2. Giao thông đối nội:

- Trục đường quy hoạch D1 lộ giới 26m (có dải phân cách giữa) và đường quy hoạch D'1 lộ giới 24m (có dải phân cách giữa), đóng vai trò giao thông trục chính kết nối 03 khu chức năng chính.

- Tại từng phân khu chức năng, hệ thống đường giao thông được nghiên cứu, cụ thể hóa phù hợp với địa hình và lượng du khách có thể đón nhận. Cụ thể:

+ Đường quy hoạch D2, lộ giới 15m thuộc phân khu số 01 (khu nghỉ dưỡng).

+ Đường quy hoạch D3, lộ giới 13m thuộc phân khu số 02 (khu dịch vụ du lịch trung tâm).

+ Đường quy hoạch D4, lộ giới 17m thuộc phân khu số 01 (khu nghỉ dưỡng)

+ Đường quy hoạch D5, lộ giới 12m, thuộc phân khu số 01 (khu nghỉ dưỡng)

+ Đường quy hoạch D6, lộ giới 9,5m.

9.1.2. Giao thông bộ hành, du lịch: Lộ giới từ 1,5m- 9,0m, tùy thuộc vào từng khu chức năng và địa hình, địa vật cụ thể, được nghiên cứu bố trí hợp lý theo hướng tôn trọng địa hình tự nhiên.

9.1.3. Bến xe, bãi đậu xe:

- Bố trí 02 bãi đậu xe chính phục vụ du khách tham quan. Vị trí: Khu 01, ngay cổng vào khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, diện tích 12.800m².

- Ngoài ra bố trí thêm các bãi đậu xe khác, phục vụ chức năng riêng như: Khu quảng trường kết hợp hội chợ triển lãm, hội nghị, lễ hội và tham quan tịnh xá Phú Cường; bãi xe cán bộ công nhân viên; bãi xe khu nghỉ dưỡng. Tổng diện tích 10.500m².

9.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

9.2.1. Quy hoạch san nền

*** Nền xây dựng:**

- Cao độ tim đường tại các ngả giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ các tuyến đường xung quanh kết nối dự án như đường Quốc lộ 25 ở phía Tây, quy hoạch mạng lưới công thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ nền khu quy hoạch Hmin=254,00m; Hmax=410,00m.

* Giải pháp san nền:

- Khu vực dự án có cao độ tự nhiên trung bình 254m – 410m, địa hình bị chia cắt thành nhiều khu vực có cao độ khác nhau, dốc từ Tây sang Đông, từ Tây Bắc về Đông Nam. Vì vậy, giải pháp san nền tận dụng triệt để hướng dốc tự nhiên. San gạt cục bộ nhằm tạo độ dốc thoát nước, chiều cao sẽ bám theo địa hình tự nhiên, san đắp cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, hạn chế phá vỡ mặt phủ tự nhiên để chống hiện tượng xói lở do mưa lũ và tạo thành địa hình dốc về hướng suối Ia Pết.

- Hướng dốc nền được thiết kế trong ô đất để thoát ra công thoát nước dưới đường ở xung quanh ô đất. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức.

- Để giảm khối lượng san gạt ít nhất, mạng đường trong khu vực thiết kế bám sát theo địa hình tự nhiên. Các lô đất được san thành 1 hoặc 2 mái tùy thuộc vào diện tích sao cho thoát nước nhanh nhất và khối lượng cống ít nhất.

9.2.1. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước: Trong khu vực quy hoạch được chia thành 06 lưu vực. Nước từ các lưu vực được thu gom bằng hệ thống mương, cống và đổ về suối và hồ gần nhất.

- Tuyến thoát nước mưa và tuyến thoát nước thải riêng.

- Đối với hệ thống thoát nước mặt chạy dọc các tuyến đường giao thông hiện có thì quy hoạch xây dựng mới hoàn toàn bằng hệ thống mương xây có nắp đáy hoặc ống cống BTCT để đảm bảo tiêu thoát nước và tránh ngập lụt, ô nhiễm môi trường.

- Đối với các tuyến đường giao thông được quy hoạch xây dựng mới:

+ Quy hoạch xây dựng mới hệ thống thoát nước (mương hoặc cống) trên toàn bộ các tuyến đường giao thông quy hoạch xây dựng mới.

+ Đối với các mương, cống có độ dốc dọc đáy mương lớn do đi qua khu vực có địa hình dốc lớn thì cần phải thiết kế Bậc nước tiêu năng.

9.3. Quy hoạch cấp nước:

* Nguồn cấp nước:

- Nguồn nước tạm thời: Giếng khoan sâu 100 - 130m.

