

NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ CƯ JÚT, TỈNH ĐẮK NÔNG
ĐẾN NĂM 2045



Năm 2024.

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	3
1.1 Lý do và sự cần thiết cần lập quy hoạch.....	3
1.2 Các căn cứ lập quy hoạch	4
1.3 Mục tiêu	6
1.4 Phạm vi và quy mô lập quy hoạch.....	7
1.5 Giai đoạn lập quy hoạch	7
II. KHÁI QUÁT HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	7
2.1 Điều kiện tự nhiên.....	7
2.2 Hiện trạng kinh tế xã hội.....	9
2.3 Hiện trạng dân số	9
2.4 Hiện trạng sử dụng đất.....	9
2.5 Hiện trạng hạ tầng xã hội và nhà ở	10
2.6 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	11
III. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN VÀ DỰ BÁO QUY MÔ	14
3.1 Tính chất của đô thị	14
3.2 Động lực phát triển	14
3.3 Dự báo phát triển	15
3.4 Các chỉ tiêu chính của đồ án	18
IV. CÁC NỘI DUNG CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG	18
4.1 Quan điểm lập quy hoạch	19
4.2 Yêu cầu về thu thập tài liệu	19
V. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ	24
5.1 Hồ sơ sản phẩm.....	24
5.2 Dự toán chi phí	25
VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	25
6.1 Tiến độ	25
6.2 Tổ chức thực hiện	25

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết cần lập quy hoạch

Huyện Cư Jút nằm trên trục đường quốc lộ 14, giáp với thành phố Buôn Ma Thuột về phía đông, phía nam giáp huyện Đắk Mil, phía tây giáp Campuchia, phía bắc giáp huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Huyện Cư Jút có liên hệ rất thuận tiện với cảng hàng không Buôn Ma Thuột; có đường biên giới dài 20 km với Campuchia. Có sông Sêrêpôc chảy qua địa bàn.

Huyện Cư Jút thành lập ngày 19/6/1990 theo Quyết định số 227/HĐBT của Hội đồng Bộ trưởng. Huyện Cư Jút có 8 đơn vị hành chính gồm 7 xã, 1 thị trấn huyện lỵ là thị trấn Ea T'Ling.

Thị trấn Ea T'Ling là trung tâm huyện lỵ của huyện Cư Jút. Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, an ninh quốc phòng; trung tâm chuyên ngành công nghiệp, dịch vụ, du lịch, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội khu vực phía đông bắc của tỉnh Đắk Nông. Đầu mối giao lưu thương mại, dịch vụ trên địa bàn huyện và các khu vực trong tỉnh Đắk Nông và tỉnh Đắk Lắk. Là cửa ngõ phía bắc của tỉnh Đắk Nông tiếp giáp với tỉnh Đắk Lắk. Là thị trấn có vị trí địa lý thuận lợi kết nối với các đô thị, các khu vực lân cận trong và ngoài tỉnh. Năm 2016, thị trấn Ea T'Ling được lập điều chỉnh quy hoạch chung, mở rộng sang xã Tâm Thắng, là khu vực có tỷ lệ đô thị hóa cao trên địa bàn huyện. Năm 2020, Bộ Xây dựng công nhận đã công nhận thị trấn Ea T'ling mở rộng (gồm thị trấn Ea T'ling và xã Tâm Thắng) đạt tiêu chí đô thị loại IV tại Quyết định số 818/QĐ-BXD, ngày 18/6/2020. Cùng với đó, khu vực xã Nam Dong cũng có xu hướng đô thị hóa tăng theo từng năm. Ủy ban nhân dân tỉnh đã công nhận khu vực trung tâm xã Nam Dong là đô thị loại V tại Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 11/3/2020. Một số khu vực khác trên địa bàn huyện cũng có xu hướng đô thị hóa, đó là vùng phụ cận thị trấn Ea T'Ling mở rộng, khu vực giáp ranh với xã Nam Dong, khu vực xã Trúc Sơn...

Trải qua quá trình phát triển từ khi thành lập đến nay, huyện Cư Jút đã khẳng định rõ được vị thế, vai trò phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong vùng tỉnh Đắk Nông về phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ thương mại và đang hướng tới mục tiêu phát triển toàn huyện theo các tiêu chí của đô thị loại IV. Huyện Cư Jút cũng đang có xu hướng đô thị hóa rất rõ nét.

Theo Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030, thị trấn Ea T'Ling (mở rộng) trong danh mục các đô thị nâng cấp lên đô thị loại IV, dự kiến thành lập thị xã, giai đoạn 2021- 2025.

Theo Quy hoạch tỉnh Đắk Nông thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1757/QĐ-TTg ngày 31/12/2023, định hướng huyện Cư Jút lên thị xã đến năm 2030. Huyện Cư Jút được xác định thuộc cực động lực phía Bắc hình thành từ đô thị hạt nhân Ea T'Ling. Có chức năng đô thị

dịch vụ, du lịch và công nghiệp và du lịch gắn với quần thể hang động, núi lửa và các điểm du lịch, khu công nghiệp. Huyện Cư Jút nằm trên 2 trục hành lang kinh tế: 1- Trục hành lang đường Hồ Chí Minh - QL.14, là hành lang phát triển theo hướng Bắc Nam, đóng vai trò huyết mạch, giao thương của tỉnh với các tỉnh trung tâm vùng Tây Nguyên, các tỉnh Đông Nam Bộ, thành phố Hồ Chí Minh; 2- Trục hành lang quốc lộ 14C, là hành lang phát triển theo biên giới phía Tây, phát triển kinh tế mậu biên, kết hợp an ninh quốc phòng. Huyện Cư Jút thuộc tiểu vùng phía Bắc (gồm huyện Đắk Mil và huyện Cư Jút), là tiểu vùng phát triển công nghiệp, du lịch, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và kinh tế cửa khẩu.

Theo Điều 2 của Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 về phân loại đô thị: “Việc phân loại đô thị được thực hiện trên cơ sở Chương trình phát triển đô thị quốc gia, Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh và Chương trình phát triển từng đô thị để quản lý phát triển đô thị, bảo đảm phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh, tế - xã hội. Đô thị được quy hoạch và đầu tư xây dựng đạt tiêu chí của loại đô thị nào thì được xem xét, đánh giá theo loại đô thị tương ứng. Đánh giá phân loại đô thị đối với khu vực dự kiến hình thành đô thị trong tương lai là một trong những cơ sở để thành lập, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính đô thị”. Đồ án quy hoạch chung đô thị là cơ sở để lập đề án phân loại đô thị và tiền đề của đề án thành lập thị xã. Để thực hiện lộ trình nâng cấp huyện Cư Jút thành thị xã Cư Jút, đô loại IV, trước hết là phải có quy hoạch đô thị Cư Jút theo các tiêu chí của đô thị loại IV.

Theo Điều 6 - Mục 2 của Nghị quyết số 1211/UBTVQH13 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính, quy định tiêu chuẩn của thị xã: Đơn vị hành chính trực thuộc có từ 10 đơn vị trở lên, trong đó, số phường chiếm 50% trở lên tổng số đơn vị hành chính cấp xã; Diện tích tự nhiên từ 200 km² trở lên. Thị xã Cư Jút hình thành trên cơ sở hiện trạng huyện Cư Jút, với số đơn vị hành chính cấp xã là 08 đơn vị hành chính, nên sẽ giữ nguyên số đơn vị hành chính và tổ chức thành 4 phường, 04 xã.

Việc lập quy hoạch chung đô thị Cư Jút đến năm 2045, nhằm định hướng phát triển không gian đô thị, cơ sở xây dựng hạ tầng đô thị Cư Jút theo tiêu chí của đô thị loại IV, phù hợp với thực trạng phát triển của địa phương, là tiền đề cho việc nâng cấp toàn huyện Cư Jút lên thị xã giai đoạn trước năm 2030, đúng với Nghị quyết số 07-NQ/TU của Tỉnh ủy Đắk Nông về phát triển đô thị và Nghị quyết số 01/NQ-ĐH Đại hội đại biểu Đảng bộ huyện Cư Jút lần thứ VII, nhiệm kỳ 2021-2025.

Do vậy, việc lập Quy hoạch chung đô thị Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đến năm 2045 là rất cần thiết.

2. Các căn cứ lập quy hoạch

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017.
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018.
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 16/6/2019.
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.
- Luật Xây dựng hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 17/6/2020.
- Luật Quy hoạch hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020.
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị.
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.
- Nghị quyết số 26/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.
- Nghị quyết số 27/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị quyết số 1211/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- 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.
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về việc quy hoạch xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 19/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phát triển đô thị tăng trưởng xanh Việt Nam đến năm 2030.
- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 - 2030.
- Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án Phát triển các đô thị Việt Nam ứng phó với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021 - 2030.
- Quyết định số 1757/QĐ-TTg ngày 31/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Nông thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 818/QĐ-BXD ngày 18/6/2020 của Bộ Xây dựng công nhận thị trấn Ea T'ling mở rộng (thị trấn Ea T'ling và xã Tâm Thắng) là đô thị loại IV.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Quy chuẩn QCVN:07:2016/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Và các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành liên quan.
- Nghị quyết 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 của Tỉnh ủy Đắk Nông về phát triển đô thị Đắk Nông giai đoạn 2011- 2020 và tầm nhìn đến 2030.
- Quyết định số 2417/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh Đắk Nông phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Ea T’Ling, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 11/3/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc công nhận khu vực trung tâm xã Nam Dong, huyện Cư Jút là đô thị loại V.
- Kế hoạch số 857/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về kế hoạch triển khai thực hiện Nghị quyết 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 của Tỉnh ủy Đắk Nông về phát triển đô thị Đắk Nông giai đoạn 2011- 2020 và tầm nhìn đến 2030.
- Công văn số 7207/UBND-KT ngày 27/11/2023 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc tiếp tục triển khai các quy hoạch chung đô thị.
- Công văn số 2254/SXD-QHKT&PTĐT ngày 09/11/2023 của Sở Xây dựng về việc thực hiện Kết luận số 1389/TB-VPUBND ngày 31/10/2023 về xử lý vướng mắc đối với công tác lập quy hoạch đô thị.
- Nghị quyết số 01/NQ-ĐH ngày 24/7/2020 Đại hội đại biểu Đảng bộ huyện Cư Jút lần thứ VII, nhiệm kỳ 2021-2025.
- Kế hoạch số 115/KH-UBND ngày 19/7/2022 của UBND huyện Cư Jút về Phát triển kinh tế số và xã hội số huyện Cư Jút đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.
- Niên giám thống kê của huyện Cư Jút năm 2022.
- Các dự án, đồ án quy hoạch, tài liệu, số liệu và các bản đồ có liên quan.

