

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu vực Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 65/TTr-SXD ngày 22/4/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3549/QĐ-UBND ngày 04/12/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau:

“Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch chi tiết:

- Vị trí khu vực lập quy hoạch: Khu du lịch sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh nằm phía Tây Bắc thành phố Buôn Ma Thuột, phường Tân Lợi và một phần các phường: Thắng Lợi, Thành Công và xã Cư Êbur. Ranh giới khu vực lập quy hoạch như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp : Đường Nguyễn Đình Chiểu nối dài;
- + Phía Tây Nam giáp : Đất Tu Viện Nữ Vương Hòa Bình;
- + Phía Đông Nam giáp : Khu dân cư đường Phan Chu Trinh;
- + Phía Tây Bắc giáp : Đất trồng cà phê và khu dân cư xã Cư Êbur.
- Diện tích lập quy hoạch : 45,4557ha.
- Quy mô dân số : Khoảng 3.800 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất:

- Là khu công viên cây xanh, du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng, góp phần phát triển du lịch văn hóa, sinh thái trong thành phố Buôn Ma Thuột.

- Là khu du lịch sinh thái bản sắc riêng về mô hình văn hóa cà phê, trồng cây xanh, đặc biệt là cây Cà phê và cây Kơ nia đặc trưng Tây Nguyên.

- Là khu ở đô thị hiện đại, mang phong cách đặc thù của vùng Tây Nguyên, đảm bảo các yêu cầu bảo vệ môi trường.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất sử dụng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		109.591,0	24,11
1	Đất nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ	OLK-01, ..., OLK-06	26.150,0	5,75
2	Đất nhà ở liên kế	OP-01, ..., OP-09	41.645,0	9,16
3	Đất nhà ở biệt thự	OBT-01, ..., OBT-05	41.796,0	9,20
II	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ		52.024,0	11,45
1	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	GD-01, GD-02	11.486,0	2,53
2	Đất thương mại, dịch vụ	TMDV-01, ..., TMDV-04, DVKS	40.538,0	8,92
III	Khu công viên văn hóa, du lịch sinh thái	CVDL	117.840,0	25,92
1	Đất Khu công viên văn hóa, du lịch sinh thái		93.030,0	20,46
2	Đất mặt nước		24.810,0	5,46
IV	Đất cây xanh, mặt nước - TDTT	CX-01, ..., CX-08	68.512,0	15,07
V	Đất giao thông		106.590,0	23,45
1	Đất giao thông		103.564,0	22,78
2	Đất bãi đỗ xe	P	3.026,0	0,67
Tổng cộng			454.557,0	100,00

4. Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
1	Đất ở	%	
1.1	Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ (ký hiệu OLK-01, ..., OLK-06)		80
1.2	Nhà ở liên kế (ký hiệu OP-01, ..., OP-09)		80
1.3	Nhà ở biệt thự (ký hiệu OBT-01, ..., OBT-05)		60
2	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ		
2.1	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD-01, GD-02)		40
2.2	Đất thương mại, dịch vụ (ký hiệu TMDV-01, ..., TMDV-04, DVKS)		60
3	Đất công viên văn hóa, du lịch sinh thái (ký hiệu CVDL)		25
4	Đất cây xanh, mặt nước - TDTT		
4.1	Công viên cây xanh, TDTT (ký hiệu CX-01, ..., CX-03)		25
4.2	Công viên cây xanh (ký hiệu CX-04, ..., CX-08)		10
II	Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất		
1	Đất ở	lần	
1.1	Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ (ký hiệu OLK-01, ..., OLK-06)		4,0
1.2	Nhà ở liên kế (ký hiệu OP-01, ..., OP-09)		4,0
1.3	Nhà ở biệt thự (ký hiệu OBT-01, ..., OBT-05)		1,8
2	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ		
2.1	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD-01, GD-02)		
-	Trường mẫu giáo (ký hiệu GD-01)		0,8
-	Trường tiểu học (ký hiệu GD-02)		1,2
2.2	Đất thương mại, dịch vụ (ký hiệu TMDV-01, ..., TMDV-04, DVKS)		
-	Khu đất ký hiệu TMDV-01		7,2
-	Khu đất ký hiệu TMDV-02, ..., TMDV-04, DVKS		5,4