- Nguồn nước lâu dài: Sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống cấp nước sạch của Công ty Cổ phần cấp nước Chu Sê.

*Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 904 m³/ngày đêm.

* Giải pháp thiết kế:

- Sơ đồ mạng và tuyến: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng, kết hợp mạng cùt.

- Mạng phân phối: Được thiết kế khép kín theo các tuyến đường giao thông chính, sử dụng ống HDPE D114mm.

- Mạng dịch vụ: Được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội bộ, những tuyến đường mà các đối tượng sử dụng nước ở 2 bên nhiều thì ống được bố trí ở 2 bên đường. Chiều sâu đặt ống trung bình 0,5m, sử dụng ống HDPE D63mm.

* Hệ thống cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hỏa là không dưới 10m.

- Lưu lượng nước chữa cháy: lưu lượng cấp để chữa cháy cho 1 đám cháy là 10l/s.

- Phương pháp bố trí họng cứu hỏa: họng cứu hỏa D100 được bố trí nỗi, gần ngã 3 ngã 4 và dọc các tuyến đường cách mép vỉa hè không quá 2,5m. Cự ly cách nhau trung bình giữa hai trụ cứu hỏa là 120m .

- Trên mỗi tuyến ống, bố trí các van chặn để ngắt nước khi có sự cố hoặc bảo trì, bảo dưỡng. Vật liệu ống thiết kế và các phụ kiện là loại ống HDPE theo tiêu chuẩn ISO 4427.

9.4. Quy hoạch cấp điện:

a. Nhu cầu cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch (dự kiến): 2.088 Kw.

b. Cấp điện động lực:

- Nguồn cấp điện:

+ Nguồn điện cung cấp cho khu du lịch sinh thái được lấy từ đường dây cao áp trên đường Quốc lộ 25 đã đầu tư. Từ các điểm đấu nối 22kV cấp điện cho dự án, dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22kV chạy dọc các tuyến vỉa hè đường giao thông cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kV của dự án. Đường dây 22KV từ QL25 đến trạm biến áp dài 1.205m.

+ Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế có cấp điện áp 22kV sử dụng cáp ngầm ruột đồng, cách điện XLPE có đai thép bảo vệ, loại cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Toàn bộ mạng cáp trung thế được luồn trong ống nhựa vặn xoắn HDPE D160/125 và chôn trong đất. Cáp được đặt ở độ sâu 0,7m (đối với cáp 22kV), phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch chỉ (đối với cáp 22kV để bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp là lưới bảo hiệu cáp. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

+ Xây dựng 03 trạm biến áp công suất 400KVA cấp điện cho toàn bộ khu du lịch. Ngoài ra để đề phòng cho các trường hợp có sự cố cúp điện đột xuất không thể hoạt động được, dự kiến bố trí thêm một máy phát điện dự phòng 250 KVA.

+ Các trạm biến áp trong khu được đặt kết hợp trong các ô đất cây xanh vườn hoa. Hình thức xây dựng trạm biến áp áp dụng theo kiểu kín (trạm xây hoặc kios hợp bộ) cửa trạm quay ra ngoài.

- Lưới điện trung áp và hạ áp:

+ Lưới hạ thế 3P có cấp điện áp 380/220V đi ngầm, cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình. Tủ điện tổng này có thể đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình (cấp cho khu biệt thự nghỉ dưỡng, quy mô từ 4 hộ/1 tủ phân phối).

+ Hệ thống cáp hạ thế sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện XLPE/PVC 0,6 – 1kV chôn ngầm đi dưới vỉa hè và lòng đường.

+ Từ các trạm biến áp có các lô hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường.

c. Chiếu sáng:

- Bố trí chiếu sáng 2 bên so le đối với tuyến đường có bề rộng lòng đường 10,5m

- Bố trí chiếu sáng 1 bên cho tất cả các đường còn lại.

- Tại các vị trí đặc biệt như ngã ba, ngã tư thiết kế chiếu sáng tăng cường.

- Các thông số kỹ thuật chính xác như độ rời, độ chói...sẽ được chuẩn hóa khi thiết kế kỹ thuật và theo kiểu chóa đèn do chủ đầu tư lựa chọn.

- Chiếu sáng đường phố sử dụng đèn LED, công suất bóng 150-200W, hoặc sử dụng đèn chiếu sáng công cộng năng lượng mặt trời có công suất từ 60-120W. Cột đèn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

- Việc điều khiển đóng cát đèn được thực hiện bởi các tủ điều khiển chiếu sáng tự động theo chế độ: Buổi tối bật toàn bộ đèn, đêm khuya tắt bớt 1/3 đến 2/3 số đèn trên tuyến; hoặc theo chế độ tự động của hệ thống đèn năng lượng mặt trời.