3. Mục tiêu

Cụ thể hóa Chiến lược, kế hoạch phát triển đô thị của tỉnh đến năm 2030; Phù hợp với Quy hoạch tỉnh và kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của của huyện Cư Jút.

Quy hoạch toàn huyện Cư Jút có cơ sở hạ tầng đáp ứng tiêu chí đô thị loại IV, để đủ điều kiện trở thành thị xã trực thuộc tỉnh trước năm 2030.

Xây dựng Cư Jút là đô thị sinh thái, chất lượng cao, có bản sắc riêng, là đô thị hạt nhân phát triển trong hệ thống đô thị của tỉnh và tiểu vùng phía bắc.

Hồ sơ được duyệt làm cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, chỉ đạo xây dựng, lập các đề án Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư.

4. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu
 - + Phạm vi nghiên cứu gián tiếp: Toàn tỉnh Đắk Nông và vùng Tây Nguyên.
 - + Phạm vi nghiên cứu trực tiếp: Toàn bộ ranh giới hành chính huyện Cư Jút với 8 đơn vị hành chính, gồm 1 thị trấn và 7 xã.
- Quy mô lập quy hoạch:
 - + Diện tích tự nhiên toàn huyện Cư Jút là 72.333,10 ha. Trong đó, diện tích lập quy hoạch khoảng 36.338 ha; còn lại là đất lâm nghiệp, trong đó diện tích đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng giữ nguyên hiện trạng.
 - + Dân số hiện trạng năm 2022 là 96.768 người.

5. Giai đoạn lập quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2035. - Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2045.

II. KHÁI QUÁT HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Điều kiện tự nhiên

a. Vị trí địa lý

Huyện Cư Jút ở vị trí cửa ngõ phía bắc của tỉnh Đắk Nông với tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Gia Nghĩa khoảng 106 km, cách thành phố Buôn Ma Thuột 20 km. Có tọa độ địa lý từ 12000' đến 12050' độ vĩ Bắc và từ 107040' đến 108002' độ kinh Đông.

- Phía bắc giáp huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk;
- Phía nam giáp huyện Đắk Mil;
- Phía đông giáp huyện Krông Nô và thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;
- Phía tây giáp tỉnh MunDunKiri, vương quốc Campuchia.

b. Địa hình

Huyện Cư Jút là một trong những bình nguyên chuyển tiếp giữa cao nguyên Đắk Lắk và cao nguyên Đắk Mil, địa hình tương đối bằng phẳng ít chia cắt, độ cao trung bình 400 - 450 m so với mực nước biển.

Địa hình có độ dốc < 15°, chiếm 70,83% tổng diện tích tự nhiên; độ dốc 8 - 15° chiếm 25,42%; độ dốc > 15° chiếm 27,35%, độ dốc 15 - 20° chiếm 27,05% .

c. Khí hậu

Khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang tính chất chung của khí hậu Tây Nguyên nhiệt đới ẩm, nhưng do sự nâng lên của địa hình nên có đặc điểm rất đặc trưng của chế độ khí hậu nhiệt đới gió mùa cao nguyên với nhiệt độ bình quân năm

24°C. Nhiệt độ cao nhất trong năm 39°C và nhiệt độ thấp nhất trong năm 20°C, biên độ nhiệt ngày và đêm 10 - 15°C.

Hướng gió thịnh hành mùa mưa là Tây Nam, tốc độ 0,5m/s và mùa khô là Đông Bắc, tốc độ 4,5m/s.

Một năm có 2 mùa. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10. Số ngày trong mùa mưa khoảng 131 ngày/năm, với lượng mưa trung bình hàng năm 1.937,9 mm (chiếm hơn 90% lượng mưa cả năm). Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa không đáng kể, kèm theo gió Đông Bắc gây khô hạn, độ bốc hơi vào mùa mưa 1 - 3 mm/ngày, mùa khô 1,53 - 3,35mm/ngày.

d. Thủy văn

Huyện Cư Jút có mạng lưới sông khá dày với mật độ 0,4 - 0,6 km/km² các sông suối trong vùng chủ yếu thuộc lưu vực sông Sêrêpôk nên đã tạo ra hệ thống nước mặt phong phú trên toàn vùng. Về nguồn nước của các hồ đập có hồ Trúc Sơn, Đăk D'ông, Chư Pư, Buôn Buôr, Tiểu Khu 839, Tiểu Khu 840, Đăk Dier, Ea T'ling đã góp phần trị thủy, có khả năng cung cấp nước tưới cho hàng ngàn ha đất sản xuất nông nghiệp. Ngoài các đập thủy lợi tại hồ Trúc, Đăk D'ông, Trúc Sơn, đập Đăk Dier còn có các công trình thủy điện lớn như Sêrêpôk 3, Sêrêpôk 4, D'ray H'ling trên sông Sêrêpôk.

e. Tài nguyên

**** Tài nguyên đất:***

Các nhóm đất trên địa bàn huyện Cư Jút gồm: Nhóm đất xám có diện tích 17.450,12 ha, chiếm 24,22 %. Nhóm đất đen có diện tích là 12.506,37 ha, chiếm 17,36 %. Nhóm đất đỏ vàng diện tích là 41.307,61 ha, chiếm 57,32 %. Nhóm đất dốc tụ: Đất dốc tụ diện tích là 666,84 ha, chiếm 0,93 % tổng diện tích toàn huyện.

**** Tài nguyên rừng***

Khoảng 49,8 % diện tích tự nhiên của huyện Cư Jút là rừng, trong đó, rừng phòng hộ 1.395,81 ha; rừng đặc dụng 2.960,30 ha; rừng sản xuất 32.443,99 ha.

**** Tài nguyên khoáng sản***

Đất sét phân bố trên địa bàn các xã Trúc Sơn, xã Đăk D'ông có thể khai thác công nghiệp để sản xuất gạch, ngói. Đá bazan bột (tại xã Ea Pô) làm nguyên liệu sản xuất gạch ốp lát cách âm, cách nhiệt, sợi chịu nhiệt... Ngoài ra còn có antimon tại xã Đăk Drông, trữ lượng thấp.

**** Tài nguyên nhân văn, du lịch***

Huyện Cư Jút là nơi hội tụ của 20 dân tộc, gồm Kinh, Tày, Nùng, Êđê, Bana, M'Nông, Thổ, Mạ, Lào, Hoa, Mường, Khơ Me, H'Mông, Dao, Giarai, Sán Cháy, Chăm, Sán Dìu, Thổ Trong đó đồng bào các dân tộc tại chỗ như M'Nông, Êđê đang sinh sống tại 10 buôn thuộc 4 xã, thị trấn trong huyện, tạo nên sự phong phú, độc đáo về văn hóa.

Huyện Cư Jút có lợi thế tự nhiên, địa hình đồi núi và nhiều hồ cảnh quan rất đẹp, có thể khai thác, phát triển du lịch với các địa danh nổi tiếng như núi Lửa, thác Trinh Nữ, sông Sêrêpôk, cầu 14, hồ Trúc...

2. Hiện trạng kinh tế xã hội

Cơ cấu kinh tế của huyện Cư Jút năm 2022 là: Công nghiệp, TTCN, xây dựng (41%) - Thương mại dịch vụ (35%) - Nông, lâm nghiệp (24%). Tổng giá trị sản phẩm 9.389 tỷ đồng. Trong đó, Công nghiệp, TTCN, xây dựng 3.858 tỷ đồng; Thương mại dịch vụ 3.301 tỷ đồng; Nông, lâm nghiệp 2.230 tỷ đồng. Tỷ trọng Công nghiệp, TTCN, xây dựng và thương mại dịch vụ có xu hướng tăng, giảm tỷ trọng nông nghiệp những năm gần đây.

Tăng trưởng kinh tế năm 2022 đạt 9%.

Tổng thu ngân sách trên địa bàn huyện năm 2022 đạt 366.700 triệu đồng.

Tổng diện tích gieo trồng 29.225,87 ha. Tổng sản lượng lương thực có hạt là 107.863 tấn, trong đó, sản lượng thóc là 27.744 tấn. Tỷ lệ che phủ rừng đạt 55,25%.

Thu nhập bình quân đầu người đạt 53 triệu đồng/người/năm.

Tỷ lệ hộ nghèo năm 2022 chiếm 2,3% tổng số hộ dân của toàn huyện.

3. Hiện trạng dân số

Theo số liệu thống kê năm 2022, dân số toàn huyện Cư Jút là 96.768 người. Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên là 1,0%.

Dân số đô thị là 18.461 người (thuộc thị trấn Ea T'Ling), còn lại là dân cư khu vực nông thôn. Tỷ lệ đô thị hóa là 19,1%. Khu vực có mật độ dân cư tập trung cao là thị trấn Ea T'Ling, xã Tâm Thắng và xã Nam Dong.