- Toàn bộ tuyến chiếu sáng được dùng cáp cách điện XLPE bọc thép 0,6kV đi trong rãnh.

9.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a. Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc (dự kiến) là 1.000 tín hiệu.

b. Giải pháp quy hoạch:

- Nguồn thông tin liên lạc: Từ mạng lưới cáp quang khu vực đấu nối vào khu quy hoạch với mạng lưới chuyển đảo thông tin băng rộng, mạng lưới dữ liệu thông tin tốc độ cao. Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

- Giải pháp thiết kế: Hệ thống điện thoại sẽ được kết nối với các tổng đài khu vực được xây dựng trong từng giai đoạn đầu tư. Để phù hợp với quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc chung, hệ thống tổng đài, cáp truyền dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực sẽ do các cơ quan thuộc ngành bưu chính viễn thông thiết kế và đầu tư xây dựng. Đầu tư chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và để đảm bảo mỹ quan, tránh việc đào bới đường phố sau này, một hệ thống cống bể ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

Hệ thống cống bể ngầm để phục vụ cho hệ thống thông tin, bao gồm:

+ Mạng cống: Tất cả các tuyến cáp thông tin và tuyến truyền hình cáp đều được đi trong ống dẫn HDPE-TFP. Vật liệu được sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa chịu lực HDPE -TFP, kể cả những đoạn đi qua đường. Hệ thống cống được xây dựng trên nguyên tắc trực chính dung lượng ống cống giảm dần khi xa tổng đài. Dung lượng nhỏ nhất được tính là 1 ống cống. Tất cả các tuyến cống trên đường trực trong khu vực có dung lượng là 1-5 ống HDPE-TFP Ø50, Ø105, Ø130, Ø160, Ø200 được đi trên hè đường.

+ Mạng bể: Bể ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè. Tuỳ theo các vị trí khác nhau như nhập đài, rẽ nhánh, chạy thẳng... mà sử dụng các bể có dung lượng khác nhau. Vị trí và khoảng cách bể cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch (khoảng cách trung bình giữa hai bể cáp từ $80 \div 120$ m).

+ Mạng BTS: Vị trí trạm được dự kiến bố trí tại 04 điểm. Nhà mạng sẽ xây dựng các vị trí này để thực hiện việc xây dựng lắp đặt và khai thác; Bán kính phục vụ dự kiến $250m \div 300m$. Diện tích dự kiến cho 1 trạm là $100 m^2$; nguồn, đường truyền, công suất trạm và bán kính phục vụ sẽ do các nhà đầu tư, nhà mạng thiết kế và xây dựng.

9.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng nước thải (dự kiến): $554 m^3/\text{ngày.đêm}$.
- Khối lượng chất thải rắn (dự kiến): 1,7 Tấn/ngày.

a. Phương án điểm tiếp nhận nước thải:

Xây dựng hệ thống rãnh thoát nước thải có B300 chảy sau các dãy nhà hoặc hệ thống cống D300 dọc hè đường để thu gom nước thải các công trình nhà ở, công cộng, dịch vụ. Nước thải sau đó được dẫn về các tuyến cống thoát nước thải để dẫn về Trạm xử lý nước thải trong dự án, công suất khoảng $554 m^3/\text{ngày.đêm}$.

b. Giải pháp thiết kế:

- Nước thải sau khi qua xử lý tại bể tự hoại, được đổ vào rãnh B300 xây dựng dọc theo phía sau các dãy nhà hoặc công D300 xây dựng dọc theo vỉa hè xung quanh các công trình, sau đó được dẫn về các tuyến cống thoát nước thải để dẫn về Trạm xử lý nước thải trong dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt yêu cầu theo QCVN 14:2008/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, thì được thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

- Độ sâu đặt cống (điểm đầu nhỏ nhất): 0,5m đối với đường cống chạy dưới đường, 0,3m đối với đường cống chạy trên hè;

- Đường cống tự chảy D \geq 300mm bê tông cốt thép được sử dụng tại các trục thu gom chính.

- Độ dốc cống: Đối với khu vực dự án có tương đối bằng phẳng, độ dốc dọc cống tính theo độ dốc tối thiểu i=1/D (D tính bằng mm).

- Trên các đoạn cống đường kính D300 bố trí các giếng thăm cầu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế từ 20-30m/giếng.

c. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Trên các trục đường đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300 lít với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1 thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

- Chất thải rắn từ các khu nghỉ dưỡng, lưu trú: Hàng ngày vào giờ quy định, xe thu gom chất thải rắn sẽ thu gom, vận chuyển về nơi xử lý rác thải tập trung của huyện theo hợp đồng ký kết với BQL Công trình đô thị và Vệ sinh môi trường huyện.