4. Hiện trạng sử dụng đất

Huyện Cư Jút có diện tích tự nhiên là 72.333,10 ha. Hiện trạng sử dụng đất của toàn huyện năm 2022 như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN	72.333,10	100,0
1	Đất nông nghiệp	67.110,10	92,8
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	29.225,87	40,4
1.2	Đất trồng cây hàng năm	10.029,71	13,9
-	Đất trồng lúa	3.076,11	4,3
-	Đất trồng cây hàng năm khác	6.953,60	9,6
1.3	Đất trồng cây lâu năm	19.196,16	26,5
1.4	Đất lâm nghiệp có rừng	36.800,09	50,9
-	Rừng sản xuất	32.443,99	44,9
-	Rừng phòng hộ	1.395,81	1,9
-	Rừng đặc dụng	2.960,30	4,1
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	558,36	0,8
1.6	Đất nông nghiệp khác	525,78	0,7

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2	Đất phi nông nghiệp	5.142,70	7,1
2.1	Đất ở	880,88	1,2
2.2	Đất ở đô thị	134,77	0,2
2.3	Đất ở nông thôn	746,11	1,0
2.4	Đất chuyên dùng	3.313,45	4,6
-	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	8,09	0,01
-	Đất quốc phòng	44,55	0,1
-	Đất an ninh	3,30	0,0
-	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	86,71	0,1
-	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	403,74	0,6
-	Đất có mục đích công cộng	2.767,08	3,8
2.5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	13,93	0,02
2.6	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	111,21	0,2
2.7	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	816,56	1,1
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	6,68	0,01
3	Đất chưa sử dụng (đồi núi)	80,31	0,1

(Nguồn: Niên giám thống kê huyện Cư Jút năm 2022)

5. Hiện trạng hạ tầng xã hội và nhà ở

a. Công trình công cộng

- *Trụ sở cơ quan*: Đã được đầu tư và hình thành đầy đủ. Công trình cơ quan phục vụ toàn huyện, tập trung chủ yếu tại khu vực trung tâm thị trấn Ea T’Ling, bao gồm Huyện ủy, UBND huyện và các phòng ban, các cơ quan thuộc các Sở, ngành đóng trên địa bàn. Ngoài ra có các UBND các xã.

- *Văn hóa*: Có 01 trung tâm văn hóa, thể dục thể thao huyện đặt tại thị trấn Ea T’Ling. Trên địa bàn thị trấn có 01 nhà văn hóa huyện, 01 thư viện huyện và nhiều hiệu sách tư nhân; 02 hội trường và nhà văn hóa. Đây là nơi tổ chức và diễn ra các hoạt động văn hóa của thị trấn cũng như toàn huyện

- *Y tế*: Trung tâm y tế huyện đã được đầu tư xây dựng với quy mô 150 giường bệnh. 8/8 xã, thị trấn đạt tiêu chí quốc gia về y tế, 100% các thôn, buôn, bon có y tế thôn, buôn hoạt động có hiệu quả, 100% các trạm y tế xã có bác sỹ, bình quân có 6,2 bác sỹ/vạn dân.

- *Giáo dục*: Toàn huyện có 47 trường học các cấp, với 740 lớp, 19.825 học sinh. Trong đó, giáo dục mầm non có 14 trường; Tiểu học và trung học cơ sở có 28 trường; Trung học phổ thông có 03 trường; Phổ thông dân tộc Nội trú THCS và THPT 1 trường; TTGDNN huyện 01 trường. Tổng số cán bộ quản lý, giáo viên, nhân viên toàn huyện là 1.343 người; 100% giáo viên đạt chuẩn đào tạo, trong đó trên chuẩn 78,93 %. Tỷ lệ vận động trẻ em trong độ tuổi đến trường bình quân hàng năm đạt 90,2%; tỷ lệ học sinh lên lớp thẳng hàng năm đạt 95% trở lên; tỷ lệ tốt nghiệp THPT hàng năm đạt khoảng 94%.

- *Thương mại dịch vụ, du lịch*: Trên địa bàn huyện hiện có 01 siêu thị và 06 chợ truyền thống, trong đó có 01 chợ hạng II và 05 chợ hạng III. Huyện đã xây dựng

Trung tâm thông tin, công viên địa chất gắn với phát triển du lịch phục vụ cho phát triển du lịch tại núi lửa Băng Mo thị trấn Ea Tling, điểm dừng chân cầu SêrêPôk, làng văn hóa người Ê Đê (Buôn Nui, xã Tâm Thắng). Hoạt động du lịch của huyện bước đầu có những dấu hiệu khả quan, đến nay toàn huyện có 30 cơ sở lưu trú, với trên 300 phòng, nhiều nhà hàng ẩm thực phục vụ khách du lịch với các món đặc sản tiêu biểu của địa phương.

b. Nhà ở và phân bố dân cư

Các điểm dân cư tập trung phát triển chủ yếu tại trung tâm thị trấn huyện lỵ và trung tâm các xã. Các điểm dân cư phổ biến theo tuyến, bám dọc các trục giao thông, tập trung với mật độ cao dọc quốc lộ 14, các đường trục chính thị trấn, đường huyện, đường trục xã; phổ biến là dạng nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ, diện tích lô đất khoảng 100-200m². Nhà ở xa trung tâm, xa các đường trục chính có hình thức phân tán và mật độ xây dựng thấp hơn so với nhà ở tập trung tại khu vực trung tâm các xã, thị trấn; phổ biến là nhà vườn, các lô có diện tích khoảng từ 250-500m². Tầng cao nhà phổ biến 1, 2 tầng, kết cấu kiên cố, bán kiên cố. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30-50%.

6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Giao thông

Giao thông đối ngoại có quốc lộ 14, 28 đi qua địa bàn huyện Cư Jút và đường huyện ĐH01.

Các đường trục chính đô thị, đường trục xã đã được đầu tư tương đối đồng bộ. Tổng số 647,94 km Đường giao thông, 62,66 km Đường đô thị, trong đó và 450,36 km đường xã quản lý.

Mạng lưới đường bộ phát triển nhanh đã tạo điều kiện thuận lợi cho đi lại và vận chuyển hàng hóa của người dân trong cả mùa khô và mùa mưa

Giao thông đường thủy là sông Sêrêpôk, hầu như chưa phát triển.

b. Cấp điện

Nguồn từ trạm 110kV Cư Jút (E56) 110kV/35/22kV - (1x25 + 1x40)MVA. 100% thôn, buôn, bon đã có điện lưới quốc gia; có 98% số hộ sử dụng điện lưới.

c. Bưu chính viễn thông

Dịch vụ bưu chính viễn thông đảm bảo thông tin liên lạc, đáp ứng nhu cầu thông tin cho các đối tượng. Tất cả các xã trên địa bàn huyện Cư Jút đã có đường dây điện thoại cố định. Có 01 bưu cục tại thị trấn Ea T'ling .

d. Cấp nước

Trên địa bàn huyện hiện có 1 nhà máy cấp nước sinh hoạt tập trung tại thị trấn Ea T'ling và 56 công trình cấp nước sinh hoạt tập trung, bảo đảm 98% số hộ dân được sử dụng nguồn nước hợp vệ sinh.

d. Thoát nước, vệ sinh môi trường

Nước thải hiện đang được thoát chung với hệ thống thoát nước mặt. Trạm xử lý chưa được đầu tư xây dựng.

Khu vực thị trấn có công ty quản lý môi trường đô thị thu gom rác hàng ngày đưa về tập trung tại bãi tập trung chất thải của huyện.

7. Tình hình thực hiện quy hoạch

** Tình hình thực hiện quản lý quy hoạch:*

Trong 5 năm gần đây, khu vực huyện Cư Jút có nhiều thay đổi. Khu vực trung tâm huyện lỵ và trung tâm xã Nam Dong có tốc độ đô thị hóa nhanh và thay đổi rõ rệt về diện mạo đô thị cũng như hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Nhiều trục đường và tuyến phố kinh doanh dịch vụ thương mại và văn minh đô thị được hình thành. Nhà và công trình công cộng trên các tuyến phố được quản lý trật tự theo quy hoạch. Công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn phù hợp với các quy định hiện hành.

UBND huyện Cư Jút đã tổ chức lập các quy hoạch chi tiết với mục tiêu cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Ea T’Ling đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và quy hoạch chung các xã trên địa bàn toàn huyện. Các đồ án đã đáp ứng được các yêu cầu đặt ra đối với quy hoạch chi tiết, đúng với tính chất, chức năng của khu vực lập quy hoạch. Việc quản lý quy hoạch trong địa bàn huyện Cư Jút luôn bám sát các quy định hiện hành về quy trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch. Công tác xây dựng, phân bổ vốn tuân thủ đúng pháp luật.

** Các dự án đầu tư đã xây dựng trên địa bàn giai đoạn năm 2020 - 2022:*

- Năm 2020, UBND huyện Cư Jút đã thực hiện 31 dự án đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp công trình dân dụng, 09 dự án hạ tầng kỹ thuật, giao thông.
- Năm 2021, Đã thực hiện 30 dự án đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp công trình dân dụng, 13 dự án hạ tầng kỹ thuật, giao thông.
- Năm 2022, Đã thực hiện 05 dự án đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp công trình dân dụng, 04 dự án hạ tầng kỹ thuật, giao thông.

8. Khái quát những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển đô thị

Các hoạt động xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn huyện Cư Jút từ năm 2016 đến nay cơ bản thực hiện đúng quy chế quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Ea T’Ling đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt đối với các công trình nhà ở, công trình công cộng về các chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi theo chỉ giới xây dựng, các trục không gian chính của đô thị, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

Do yêu cầu phát triển và nâng cấp đô thị nên nhiều công trình chức năng cần được chuyển đổi vị trí, cho phù hợp tình hình thực tế, có sự thay đổi về quy mô diện tích so với định hướng phát triển không gian đô thị và quy hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt.

Hiện nay, đô thị Ea T’Ling vẫn đang tiếp tục củng cố và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí của đô thị loại IV. Khu vực trung tâm xã Nam Dong đang phát triển theo định hướng quy hoạch là đô thị loại V, mở rộng ra toàn xã.

Vấn đề tồn tại chính hiện nay là còn thiếu kết nối và đồng bộ về đầu tư cơ sở hạ tầng tại các khu vực phát triển đô thị trên địa bàn huyện. Tính liên kết giữa các vùng và vai trò động lực của đô thị trung tâm vùng còn nhiều hạn chế. Do điều kiện đặc thù của địa phương về địa hình đồi dốc phức tạp làm tăng cao chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng. Cơ cấu kinh tế đô thị chuyển đổi chậm, các hoạt động dịch vụ -

thương mại, công nghiệp còn nhỏ lẻ, hiệu quả chưa cao. Quá trình đô thị hóa chậm do nguồn lực đầu tư còn hạn hẹp. Việc thu hút các nguồn lực cho đầu tư phát triển đô thị từ các nguồn lực bên ngoài cho các công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải rắn sinh hoạt...) còn hạn chế. Cơ sở hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế chưa tạo được động lực, tạo được việc làm để thu hút được nguồn lao động tại khu vực nông thôn đến làm việc và sinh sống ở đô thị.

Tổ chức không gian hiện hữu của huyện Cư Jút cần được kết nối, bổ sung, hoàn thiện cơ cấu chức năng, đồng thời mở rộng quy mô, đảm bảo yêu cầu của khu vực nội thị của thị xã Cư Jút tương lai gồm 4 phường và khu vực ngoại thị gồm 4 xã.

9. Phương hướng phát triển tại quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, kế hoạch, chương trình phát triển đô thị, quy hoạch tỉnh và các dự án có tác động đến quy hoạch chung đô thị

Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2021 - 2030, đối với vùng Tây Nguyên được Nhà nước tập trung nguồn vốn đầu tư để định hướng phát triển mạnh nông nghiệp, du lịch, dịch vụ và công nghiệp chế biến, năng lượng tái tạo.

Tỉnh Đắk Nông nằm ở tiểu vùng Nam Tây Nguyên được xác định tập trung phát triển ngành công nghiệp khai thác và chế biến khoáng sản với trọng tâm là phát triển công nghiệp khai thác và chế biến bôxít, luyện nhôm; nông nghiệp công nghệ cao gắn với chế biến sâu; dịch vụ, du lịch và nghỉ dưỡng; các khu kinh tế quốc phòng gắn với hệ thống cửa khẩu và chợ đường biên.

Tỉnh Đắk Lắk là trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội, môi trường sinh thái... với vai trò then chốt trong việc giữ vững ổn định an ninh, quốc phòng cho toàn khu vực Tây Nguyên. Vị thế của Đắk Lắk là một cực tăng trưởng, có sức lan tỏa ra các khu vực xung quanh, đồng thời thu hút sức mạnh của các khu vực khác trong Tam giác phát triển Campuchia - Lào - Việt Nam. Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được xác định là đô thị trung tâm vùng Tây Nguyên.

Huyện Cư Jút là khu vực cửa ngõ của tỉnh Đắk Nông ở phía Bắc, tiếp giáp với tỉnh Đắk Lắk, chịu tác động rất lớn từ các định hướng quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh Đắk Nông, đặc biệt là sự phát triển của đô thị Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đề án quy hoạch chung đô thị Cư Jút cần xác định các khu vực phát triển đô thị, mở rộng khu vực đô thị, xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị tại các phường mới trên cơ sở hạ tầng các xã, thị trấn hiện nay, đảm bảo sự cân bằng và hài hòa trong tổng thể của đô thị, khả thi về nguồn vốn đầu tư và khai thác được những tiềm năng lợi thế về điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý, mối liên hệ vùng.

10. Các vấn đề nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch

Đề án Quy hoạch chung đô thị Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đến năm 2045 cần nghiên cứu tăng cường các chức năng liên kết vùng của huyện Cư Jút với các khu vực lân cận và với các đô thị trong, ngoài tỉnh. Hoàn thiện cơ sở hạ tầng và các

khu chức năng, nâng cao chất lượng phục vụ, thu hút các nguồn lực đầu tư xây dựng, phát triển đô thị.

Kế thừa các đồ án đã được lập trên địa bàn, gồm quy hoạch chung đô thị Ea T'Ling, quy hoạch chung các xã và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Cập nhật và điều chỉnh các dự án cho phù hợp với thực tế phát triển của đô thị Cư Jút, lộ trình nâng cấp đô thị. Giải quyết vấn đề tồn tại, hạn chế trong quá trình thực hiện quy hoạch chung trước đây về việc bố trí, chuyển đổi các công trình chức năng, quy mô các loại đất thương mại dịch vụ, du lịch, công viên cây xanh, trung tâm hành chính theo nhu cầu của đô thị theo từng giai đoạn.

Xây dựng huyện Cư Jút giai đoạn ngắn hạn, có cơ sở hạ tầng đáp ứng yêu cầu đô thị loại IV, giai đoạn dài hạn đáp ứng yêu cầu của đô thị loại III. Trước mắt, tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã Trúc Sơn, xã Nam Dong là khu vực mở rộng, phát triển đô thị theo các tiêu chí của đô thị loại IV, đáp ứng số cơ sở giáo dục, thương mại dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao phục vụ cấp đô thị và bình quân đầu người đất xây dựng công trình công cộng cấp đô thị, công trình công cộng cấp đơn vị ở. Kiểm soát chặt chẽ các yếu tố tác động về môi trường như rác thải, nước thải sinh hoạt...

Tăng cường khai thác các lợi thế về điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý, tài nguyên thiên nhiên, văn hóa, truyền thống của huyện Cư Jút cũng như của tỉnh Đắk Nông trong phát triển kinh tế xã hội, tạo lập đô thị có bản sắc riêng.

Xây dựng đô thị Cư Jút có cơ sở hạ tầng hiện đại. Phát triển không gian đô thị đa chức năng, là đô thị thông minh, có dịch vụ chất lượng cao, là đô thị hạt nhân trong hệ thống đô thị của tỉnh Đắk Nông. Ưu tiên phát triển dịch vụ thương mại, du lịch, công nghiệp.

III. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN VÀ DỰ BÁO QUY MÔ

1. Tính chất của đô thị

Đô thị Cư Jút là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục đào tạo, khoa học kỹ thuật. Trung tâm công nghiệp, thương mại dịch vụ, nông nghiệp công nghệ cao. Là điểm đầu trong tuyến du lịch Công viên địa chất toàn cầu UNESCO Đắk Nông kết nối với thành phố Gia Nghĩa. Bảo tồn phát huy các giá trị văn hóa dân tộc bản địa. Có vị trí quan trọng an ninh quốc phòng. Là hạt nhân phát triển trong hệ thống đô thị của tỉnh và khu vực phía Bắc của tỉnh Đắk Nông. Là vệ tinh của đô thị Buôn Ma Thuột.

Là đô thị loại IV. Nâng cấp lên thị xã trước năm 2030.

** Vai trò của đô thị Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đối với Quốc gia, vùng và tỉnh:*

- Tỉnh Đắk Nông và mối liên hệ vùng:

Nằm ở cửa ngõ phía Tây Nam của Tây Nguyên, Đắk Nông có quốc lộ 14 nối thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh Miền Đông Nam Bộ với các tỉnh Tây Nguyên, cách thành phố Hồ Chí Minh 217 km về phía Bắc và cách thành phố Buôn Ma Thuột (Đắk Lắk) 117 km về phía Tây Nam; nằm trong Vùng tam giác phát triển Campuchia - Lào - Việt Nam. Quốc lộ 28 nối Đắk Nông với Lâm Đông, Bình Thuận và các tỉnh Duyên hải miền Trung, Đắk Nông cách thành phố Đà Lạt (Lâm Đồng) 145 km và Thành phố Phan Thiết (Bình Thuận) 230 km về phía Đông. Đắk

Nông có hơn 141 km đường biên giới với Campuchia, có 02 cửa khẩu quốc gia là BuPrăng và Đăk Peur nối thông với một số tỉnh của Campuchia. Tỉnh Đăk Nông có 02 cửa khẩu Bu Prăng và Đăk Peur nối thông với các tỉnh Mondulkiri, Kratie, Kandal, Phnom Penh, Siem Reap.

- *Huyện Cư Jút và mối liên hệ vùng:*

Huyện Cư Jút thuộc Tiểu vùng phía Bắc của tỉnh (Bao gồm đô thị Đăk Mil và huyện Cư Jút). Tiềm năng và lợi thế cạnh tranh là Đô thị dịch vụ gắn với thành phố Buôn Ma Thuột và đô thị dịch vụ gắn với Khu kinh tế cửa khẩu Đăk Peur, kết nối trực dọc TD1 (đường Hồ Chí Minh); Khu công nghiệp Tâm Thắng là địa bàn tập trung thu hút đầu tư phát triển mạnh công nghiệp; có các công trình thủy điện, vùng lòng hồ Thủy điện Buôn Kuốp; Đô thị Đăk Mil là trung tâm phía Tây của Tiểu vùng (kết nối với các đô thị trung tâm Tiểu vùng phía Tây gồm đô thị Đức An và đô thị Đăk Búk So) và đô thị EaT' Ling là trung tâm phía Đông của Tiểu vùng (kết nối chính với thành phố Buôn Ma Thuột và đô thị Đăk Mâm - phía Bắc trung tâm Tiểu vùng phía Đông). Đô thị EaT' Ling và đô thị Đăk R'La, đô thị Nam Dong là các hạt nhân kinh tế thúc đẩy khu vực nông thôn phát triển.