10. Kế hoạch thực hiện:

- Tổng mức đầu tư: 110 tỷ đồng (Một trăm mươi tỷ đồng)

+ Năm 2021: Lập hồ sơ đầu tư xây dựng, trồng cây xanh cảnh quan, kinh phí dự kiến 10 tỷ đồng.

+ Năm 2022: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: giao thông, điện, nước; đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải, nhà điều hành, kinh phí dự kiến 25 tỷ đồng.

+ Năm 2023: Đầu tư xây dựng khách sạn, nhà hàng, kinh phí dự kiến 25 tỷ đồng.

+ Năm 2024: Xây dựng hạ tầng cảnh quan, quảng trường văn hóa kết hợp triển lãm ngoài trời và các hạng mục khác, kinh phí dự kiến 35 tỷ đồng.

+ Năm 2025: Hoàn thiện các hạng mục và đưa vào khai thác sử dụng, kinh phí dự kiến 15 tỷ đồng.

- Kế hoạch chi tiết do nhà đầu tư lập và tổ chức thực hiện.

11. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Ban hành kèm theo Quy chế quản lý quy hoạch đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chư Sê.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai có trách nhiệm:

- Phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Chư Sê, UBND xã Ia Pal, UBND xã Kong Htok tiến hành tổ chức công khai, công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt để nhân dân trên địa bàn được biết.

- Bàn giao tài liệu hồ sơ quy hoạch, bản đồ giấy, bản đồ số cho các cơ quan, đơn vị sau: Sở Xây dựng, phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Văn hóa – Thông tin, phòng Nông nghiệp và PTNT, UBND xã Ia Pal, UBND xã Kong Htok để làm cơ sở quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án..) theo quy định của pháp luật.

- Quá trình đầu tư, khai thác, vận hành, sử dụng phải tuân thủ quy hoạch được phê duyệt; tuân thủ quy chế quản lý quy hoạch và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Xây dựng phương án sử dụng đất, phương án quản lý, trồng rừng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện. Việc quản lý, sử dụng đất rừng thực hiện theo Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14.

- Xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng chi tiết từng hạng mục công trình từ 2021-2025 để tổ chức thực hiện đảm bảo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

2. Các phòng, ban đơn vị thuộc huyện: Theo chức năng nhiệm vụ, có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư, quản lý thực hiện theo quy hoạch; Phối hợp thực hiện theo quy chế quản lý

quy hoạch và tham mưu UBND huyện xử lý các vấn đề phát sinh theo thẩm quyền.

3. UBND xã Ia Pal, UBND xã Kông Htok: Phối hợp với Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai trong việc công bố, công khai quy hoạch, cắm mốc quy hoạch; quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng, tình hình an ninh trật tự tại Khu du lịch theo thẩm quyền.

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

Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, thủ trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch UBND xã Ia Pal, Chủ tịch UBND xã Kông Htok, Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, các PCT UBND huyện;
- CVP, các PCVP HĐND-UBND huyện;
- Lưu VT, CVKT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Đình Huấn

**QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH
ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TRUNG TÂM
KHU DU LỊCH SINH THÁI THÁC PHÚ CƯỜNG,
HUYỆN CHUR SÊ, TỈNH GIA LAI.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 518.../QĐ-UBND ngày 25. tháng 6. năm 2021
của UBND huyện Chư Sê, V/v phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
Trung tâm Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chư Sê)*

**Chương I.
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

1. Quy chế này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chư Sê đã được UBND huyện Chư Sê phê duyệt, làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2. Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai, các phòng ban, đơn vị thuộc huyện, UBND xã Ia Pal, UBND xã Kong Htok, các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy chế này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm Khu du lịch sinh thái Thác Phú Cường, huyện Chư Sê.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: Khu vực quy hoạch thuộc xã Ia Pal, xã Kong Htok, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Bắc giáp xã Kong Htok.
- + Phía Nam giáp mỏ đá Đại Minh và Đức Long.
- + Phía Đông giáp xã IaPal và xã Kong Htok.
- + Phía Tây giáp đất trồng hoa màu và ruộng lúa.

- Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch:

- + Quy mô: 130,1 ha.
- + Tỷ lệ lập quy hoạch: Tỷ lệ 1/500.