2. Động lực phát triển

Huyện Cư Jút có vai trò quan trọng trong mối liên hệ vùng tỉnh Đăk Nông với tỉnh Đăk Lăk, là cửa ngõ phía Bắc của tỉnh Đăk Nông đi cảng hàng không Buôn Ma Thuột với các tỉnh phía Bắc vùng Tây Nguyên và các tỉnh duyên hải miền Trung. Nằm trên đường quốc lộ 14, là tuyến giao thông huyết mạch nối các tỉnh Tây Nguyên với nhau và nối Tây Nguyên với Bắc Trung Bộ và vùng Đông Nam Bộ.

Huyện Cư Jút có tiềm năng phát triển du lịch; có điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý thuận lợi cho giao lưu hàng hóa, phát triển phát triển kinh tế xã hội.

3. Tầm nhìn và chiến lược phát triển

Yêu cầu phát triển bền vững: Đảm bảo chất lượng đô thị và mức độ giao lưu cao. Bảo vệ môi trường, duy trì hệ sinh thái tự nhiên và đa dạng sinh học, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Yêu cầu tính hấp dẫn: Tăng cường hiệu quả trong điều hành và quản lý đô thị. Khả năng thu hút đầu tư đa dạng.

Tầm nhìn của đô thị được xác lập trên cơ sở nghiên cứu nhận dạng đặc điểm, tiềm năng, thế mạnh và vị thế phải hướng tới của đô thị. Thị xã Cư Jút là hạt nhân phát triển, động lực thúc đẩy phát triển trong hệ thống đô thị của tỉnh; đô thị thông minh, kinh tế xã hội phát triển bền vững, có môi trường tự nhiên, xã hội chất lượng cao, giáo dục đào tạo, y tế, thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái, trên cơ sở khai thác hợp lý các nguồn tài nguyên đất và nước. Bảo tồn, tôn tạo, phát huy các giá trị tài nguyên thiên nhiên, văn hóa lịch sử.

4. Dự báo phát triển

Trên cơ sở phân tích, đánh giá trên tổng hợp hiện trạng toàn huyện; Cơ cấu kinh tế, xu hướng chuyển dịch, kinh tế chủ đạo, các ngành kinh tế công nghiệp, thương mại dịch vụ, du lịch, nông nghiệp; Niên giám thống kê của huyện năm

2022; Động lực phát triển của đô thị... Dự báo các chỉ tiêu phát triển đô thị đến năm 2045 như sau:

a. Một số chỉ tiêu cơ bản về kinh tế xã hội

- Đến năm 2035:

Cơ cấu kinh tế của Cư Jút là: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng (khoảng 45%) - Thương mại dịch vụ, du lịch (khoảng 37%) - Nông, lâm nghiệp (khoảng 18%).

Tăng trưởng kinh tế bình quân giai đoạn 5 năm đạt 9%/năm trở lên.

Thu nhập bình quân đầu người đạt trên 65 triệu đồng/người/năm.

Nâng cao mức độ đạt chuẩn Quốc gia các trường đã đạt chuẩn Quốc gia theo quy định mới; hàng năm xây dựng thêm 1-2 trường học đạt chuẩn Quốc gia.

100% các trạm y tế trên địa bàn đạt chuẩn Quốc gia về y tế.

Hàng năm, giảm tỷ lệ hộ nghèo từ 1,5 - 2% trở lên.

- Đến năm 2045:

Cơ cấu kinh tế của Cư Jút là: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng (khoảng 47%) - Thương mại dịch vụ, du lịch (khoảng 40 %) - Nông, lâm nghiệp (khoảng 13%).

Tăng trưởng kinh tế bình quân giai đoạn 5 năm đạt 7%/năm trở lên.

Thu nhập bình quân đầu người đạt trên 85 triệu đồng/người/năm.

Nâng cao mức độ đạt chuẩn Quốc gia các trường đã đạt chuẩn Quốc gia theo quy định mới. Các trường học đạt chuẩn Quốc gia.

100% các trạm y tế trên địa bàn đạt chuẩn Quốc gia về y tế.

Hàng năm, giảm tỷ lệ hộ nghèo từ 1,5 - 2% trở lên.

b. Phát triển kinh tế

* *Du lịch, thương mại dịch vụ:*

Tập trung phát triển du lịch, dần đưa du lịch trở thành ngành kinh tế quan trọng của địa phương. Phát triển du lịch của Cư Jút gắn kết với các tuyến du lịch của tỉnh Đắk Nông, vùng Tây Nguyên và cả nước. Khai thác bền vững và hiệu quả các giá trị di sản, văn hóa truyền thống của địa phương tạo ra nhiều sản phẩm du lịch độc đáo, ấn tượng, mang dấu ấn riêng có phù hợp với nhu cầu, thị hiếu của các thị trường khách. Chú trọng công tác quảng bá, truyền thông về du lịch qua nhiều phương tiện. Đẩy mạnh công tác xúc tiến, kêu gọi đầu tư phát triển, phát huy những sản phẩm du lịch có thế mạnh của địa phương, dần hình thành “thương hiệu” du lịch độc đáo riêng. Xây dựng hệ thống dịch vụ thương mại dịch vụ, cơ sở hạ tầng du lịch chất lượng, hấp dẫn. Tăng cường tổ chức các sự kiện và lễ hội, đẩy mạnh xúc tiến đầu tư, xúc tiến thương mại, du lịch. Xây dựng hình ảnh thân thiện với du khách và bảo vệ môi trường, góp phần phát triển du lịch bền vững.

Dự báo số khách tham quan du lịch đến Cư Jút giai đoạn đến năm 2035 đạt khoảng 300 ngàn lượt khách; giai đoạn đến năm 2045 khoảng 500 ngàn lượt

khách. Mức tăng trưởng du lịch, thương mại dịch vụ đạt bình quân 8 - 10% /năm giai đoạn đến năm 2035; đạt 6 - 8 % /năm giai đoạn đến năm 2045.

Giải quyết được khoảng 1.500 lao động làm việc có liên quan đến ngành du lịch. Trong đó lao động trực tiếp khoảng 700 người, lao động gián tiếp của xã hội khoảng 800 người.

** Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng*

Đầu tư cơ sở hạ tầng, tạo môi trường kinh doanh sản xuất thuận lợi. Phát triển các sản phẩm công nghiệp quan trọng, lợi thế của địa phương. Bảo tồn và phát triển các nghề truyền thống kết hợp phát triển du lịch

Dự báo mức tăng trưởng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng đạt bình quân 6 - 8% /năm giai đoạn đến năm 2035; đạt 8 - 10% /năm giai đoạn đến năm 2045.

** Định hướng phát triển nông nghiệp:*

Cơ cấu lại ngành nông nghiệp, nhằm nâng cao năng suất và chất lượng các sản phẩm nông nghiệp, chuyển dịch mạnh mẽ cơ cấu sản xuất, chuyển đổi cơ cấu cây trồng theo hướng giảm cây trồng truyền thống có hiệu quả thấp sang trồng rau màu, cây ăn trái kinh tế cao. Xây dựng mô hình nông nghiệp sạch, nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp công nghệ cao để chuyển giao cho người dân. Có biện pháp giúp người nông dân cải thiện hiệu suất trên diện tích đất nông nghiệp. Phát triển nông nghiệp gắn với du lịch sinh thái. Tăng cường ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số, tự động hóa để giúp tăng năng suất của ngành. Phát triển nông nghiệp sạch gắn với phát triển công nghiệp chế biến, từng bước xây dựng kinh tế tuần hoàn, phát triển thương mại điện tử, đẩy mạnh quảng bá sản phẩm.

Dự báo mức tăng trưởng nông nghiệp đạt bình quân 3% giai đoạn đến năm 2035; đạt 5 % /năm giai đoạn đến năm 2045.

b. Dự báo dân số, đất đai

** Quy mô dân số:*

Căn cứ dân số hiện trạng của huyện Cư Júť; tỷ lệ phát triển dân số hiện trạng qua các năm; Dự kiến khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực đô thị hiện trạng (gồm thị trấn Ea Tling mở rộng sang xã Tâm Thắng và trung tâm xã Nam Dong); khu vực dự kiến phát triển đô thị (gồm xã Trúc Sơn, xã Nam Dong).

Dự báo dân số phù hợp với định hướng phát triển kinh tế. Các yêu cầu về cơ sở dự báo dân số dựa trên cơ sở phân tích, đánh giá tổng hợp các tài liệu, số liệu, hiện trạng huyện Cư Júť; cơ cấu kinh tế; hướng chuyển dịch các ngành; động lực phát triển của đô thị; tính chất đặc thù về chức năng hành chính chính trị, thương mại dịch vụ, tầm nhìn... khả năng đáp ứng quỹ đất xây dựng, khả năng thu hút lao động, tỷ lệ đô thị hóa.

Áp dụng phương pháp tổng hợp tính toán dân số dựa trên tỷ lệ tăng dân số tự nhiên, và tăng dân số cơ học. Công thức tính:

$$P_t = P_o (1 + \alpha)^n + P_m$$

Trong đó: P_t: Dân số năm dự báo; P_o: Dân số năm hiện trạng; α: Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên theo các giai đoạn; n: Số năm dự báo; P_m: Dân số tăng cơ học do nhu cầu phát triển kinh tế.

Dự báo dân số đô thị Cư Jút theo các giai đoạn:

- Dân số hiện trạng năm 2022 khoảng 96.768 người.
- Đến năm 2035: Dân số toàn đô thị khoảng 114.000 người; trong đó, dân số đô thị khoảng 67.000 người.
- Đến năm 2045: Dân số toàn đô thị khoảng 130.000 người; trong đó, dân số đô thị khoảng 80.000 người.