- Tính chất, chức năng khu quy hoạch: Là khu du lịch sinh thái tổng hợp kết hợp giữa du lịch văn hóa và sinh thái, kết hợp phát triển du lịch với bảo vệ môi trường sinh thái, quảng bá đặc trưng văn hóa của địa phương nhằm đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của khách du lịch trong và ngoài tỉnh; đa dạng hóa các sản phẩm du lịch, hướng tới sự phát triển du lịch bền vững, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Điều 3. Nội dung quản lý chung

1. Công khai Quy hoạch tổng thể Khu du lịch sinh thái thác Phú Cường, huyện Chư Sê được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thực hiện cắm mốc, ranh giới Quy hoạch Khu du lịch sinh thái thác Phú Cường, xã Ia Pal, huyện Chư Sê được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Kiểm tra, giám sát nội dung triển khai đầu tư theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm Khu du lịch sinh thái thác Phú Cường được cấp có thẩm quyền phê duyệt

4. Phát hiện, đề xuất, kiến nghị với cấp có thẩm quyền về việc thực hiện dự án đầu tư không đúng với quy hoạch hoặc có tác động tiêu cực đến cảnh quan, tài nguyên môi trường Khu du lịch sinh thái thác Phú Cường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Thực hiện các nội dung theo đúng quy định của pháp luật.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) khu vực lập quy hoạch:

1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Khu du lịch sinh thái thác Phú Cường gồm 03 khu chức năng chính sau:

+ Khu 01: Khu Nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe kết hợp quảng trường, triển lãm, lễ hội, cắm trại.

+ Khu 02: Khu dịch vụ - du lịch trung tâm.

+ Khu 03: Khu du lịch sinh thái dạng rừng.

- Ngoài 03 khu chức năng chính; định hướng hệ thống các vườn hoa, cây xanh, mặt nước tạo hình xen cài, kết hợp mang lại một không gian sống trong lành. Mỗi khu vực cây xanh kết hợp với hệ thống sân vườn mang đến vẻ sang trọng, hài hòa với phong cách kiến trúc đặc trưng riêng của Khu du lịch sinh thái thác Phú Cường.

- Cơ cấu sử dụng đất:

| Sđt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Diện tích xây dựng tối đa (m ²) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao xây dựng tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---|-----------------------------|---|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------|
| I | Đất khu dịch vụ, nghỉ dưỡng (phân khu 01) | 287.000 | | | | | 22,06 |
| 1 | Đất dịch vụ tổng hợp | 28.600 | | | | | |
| - | Nhà quản lý, điều hành | 2.400 | 960 | 40 | 2 | 0,8 | |
| - | Quảng trường lễ hội, cắm trại, hội chợ, triển lãm | 26.200 | 2.620 | 10 | 1 | 0,1 | |
| 2 | Đất khách sạn | 10.500 | 4.200 | 40 | 5 | 2,0 | |
| 3 | Đất biệt thự nghỉ dưỡng hoặc nhà nghỉ dạng bungalow | 91.460 | 36.584 | 40 | 2 | 0,8 | |
| 4 | Đất hoa viên, cây xanh, cảnh quan | 70.640 | 3.532 | 5 | 1 | 0,05 | |
| 5 | Đất giao thông | 66.500 | | | | | |
| 6 | Đất bãi đậu xe | 19.300 | | | | | |
| II | Đất khu du lịch, dịch vụ trung tâm (phân khu 02) | 205.000 | | | | | 15,76 |

| | | | | | | | |
|-----------------------------|--|------------------|-------|----|----|------|--------------|
| 1 | Đất khu vui chơi giải trí, hồ bơi | 30.000 | 6.000 | 20 | 1 | 0,2 | |
| 2 | Đất khu thể dục thể thao | 13.000 | 3.900 | 30 | 1 | 0,3 | |
| 3 | Đất nhà hàng ẩm thực, công trình phụ trợ, nhà nghỉ nhân viên | 13.000 | 7.800 | 60 | 3 | 1,8 | |
| 4 | Đất hồ sinh thái, câu cá, nhà thủy tạ | 17.600 | 3.520 | 20 | 1 | 0,2 | |
| 5 | Đất khu dịch vụ ven suối, cắm trại | 9.200 | 1.840 | 20 | 1 | 0,2 | |
| 6 | Đất khu trưng bày lưu niệm | 3.600 | 1.440 | 40 | 01 | 0,4 | |
| 7 | Đất khu tâm linh | 4.200 | | | | | |
| 8 | Đất khách sạn | 2.200 | 880 | 40 | 5 | 2,0 | |
| 9 | Đất biệt thự nghỉ dưỡng hoặc nhà nghỉ dạng bungalow | 11.600 | 4.640 | 40 | 2 | 0,8 | |
| 10 | Đất hoa viên, cây xanh, cảnh quan, mặt nước | 64.240 | 3.212 | 5 | 1 | 0,05 | |
| 11 | Đất khu hạ tầng kỹ thuật | 650 | | | | | |
| 12 | Đất giao thông, bãi đậu xe | 35.710 | | | | | |
| III | Đất khu sinh thái dạng rừng (phân khu 03) | 809.000 | | | | | 62,18 |
| 1 | Khu cắm trại dã ngoại, chòi nghỉ | | | | | | |
| 2 | Thể thao mạo hiểm, dạo bộ,.. | | | | | | |
| 3 | Giao thông bộ hành (len dưới tán rừng) | | | | | | |
| TỔNG CỘNG (I+II+III) | | 1.301.000 | | | | | 100 |

2. Quản lý đầu tư các từng khu chức năng dự án đúng với mục đích theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Quy định về các chỉ tiêu kiến trúc, tổ chức không gian:

1. Khu nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe (phân khu số 01):

*** Khu biệt thự nghỉ dưỡng:**

- Biệt thự được nhiều đối tượng, hộ gia đình sử dụng.
- Các khu vực này chủ yếu nằm ở phía khu vực đồi cao, phía Tây có hướng nhìn về ruộng và suối Ia Pết thoáng mát.

- Diện tích đất: 91.460 m². Trong đó:

- + Diện tích: 300-500 m²/lô đất;
- + Số lượng: 111 căn;
- + Mật độ xây dựng: Tối đa 40%;
- + Tầng cao: Tối đa 02 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,8;

+ Chỉ giới xây dựng: Đối với các đường giao thông có quy định mặt cắt ngang thì thực hiện theo quy hoạch; đối với các đường dạo bộ, chỉ giới xây dựng ≥ 3m để tạo không gian và cảnh quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Xen kẽ giữa các biệt thự là các đường dạo bộ và chòi nghỉ, quy mô mỗi chòi sẽ được chi tiết hóa ở bước triển khai dự án đầu tư.

*** Khách sạn, trung tâm hội nghị, chăm sóc sức khỏe:**

- Diện tích đất: 10.500m²;

- Mật độ xây dựng: 30%-40%;
- Số tầng cao: Tối đa 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2,0 lần;

- Chỉ giới xây dựng: Đối với các đường giao thông có quy định mặt cắt ngang thì thực hiện theo quy hoạch; đối với các đường dạo bộ, chỉ giới xây dựng ≥ 6m để tạo không gian và cảnh quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

* **Quảng trường văn hóa kết hợp triển lãm ngoài trời:** Đầu tư theo hướng không gian mở, bố trí linh hoạt theo từng chủ đề, sự kiện, có thể tổ chức các lễ hội văn hóa, sinh hoạt cộng đồng. Mật độ xây dựng tối đa (5%-10%), chiều cao tối đa 01 tầng.

*** Nhà điều hành:**

- Diện tích đất: 2.400m²;
- Mật độ xây dựng: 30%-40%;
- Số tầng cao: Tối đa 02 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,8 lần;

- Chỉ giới xây dựng: Đối với các đường giao thông có quy định mặt cắt ngang thì thực hiện theo quy hoạch; đối với các đường dạo bộ, chỉ giới xây dựng ≥ 6m để tạo không gian và cảnh quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

*** Các chòi vọng cảnh:**

Tùy theo thực tế địa hình, cảnh quan, bố trí xen kẽ các chòi vọng cảnh kết hợp cảnh quan cây xanh, mặt nước, quy mô kiến trúc 01 tầng, diện tích xây dựng không quá 60m²/chòi.

2. Khu dịch vụ, du lịch trung tâm:

*** Công trình thương mại, dịch vụ (nhà hàng ẩm thực):**

- Các công trình dịch vụ, thương mại: phục vụ khách du lịch và cư dân như các quán cafe, trung tâm thương mại, quán ăn, các công trình kiến trúc đặc trưng cho văn hóa địa phương

- + Diện tích đất: 13.000 m²;
- + Mật độ: Tối đa 40%;
- + Số tầng cao: Tối đa 02 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,8 lần;

+ Chỉ giới xây dựng: Đối với các đường giao thông có quy định mặt cắt ngang thì thực hiện theo quy hoạch; đối với các đường dạo bộ, chỉ giới xây dựng ≥ 6m để tạo không gian và cảnh quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

*** Các công trình vui chơi, giải trí, thể dục thể thao và các công trình phụ trợ khác:**

- Diện tích đất: 60.600m²;
- Mật độ xây dựng: 20%-40%;
- Tầng cao: 01 tầng;

- Chỉ giới xây dựng: Đối với các đường giao thông có quy định mặt cắt ngang thì thực hiện theo quy hoạch; đối với các đường dạo bộ, chỉ giới xây dựng ≥ 6m để tạo không gian và cảnh quan.