* Quy mô đất đai:

Tổng diện tích tự nhiên toàn đô thị là 72.333,10 ha. Trong đó:

- Đất xây dựng đô thị hiện trạng là 3.301 ha; Bình quân đất xây dựng đô thị là 447 m²/người.
- Đất xây dựng đô thị đến năm 2035: 4.900 ÷ 4.930 ha; Bình quân đất xây dựng đô thị là 330 ÷ 350 m²/người.
- Đất xây dựng đô thị đến năm 2045: 5.420 ÷ 5.500 ha; Bình quân đất xây dựng đô thị là 330 ÷ 350 m²/người.

5. Các chỉ tiêu chính của đồ án

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án Quy hoạch chung đô thị Cư Jút đến năm 2045, áp dụng theo tiêu chuẩn đối với đô thị loại IV; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD Quy hoạch xây dựng và căn cứ thực trạng của khu vực lập quy hoạch, cũng như tính chất của đô thị đảm bảo yêu cầu phục vụ cho từng giai đoạn quy hoạch.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất dân dụng: 50 ÷ 80 m²/người.
 - + Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị: 28 ÷ 45 m²/người.
 - + Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị:
 - . Trường trung học phổ thông: 40 học sinh/1000 người; 10m²/1 học sinh.
 - . Bệnh viện đa khoa: 4 giường/1000 người. 10 m²/giường bệnh.
 - . Trung tâm Văn hóa - Thể thao: 3 ha/công trình.
 - . Chợ: 1 công trình; 1 ha/công trình.
 - . Đất cây xanh: 5 m²/người.
 - + Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:
 - . Trường mầm non: 50 học sinh/1000 người; 12 m²/1 học sinh.
 - . Trường tiểu học: 65 học sinh/1000 người; 10 m²/1 học sinh.
 - . Trường trung học cơ sở: 55 học sinh/1000 người; 12 m²/1 học sinh.
 - . Trạm y tế: 1 trạm. 500 m²/trạm.
 - . Trung tâm Văn hóa - Thể thao: 1 công trình. 500 m²/công trình.
 - . Chợ: 1 công trình; 2.000 m²/công trình.
 - . Đất cây xanh: ≥ 2 m²/người.
 - + Mật độ xây dựng:
 - . Mật độ xây dựng gộp của đơn vị ở: Tối đa là 60%.
 - . Mật độ xây dựng thuần đất giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ xây dựng mới: Tối đa là 40%.
 - + Tầng cao trung bình: 2 ÷ 10 (tùy chức năng của các công trình).

- Hạ tầng kỹ thuật:
 - + Cao độ nền: Cao độ nền không chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình phải cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3m đối với đất dân dụng và 0,5m đối với đất công nghiệp.
 - + Tỷ lệ đất giao thông/đất xây dựng đô thị:
 - . Đường liên khu vực: Tối thiểu 6%.
 - . Đường khu vực: Tối thiểu 13%.
 - . Đường phân khu vực: Tối thiểu 18%.
 - + Cấp nước: $100 \div \geq 120$ lít/người/ngày.
 - + Cấp điện: Phụ tải điện sinh hoạt: $400 \div 1.000$ kwh/người/năm
 - + Thoát nước sinh hoạt: $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
 - + Chất thải rắn: 0,9 kg/người/ngày.

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản sẽ được cụ thể trong đồ án quy hoạch, phù hợp với quy chuẩn xây dựng Việt Nam và thực tế phát triển của đô thị).

IV. CÁC NỘI DUNG CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG

1. Quan điểm lập quy hoạch

Phát huy các lợi thế của vùng và của đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương, đảm bảo phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, tạo không gian cảnh quan đô thị đẹp, có bản sắc riêng, là trung tâm du lịch, công nghiệp của tỉnh Đắk Nông.

Phân khu chức năng đảm bảo đô thị phát triển năng động. Kế thừa và điều chỉnh cho phù hợp các khu chức năng của đồ án đã được phê duyệt. Cải tạo và nâng cấp các khu dân cư hiện hữu nhằm khai thác tối đa các tiềm lực sẵn có về cơ sở hạ tầng, nhà ở và con người, đồng thời tạo ra các không gian phát triển mới đồng bộ, thúc đẩy sự phát triển chung của đô thị và phát triển du lịch, dịch vụ thương mại.

Căn cứ tính chất và dự báo quy mô phát triển của đô thị theo các giai đoạn, lựa chọn hướng phát triển không gian đô thị cho phù hợp, đảm bảo đạt hiệu quả kinh tế cao nhất, thuận lợi cho đầu tư hạ tầng kỹ thuật phục vụ đô thị, thu hút các nguồn lực đầu tư.

2. Yêu cầu về thu thập tài liệu

Bao gồm các tài liệu số liệu về hiện trạng phát triển kinh tế xã hội huyện theo các giai đoạn 5 năm, 10 năm; Các văn bản của tỉnh và của Trung ương về phát triển đô thị có liên quan; Quy hoạch phát triển kinh tế xã hội; Các quy hoạch ngành; Các dự án đầu tư và các quy hoạch khác có liên quan. Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và nhiệm vụ trọng tâm đến năm 2025. Các bản đồ vùng tỉnh và khu vực lập quy hoạch.

3. Yêu cầu đối với đồ án quy hoạch chung

1) Phân tích đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch

Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, dân số, hiện trạng sử dụng đất, không gian đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

Đánh giá công tác quản lý, thực hiện theo các đồ án đã được phê duyệt.
Nhận xét, đánh giá tổng hợp; các định vấn đề cơ bản cần giải quyết.

2) Dự báo và xác định quy mô phát triển

Xác định mục tiêu, tính chất động lực phát triển đô thị.

Dự báo quy mô dân số, lao động, đất đai theo các giai đoạn.

Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với toàn đô thị và từng khu vực chức năng.

Dự báo tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, tỷ lệ đô thị hóa; hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị, các khu chức năng.

3) Định hướng phát triển không gian đô thị

a. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị và phân khu chức năng.

b. Hướng phát triển đô thị:

Chọn hướng phát triển theo trục động lực là quốc lộ 14 kết nối với các đô thị trong và ngoài tỉnh. Khu đô thị hiện hữu và khu đô thị mới.

c. Phương án cơ cấu quy hoạch. Nêu các luận cứ để xác định được phương án tối ưu.

Hình thành khu vực nội thị của thị xã tương lai bao gồm các đơn vị hành chính hiện nay là thị trấn Ea T'ling, xã Tâm Thắng, khu vực trung tâm xã Nam Dong là các khu vực đô thị hiện hữu, đã được phân loại đô thị; khu vực còn lại của xã Nam Dong và xã Trúc Sơn là khu vực mở rộng phát triển đô thị, xây dựng mới theo các tiêu chuẩn đô thị, đáp ứng lộ trình nâng cấp lên thị xã Cư Jút theo định hướng của Quy hoạch tỉnh và Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030. Khu vực các xã còn lại của huyện Cư Jút hiện nay thuộc khu vực ngoại thị của thị xã tương lai.

d. Hệ thống các trung tâm, các khu vực chức năng:

Tổ chức các trung tâm, công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc theo phân cấp phục vụ, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích cộng đồng.

Khai thác các công trình chức năng cấp huyện đặt tại khu vực trung tâm đô thị Cư Jút là khu vực thị trấn Ea T'ling hiện nay, nâng cấp cải tạo, xây dựng mới, mở rộng phát triển, làm động lực hình thành và phát triển thị xã trong tương lai.

Đề xuất phạm vi và quy mô các khu vực chức năng trên cơ sở nhu cầu phát triển, khả năng đáp ứng về quỹ đất, hạ tầng và giải pháp chức không gian đô thị.

Phát triển du lịch Cư Jút kết nối với các tuyến du lịch trên địa bàn tỉnh Đắk Nông và vùng Tây Nguyên. Bảo tồn, phát huy các giá trị công trình di sản là núi lửa Ea T'ling thuộc Công viên địa chất Đắk Nông và cảnh quan khu vực cửa ngõ đô thị (cũng là cửa ngõ của tỉnh Đắk Nông với Đắk Lắk) là cầu 14 - điểm đầu tiên trong tuyến du lịch của tỉnh Đắk Nông gắn với Công viên địa chất Đắk Nông.

Kết hợp phân chia các khu vực sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm.

e. Không gian xanh đô thị: Công viên, hành lang cây xanh và không gian mở, quảng trường trung tâm cấp đô thị, cây xanh cảnh quan trên các tuyến đường đô thị.

Hình thành các không gian xanh, có giá trị về sinh thái, phát triển du lịch và nâng cao chất lượng cuộc sống, bảo vệ môi trường như khu lâm viên hồ Trúc, hồ Băng Mua, thác Trinh Nữ, khu vực dọc sông Sêrêpôk... Hình thành mạng lưới không gian xanh, không gian mở đô thị, bảo vệ cảnh quan tự nhiên hiện hữu, tạo dựng cảnh quan đặc trưng của khu vực. Đồng thời cũng phải đề ra các giải pháp cải tạo nâng cấp không gian xanh tại các khu vực dân cư hiện hữu và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật qua đô thị.

f. Định hướng phát triển các khu vực dân cư.

Phát triển các dự án nhà ở, khu đô thị mới, đáp ứng nhu cầu nâng cao chất lượng cuộc sống và gia tăng dân số cơ học theo các giai đoạn.

Cải tạo chỉnh trang, tăng mật độ các khu dân cư hiện hữu, tránh xáo trộn lớn đối với các khu dân cư hiện trạng ổn định, lâu đời.

g. Tổ chức không gian, kiến trúc cho các vùng kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn; xác định mối liên hệ giữa không gian đô thị cũ và mới.

Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho tổng thể toàn đô thị và cho các khu chức năng đô thị, các trục không gian chính.

Tổ chức không gian theo hướng mở, linh hoạt có kết nối hài hòa với các không gian xanh tự nhiên của đô thị và các đơn vị ở với khu vực phụ cận.

Khai thác tối đa yếu tố địa hình, mạng lưới cây xanh hiện hữu và yếu tố mặt nước để xây dựng hình ảnh và cảnh quan đô thị.

h. Định hướng phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao, đào tạo; hệ thống cây xanh, quảng trường đô thị.

4) *Thiết kế đô thị*

Theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

5) *Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn*

Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.

Đề xuất các quy định cụ thể về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, từng loại hình công trình và các yêu cầu dự trữ phát triển trong tương lai.

Ưu tiên phát triển thương mại dịch vụ, du lịch, y tế cấp vùng, giáo dục chất lượng cao và các dự án nhà ở.

6) *Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật*

Lựa chọn các chỉ tiêu quy hoạch, dự báo các nhu cầu phát triển về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và đề xuất giải pháp quy hoạch theo các giai đoạn đến năm 2045.

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn huyện Cư Jút theo tiêu chuẩn đô thị loại IV, ưu tiên phát triển khu vực hiện hữu là thị trấn Ea T'ling, xã Tâm Thắng, xã Nam Dong, xã Trúc Sơn, thuộc khu vực nội thị của thị xã tương lai.

a. *Giao thông*

Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển giao thông đô thị Cư Jút. Bao gồm hệ thống giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông đô thị, giao thông khu vực trung tâm, bãi đỗ xe, kết cấu hạ tầng...

Giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông (giao thông đối nội và đối ngoại) kết nối hợp lý với các đô thị khác trong vùng, giữa các khu vực trong đô thị với nhau. Phát triển các trục chính đô thị là QL14, 28, kết nối với cao tốc Buôn Ma Thuột - Gia Nghĩa, đường trục đô thị từ Ea T'ling đi Nam Dong và các đi các xã phía bắc, đi Buôn Đôn, Đăk Mil, đường dọc sông Sê rê pook qua Ea Pô, Tâm Thắng, Ea T'ling và Trúc Sơn... Tăng cường các kết nối giao thông của Cư Jút với TP Buôn Ma Thuột, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội và giao lưu hàng hóa.

Nghiên cứu xây dựng hệ thống giao thông hoàn chỉnh bao gồm các tuyến giao thông đường bộ liên vùng, liên khu vực. Giải pháp nâng cấp, cải tạo hệ thống giao thông khu dân cư hiện trạng. Quy mô công trình giao thông đầu mối.

b. Chuẩn bị kỹ thuật

Đánh giá tổng hợp đất bao gồm: các loại đất thuận lợi, ít thuận lợi và không thuận lợi cho xây dựng và tỷ lệ của các loại đất đó.

Xác định cao độ không chế xây dựng cho đô thị và từng khu vực. Nêu giải pháp san nền cho từng khu vực: khu xây dựng mới, khu cải tạo chỉnh trang, khu bảo tồn...

Đảm bảo cao độ nền quy hoạch sao cho các khu vực đã xây dựng giữ nguyên địa hình, chỉ cải tạo cục bộ, hạn chế san phá đồi núi để đảm bảo giữ được cảnh quan thiên nhiên.

Xác định sơ bộ khối lượng đào, đắp của khu vực đào hoặc đắp.

Phương án thoát nước mưa, phân chia lưu vực thoát nước chính, hướng thoát, vị trí miệng xả, kích thước ống chính. Xác định hành lang bảo vệ cho các trục chính tiêu thoát nước.

c. Cấp nước

Xác định các chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế trên cơ sở tính chất và quy mô đô thị.

Dự báo nhu cầu dùng nước: Tính toán nhu cầu dùng nước theo tiêu chuẩn thiết kế và quy mô dân số của đô thị.

Đánh giá và lựa chọn nguồn nước: Trên cơ sở phân tích nguồn nước (nước mặt, nước ngầm) của khu vực về trữ lượng cũng như chất lượng để đưa ra sự lựa chọn hợp lý về nguồn nhằm khai thác triệt để và có hiệu quả nhất.

Nghiên cứu tính toán nhu cầu sử dụng nước của toàn đô thị cần đưa ra được kế hoạch sử dụng, khai thác nguồn nước cho từng khu vực cấp nước khác nhau với từng giai đoạn khác nhau.

Nghiên cứu đưa ra các phương án cấp nước: Dựa vào tính chất và đặc điểm mà phân chia đô thị thành các vùng cấp nước khác nhau, có giải pháp cấp nước riêng về nguồn, hệ thống các công trình đầu mối (vị trí, quy mô...), hệ thống đường ống vận chuyển, phân phối...

Lựa chọn công nghệ xử lý nước: Trên cơ sở phân tích đặc điểm của nguồn nước, đặc biệt là về chất lượng, và căn cứ vào quy mô công suất nhà máy để đưa ra được dây chuyền công nghệ phù hợp.

Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước: Mạng lưới ống vận chuyển và phân phối thiết kế đảm bảo cho việc cấp nước an toàn, liên tục và hiệu quả nhất.

d. Cấp điện

Dự báo nhu cầu sử dụng điện với phụ tải là một đô thị sinh thái, công nghiệp, du lịch đang trên đà tăng trưởng và phát triển mạnh mẽ. Phân vùng phụ tải hợp lý so với mạng lưới điện đang có.

Lựa chọn nguồn điện phù hợp, đáp ứng với nhu cầu phụ tải trong giai đoạn trước mắt và lâu dài.

Thiết kế xây dựng mạng lưới cấp điện: Gồm lưới Cung cấp và phân phối điện từ hạ áp trở lên. Xây dựng mạng lưới điện phân phối của đô thị theo hướng hiện đại, đảm bảo mỹ quan đô thị.

Xác định các chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình: Chiếu sáng công trình giao thông; chiếu sáng công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội....

Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng.

Đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn cấp, lưới điện, nguồn sáng cũng như các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng của đô thị, cho các nhóm công trình trên.

e. Thông tin liên lạc, bưu chính - viễn thông

Định hướng xây dựng phát triển hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông phù hợp nhu cầu của đô thị theo các giai đoạn.

Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế theo hướng hiện đại rộng khắp trên toàn đô thị. Hướng tới mục tiêu là đô thị internet.

f. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

Xác định nguồn tiếp nhận nước thải, kênh tiêu thoát nước chính của đô thị, phân lưu vực thoát nước.

Lựa chọn và thiết kế mạng lưới thoát nước thải. Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt; xác định vị trí, quy mô trạm bơm, trạm xử lý nước thải.

Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang. Tiêu chuẩn tính toán thu gom và xử lý nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ từ 80% trở lên.

Dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang.

Nghiên cứu các giải pháp về thu gom, vị trí, quy mô cơ sở xử lý chất thải.

Đưa ra các giải pháp xử lý chất thải rắn: Cần tổ chức hệ thống thu gom rác hợp lý để không ảnh hưởng đến môi trường. Bố trí và xác định quy mô công suất để xây dựng các khu xử lý chất thải rắn áp dụng công nghệ tái chế, tái sử dụng để hạn chế chôn lấp.

Xác định vị trí, quy mô các nghĩa trang, nhà tang lễ, hình thức táng.

7) Đánh giá môi trường chiến lược

Dự báo các nguồn (điểm, vùng, tuyến...) cấp đô thị có khả năng tác động đến môi trường.

Dự báo các khu vực cấp đô thị có nguy cơ ô nhiễm và suy thoái môi trường.

Đánh giá sự phù hợp giữa các mục tiêu, chiến lược của quy hoạch với các quan điểm bảo vệ môi trường.

Xác định, phân vùng khu vực cách ly, khu vực bảo vệ môi trường đô thị.

Đề xuất các giải pháp quản lý cấp đô thị về môi trường.

8) Yêu cầu về nội dung Quy định quản lý

a. Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng.

Phân vùng quản lý quy hoạch kiến trúc - cảnh quan.

Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường đến cấp khu vực.

Phân vùng quản lý sử dụng khai thác không gian ngầm đô thị.

b. Quy chế quản lý kiểm soát phát triển

V. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

1. Hồ sơ sản phẩm

Theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Số lượng	
			Màu	Đen trắng
I	Phần bản vẽ		03	12
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	Thích hợp	03	12
2	Các bản đồ hiện trạng: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội; hiện trạng giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường	1/10.000	03	12
2	Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng	1/10.000	03	12
3	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị	Thích hợp	03	12
4	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị	1/10.000	03	12
5	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch	1/10.000	03	12
6	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/10.000	03	12
7	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Thích hợp	03	12

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Số lượng	
			Màu	Đen trắng
II	Phần văn bản			
1	Tờ trình và các văn bản liên quan	A4	-	03
2	Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ A3 màu	A4	03	12
3	Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung	A4	-	03
III	Đĩa CD room (chứa các dữ liệu của đồ án)		03	

2. Dự toán chi phí

Kinh phí lập quy hoạch là 10.496.445.000 đồng.

(Mười tỷ, bốn trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

Có tính toán chi tiết kèm theo.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tiến độ

Bắt đầu từ ngày chủ đầu tư ký hợp đồng với đơn vị tư vấn, hoàn thành sau 09 tháng không kể thời gian chờ thẩm định, phê duyệt quy hoạch.

2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Cư Jút.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông.
- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch.

3. Nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch

- Nội dung lấy ý kiến về đồ án Quy hoạch chung đô thị Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đến năm 2045:

Lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư về phạm vi quy hoạch, tính chất đô thị, mục tiêu và nhiệm vụ, quy mô dân số đô thị, quy mô đất đai xây dựng đô thị, định hướng phát triển không gian đô thị, định hướng hệ thống hạ tầng xã hội của đô thị, định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đồ án đề xuất.