*** Khu biệt thự - bungalow:**

- Diện tích đất : 11.600 m². Trong đó:
 - + Diện tích: 300-500 m²/lô đất;
 - + Số lượng: 15 căn;

- + Mật độ xây dựng: 40%;
- + Tầng cao: Tối đa 02 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,8 ;

+ Chỉ giới xây dựng: Đối với các đường giao thông có quy định mặt cắt ngang thì thực hiện theo quy hoạch; đối với các đường dạo bộ, chỉ giới xây dựng $\geq 3m$ để tạo không gian và cảnh quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

*** Khách sạn:**

- Diện tích đất: $2.200m^2$;
- Mật độ xây dựng: 30%-40%;
- Số tầng cao: Tối đa 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2,0 lần;

- Chỉ giới xây dựng: Đối với các đường giao thông có quy định mặt cắt ngang thì thực hiện theo quy hoạch; đối với các đường dạo bộ, chỉ giới xây dựng $\geq 6m$ để tạo không gian và cảnh quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

3. Khu cây xanh, cảnh quan sinh thái dạng rừng:

Hoạt động đầu tư, xây dựng theo hướng bảo tồn, tôn tạo, khai thác các dịch vụ du lịch dưới tán rừng, phù hợp với mục tiêu phát triển rừng bền vững, không đầu tư xây dựng trong khu vực có rừng.

Điều 6. Quy định về hình thái kiến trúc, cảnh quan:

- Hình khối kiến trúc:

+ Khách sạn: Các tầng chân đế có thiết kế các không gian công cộng liên thông với nhau tạo một không gian đi bộ hiện đại và tiện ích công cộng cao.

+ Khu biệt thự sinh thái ven đồi: Các không gian biệt thự được bố trí quanh một không gian mở thoáng phía trước. Nhà thấp tầng với tầng cao từ 01 đến 02 tầng, tạo các sân vườn trong biệt thự liên thông với các không gian mở.

+ Khu Nhà hàng ẩm thực: Công trình thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, sử dụng các hình khối thân thiện.

+ Các chòi nghỉ ngắm cảnh: Kiến trúc thân thiện môi trường, bố trí dọc đường đi, tại những điểm cao, tầm nhìn rộng.

+ Các hạng mục phụ trợ khác: Công trình 01 tầng, nằm xen lẩn giữa cây xanh, vườn hoa, đường dạo.

- 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 nhưng vẫn mang những nét hiện đại, mới.

+ Tăng cường sử dụng các vật liệu tự nhiên, kết hợp với các vật liệu hiện đại như kính, kim loại làm phong phú cảm thụ thẩm mỹ.

+ Sử dụng màu sắc sáng, nhẹ nhàng, tránh sử dụng những màu quá sẫm và tông màu nóng.

- Cây xanh, sân vườn:

+ Cây xanh dọc đường: Sử dụng cây xanh có tán để che mát, tránh sử dụng những cây có quả tạo mùi thơm thu hút sâu bọ.

+ Cây xanh sân vườn bao quanh công trình: sử dụng cây tiểu cảnh, vườn hoa, phôi màu phù hợp với hình dáng kiến trúc công trình.

+ Cây xanh vườn hoa: Sử dụng những cây khóm bụi kết hợp với cây bóng mát có tán rộng và cao đảm bảo diện che phủ lớn và có tính thẩm mỹ thu hút người dân trong khu vực.

- Chiếu sáng: Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ờ, đặc biệt là hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng hoa viên,...

- Công viên cây xanh cảnh quan và cảnh quan mặt nước nằm len lỏi vào giữa các khu chức năng trong khu du lịch. Yếu tố cây xanh và yếu tố mặt nước vừa tạo cảnh quan vừa điều hòa khí hậu, độ ẩm cho toàn khu, vừa tạo những mang xanh, những không gian công cộng, vui chơi, thưởng ngoạn phong cảnh cho du khách.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, san nền:

1. Giao thông đối ngoại:

- Đường Quốc lộ 25, lộ giới 50m, là đường đối ngoại chính đi gần ngay khu vực quy hoạch.

- Ngoài ra, trong quá trình phát triển chuỗi hành lang du lịch từ thác Phú Cường về hồ Ayun Hạ theo định hướng phát triển du lịch của tỉnh sẽ được nghiên cứu, bổ sung trong giai đoạn tới, tạo thêm nhiều giao thông kết nối, tiếp cận.

2. Giao thông đối nội:

- Trục đường quy hoạch D1 lộ giới 26m (có dãi phân cách giữa) và đường quy hoạch D'1 lộ giới 24m (có dãi phân cách giữa), đóng vai trò giao thông trực chính kết nối 03 khu chức năng chính.

- Tại từng phân khu chức năng, hệ thống đường giao thông được nghiên cứu, cụ thể hóa phù hợp với địa hình và lượng du khách có thể đón nhận. Cụ thể:

+ Đường quy hoạch D2, lộ giới 15m thuộc phân khu số 01 (khu nghỉ dưỡng).

+ Đường quy hoạch D3, lộ giới 13m thuộc phân khu số 02 (khu dịch vụ du lịch trung tâm).

+ Đường quy hoạch D4, lộ giới 17m thuộc phân khu số 01 (khu nghỉ dưỡng)

+ Đường quy hoạch D5, lộ giới 12m, thuộc phân khu số 01 (khu nghỉ dưỡng)

+ Đường quy hoạch D6, lộ giới 9,5m.

- Biển báo giao thông thực hiện theo QCVN 41:2019/BGTVT về Báo hiệu đường bộ.

3. Giao thông bộ hành, du lịch: Lộ giới từ 1,5m- 9,0m, tùy thuộc vào từng khu chức năng và địa hình, địa vật cụ thể, được nghiên cứu bố trí hợp lý theo hướng tôn trọng địa hình tự nhiên.

4. Bến xe, bãi đậu xe:

- Bố trí 02 bãi đậu xe chính phục vụ du khách tham quan. Vị trí: Khu 01, ngay cổng vào khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, diện tích 12.800m².

- Ngoài ra bố trí thêm các bãi đậu xe khác, phục vụ chức năng riêng như: Khu quảng trường kết hợp hội chợ triển lãm, hội nghị, lễ hội và tham quan tịnh xá Phú Cường; bãi xe cán bộ công nhân viên; bãi xe khu nghỉ dưỡng. Tổng diện tích 10.500m².

5. Việc đầu tư xây dựng phải đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng theo đồ án quy hoạch đã phê duyệt và quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

6. Phương án san nền thiết kế Đầu tư xây dựng công trình tuân thủ:

- Tránh tối đa san lấp địa hình tự nhiên hiện có.

- Tránh tối đa phá bỏ hệ sinh thái hiện có: Rừng, ruộng bậc thang, cây xanh,...

Điều 8. Quản lý và sử dụng tài nguyên Khu du lịch sinh thái thác Phú Cường, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai

1. Việc quản lý sử dụng đất và tài nguyên môi trường khu du lịch sinh thái thác Phú Cường, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai phải phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và quy định hiện hành của pháp luật.

2. Nhà đầu tư phải xây dựng phương án sử dụng đất, phương án quản lý, trồng rừng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện. Việc quản lý, sử dụng đất rừng thực hiện theo Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14.

3. Nhà đầu tư phải có trách nhiệm bảo vệ môi trường, bảo vệ nguồn nước, hệ sinh thái; có phương án thu gom chất thải rắn; phương án xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai có trách nhiệm:

- Phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Chư Sê, UBND xã Ia Pal, UBND xã Kong Htok tiến hành tổ chức công khai, công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt để nhân dân trên địa bàn được biết.

- Căn cứ vào đồ án quy hoạch và Quy chế quản lý theo đồ án quy hoạch, Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai có trách nhiệm theo quy định thực hiện các nội dung sau:

+ Tổ chức lập, trình UBND huyện Chư Sê, phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Chư Sê thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới, quản lý mốc giới theo quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch.

+ Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; xin phép xây dựng theo quy định.

+ Quá trình đầu tư, khai thác, vận hành, sử dụng phải tuân thủ quy hoạch được phê duyệt; tuân thủ quy chế quản lý quy hoạch và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Các phòng, ban đơn vị thuộc huyện: Theo chức năng nhiệm vụ, có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư, quản lý thực hiện theo quy hoạch; Phối hợp thực hiện theo quy chế quản lý quy hoạch và tham mưu UBND huyện xử lý các vấn đề phát sinh theo thẩm quyền.

3. UBND xã Ia Pal, UBND xã Kong Htok: Phối hợp với Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai trong việc công bố, công khai quy hoạch, cắm mốc quy hoạch; quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng, tình hình an ninh trật tự tại Khu du lịch theo thẩm quyền.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai, UBND xã Ia Pal, UBND xã Kong Htok phản ánh kịp thời Các phòng, Ban, ngành huyện để xuất UBND huyện xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