- Hình thức lấy ý kiến về đồ án quy hoạch chung:

Lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch chung đô thị Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đến năm 2045 được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức tổ chức Hội nghị báo cáo đồ án quy hoạch để tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư.

- Đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch chung:

Các cơ quan, tổ chức, đại diện cộng đồng dân cư trong phạm vi ranh giới lập đồ án, trên địa bàn huyện Cư Jút.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DỰ TOÁN LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

- *Dự án:* Quy hoạch chung đô thị Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đến năm 2045.
- *Địa điểm:* Huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.
- *Chủ đầu tư:* Ủy ban nhân dân huyện Cư Jút.

I. Căn cứ lập dự toán:

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/08/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

Thông tư 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

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

Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của BXD về việc Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị

Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn Nhà nước

II. Giá trị dự toán lập quy hoạch:

Tổng kinh phí: **10.496.445.000** đồng.

CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH

T T	Diễn giải chi phí	Ký hiệu	Định mức tương ứng với quy mô	Tỷ lệ	Cộng chi phí trước thuế (đồng)	Thuế VAT 8% (đồng)	Cộng chi phí sau thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)*(5)	(7)=(6)*8%	(8)=(6)+(7)
	Quy mô lập quy hoạch (ha)	36338,4					
I	Chi phí lập đồ án quy hoạch:	G_{LQH}					
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch (áp dụng HS cấp loại đô thị =... x HS mật độ dân số =... x HS điều chỉnh QH =)	G_{LDA}	5.497.224.000	0,884	4.860.095.738	388.807.659	5.248.903.000
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (áp dụng HS cấp loại đô thị =... x HS mật độ dân số =... x HS điều chỉnh QH =)	G_{NV}	100.000.000	0,884	88.410.000	7.072.800	95.483.000
3	Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo GIS (nếu có)	G_{LDA}	4.860.095.738	0,100	486.009.574	38.880.766	524.890.000
	Tổng (1) + (2) + (3)				4.948.505.738	395.880.459	5.869.276.000
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch (theo tỷ lệ % của chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch)	$G_{TĐNV}$	88.410.000	20%	17.682.000		17.682.000
4	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng (theo tỷ lệ % của chi phí lập đồ án quy hoạch)	$G_{TĐĐA}$	4.860.095.738	3,97%	192.945.801		192.946.000
5	Chi phí quản lý nghiệp vụ việc lập đồ án quy hoạch xây dựng (theo tỷ lệ % của chi phí lập đồ án quy hoạch)	G_{QLDA}	4.860.095.738	3,77%	183.225.609		183.226.000
6	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng	G_{YKCD}	4.860.095.738	2,00%	97.201.915		97.202.000
7	Chi phí công bố quy hoạch	G_{CB}	4.860.095.738	3,00%	145.802.872	11.664.230	157.467.000
	Tổng (3) +(4)+(5) +(6)+(7)				636.858.197	11.664.230	648.523.000
8	Chi phí lập HSMT (Theo thông tư 16/2019/TT-BXD)		4.860.095.738	0,23%	10.935.215	874.817	11.810.000
9	Chi phí đánh giá HSDT (Theo thông tư 16/2019/TT-BXD)		4.860.095.738	0,28%	13.365.263	1.069.221	14.434.000
10	Chi phí thẩm định HSMT (Theo nghị định 63/2014/NĐ-CP)		4.860.095.738	0,05%	2.430.048	194.404	2.624.000
11	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (Theo nghị định 63/2014/NĐ-CP)		4.860.095.738	0,05%	2.430.048	194.404	2.624.000
	Tổng (8) +(9)+(10) +(11)				29.160.574	2.916.057	31.492.000
II	Chi phí quyết toán, kiểm toán: (1+2)	$G_{QT.KT}$					105.234.000
1	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán		6.549.291.000	0,57%	37.330.959		37.331.000
2	Chi phí kiểm toán độc lập		6.549.291.000	0,96%	62.873.194	5.029.855	67.903.000
III	Chi phí khảo sát địa hình						3.841.920.000
1	Chi phí khảo sát địa hình tỷ lệ 1/10.000						3.841.920.000
	Tổng - Làm tròn (I+II +III)						10.496.445.000

CHI PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH, TỶ LỆ 1/10.000
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ CƯ JÚT, TỈNH ĐẮK NÔNG
ĐẾN NĂM 2045

1. Căn cứ lập dự toán

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.
- Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Nghị định 146/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 100/2016/NĐ-CP và Nghị định 12/2015/NĐ-CP về thuế GTGT, thuế TNDN.
- Nghị định số 38/2019/NĐ-CP ngày 09/05/2019 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang
- Nghị định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động - Định mức xây dựng công bố kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ xây dựng.- Định mức dự toán công tác dịch vụ công ích công bố kèm theo văn bản số 590, 591, 592, 593, 594/QĐ-BXD ngày 30/05/2014 của Bộ xây dựng.

2. Tổng hợp chi phí

TT	Nội dung chi phí	Tỷ lệ (%)	Cách tính	Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)	Ký hiệu
1	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng			3.216.808.593	257.344.688	3.474.153.281	Gtv
1.1	Chi phí khảo sát địa hình			3.008.205.069	240.656.406	3.248.861.475	
1.2	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	3%	Gks trước thuế x tỷ lệ	90.246.152	7.219.692	97.465.844	
1.3	Chi phí thẩm tra dự toán công trình (Thông tư 12/2021/TT-BXD)	0.191%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	2.000.000	160.000	2.160.000	
1.4	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng (Thông tư 12/2021/TT-BXD)	3.868%	Gks trước thuế x tỷ lệ	116.357.372	9.308.590	125.665.962	
2	Chi phí khác			18.501.324		18.501.324	Gk
2.1	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Nghị định 99/2021/NĐ-CP)	0.57%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	18.501.324		18.501.324	
3	Chi phí dự phòng					349.265.461	Gdp
3.1	Dự phòng cho khối lượng phát sinh	10%	(Ggpmb+Gxd+Gtb+Gqlda+Gtv+Gk) sau thuế x tỷ lệ			349.265.461	
	Tổng cộng			3.235.309.917	257.344.688	3.841.920.066	Gxdct
	Làm tròn					3.841.920.000	

TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

TT	Nội dung chi phí	Cách tính	Giá trị (đồng)	Ký hiệu
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	VLHTs	432.390.212	VL
	- Đơn giá vật liệu	Theo bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình	432.390.212	VLHT
2	Chi phí nhân công	NCHT	1.274.997.776	NC
	- Đơn giá nhân công	Theo bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình	1.274.997.776	NCHT
3	Chi phí máy thi công	MHT	102.164.039	M
	- Đơn giá máy thi công	Theo bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình	102.164.039	MHT
	Chi phí trực tiếp	VL + NC + M	1.809.552.027	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	NC x 65%	828.748.554	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 3%	54.286.561	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2,0%	36.191.041	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	919.226.156	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 6%	163.726.691	TL
IV	CHI PHÍ KHÁC PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG	G _{lpa} + G _{lbc}	115.700.195	C _{pvks}
1	Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng	(T + GT + TL) x 1,5%	43.387.573	G _{lpa}
2	Lập báo cáo kết quả khảo sát xây dựng	(T + GT + TL) x 2,5%	72.312.622	G _{lbc}
	Chi phí khảo sát trước thuế	T + GT + TL + C_{pvks}	3.008.205.069	G
V	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	G x 8%	240.656.406	GTGT
	Chi phí khảo sát sau thuế	G + GTGT	3.248.861.475	G _{xd}
	Chi phí dự phòng	G _{xd} x 10%	324.886.148	G _{dp}
	Tổng cộng	G_{xd} + G_{dp}	3.573.747.623	
	Làm tròn		3.573.748.000	

CHI TIẾT KHỐI LƯỢNG CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG

TT	Mã hiệu công tác	Danh mục công tác	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)			Thành tiền (đồng)		
					Vật liệu	Nhân công	Máy thi công	Vật liệu	Nhân công	Máy thi công
1	CF.11220	Công tác đo lưới không chế mặt bằng, đường chuyên hạng 4, Bộ thiết bị GPS (3 máy) 16 = 16	điểm	16,0000	223.448	8.868.871	2.573.406	3.575.168	141.901.936	41.174.496
2	CF.11620	Công tác đo lưới không chế mặt bằng, đường chuyên cấp II, Bộ thiết bị GPS (3 máy) 130 = 130	điểm	130,0000	41.826	1.699.951	95.092	5.437.380	220.993.630	12.361.960
3	CG.11330	Công tác đo không chế cao, thủy chuẩn kỹ thuật, cấp địa hình III 30 = 30	km	30,0000	4.137	965.854	4.519	124.110	28.975.620	135.570
4	TT	Mua bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 tại trung tâm thông tin dữ liệu đo đạc và bản đồ 36000/3600 = 10	mảnh	10,0000	1.000.000			10.000.000		
5	TT	Đối soát bổ sung bản đồ tỷ lệ 1/10.000, đường đồng mức 2m, cấp địa hình III (lấy bằng 30% đơn giá đo mới) (72077,02-35738,6191-54-61,9-49,55-400-364-372-4386-8000)/100 = 226,5095	100ha	226,5095	15.501	1.790.692	98.326	3.511.124	405.608.750	22.271.773
6	CK.12130	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử; bản đồ tỷ lệ 1/10.000, đường đồng mức 2m, cấp địa hình III Phân trung tâm thị trấn và trung tâm các xã đo mới: 8000/100 = 80	100ha	80,0000	51.671	5.968.973	327.753	4.133.680	477.517.840	26.220.240
	THM	Tổng						26.781.462	1.274.997.776	102.164.039