3	Đất công viên văn hóa, du lịch sinh thái (ký hiệu CVDL)		0,8
4	Đất cây xanh, mặt nước - TDTT		
4.1	Công viên cây xanh, TDTT (ký hiệu CX-01, ..., CX-03)		0,3
4.2	Công viên cây xanh (ký hiệu CX-04, ..., CX-08)		0,1
III	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Đất ở	tầng	
1.1	Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ (ký hiệu OLK-01, ..., OLK-06)		05
1.2	Nhà ở liên kế (ký hiệu OP-01, ..., OP-09)		05
1.3	Nhà ở biệt thự (ký hiệu OBT-01, ..., OBT-05)		03
2	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ		
2.1	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD-01, GD-02)		
-	Trường mẫu giáo (ký hiệu GD-01)		02
-	Trường tiểu học (ký hiệu GD-02)		03
2.2	Đất thương mại, dịch vụ (ký hiệu TMDV-01, ..., TMDV-04, DVKS)		
-	Khu đất ký hiệu TMDV-01		12
-	Khu đất ký hiệu TMDV-02, ..., TMDV-04, DVKS		09
3	Đất công viên văn hóa, du lịch sinh thái (ký hiệu CVDL)		03
4	Đất cây xanh, mặt nước - TDTT (ký hiệu CX-01, ..., CX-08)		01
IV	Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ		
1	Đất ở	m	
1.1	Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ (ký hiệu OLK-01, ..., OLK-06)		0,0
1.2	Nhà ở liên kế (ký hiệu OP-01, ..., OP-09)		2,5
1.3	Nhà ở biệt thự (ký hiệu OBT-01, ..., OBT-05)		3,0
2	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ		
2.1	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD-01, GD-02)		5,0
2.2	Đất thương mại, dịch vụ (ký hiệu TMDV-01, ..., TMDV-04, DVKS)		

-	Khu đất ký hiệu TMDV-01, ..., TMDV-03		5,0
-	Khu đất ký hiệu TMDV-04		
+	Đường quy hoạch số 01		5,0
+	Đường Nguyễn Đình Chiểu		10,0
-	Khu đất ký hiệu DVKS		10,0
3	Đất công viên văn hóa, du lịch sinh thái (ký hiệu CVDL)		5,0
4	Đất cây xanh, mặt nước - TDTT (ký hiệu CX-01, ..., CX-08)		
4.1	Công viên cây xanh, TDTT (ký hiệu CX-01, ..., CX-03)		3,0
4.2	Công viên cây xanh (ký hiệu CX-04, ..., CX-08)		0,0
V	Chỉ tiêu về độ vươn ban công của nhà ở liên kế so với chỉ giới xây dựng		
1	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ < 7,0m	m	0,0
2	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ ($7,0 \leq L \leq 12,0$)m		0,9
3	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ > 15,0m		1,4
VI	Chỉ tiêu về chiều cao tầng đối với công trình nhà ở		
1	Cao độ xây dựng tầng 1 (tầng trệt)	m	4,2
2	Cao độ xây dựng các tầng còn lại		3,8
VII	Chỉ tiêu về cao độ nền so vỉa hè		
1	Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ (ký hiệu OLK-01, ..., OLK-06)	m	0,30
2	Nhà ở liên kế (ký hiệu OP-01, ..., OP-09)		0,30
3	Nhà ở biệt thự (ký hiệu OBT-01, ..., OBT-05)		0,45
VIII	Chỉ tiêu về mật độ cây xanh tối thiểu		
1	Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ (ký hiệu OLK-01, ..., OLK-06)	%	10,0
2	Nhà ở liên kế (ký hiệu OP-01, ..., OP-09)		10,0
3	Nhà ở biệt thự (ký hiệu OBT-01, ..., OBT-05)		20,0
4	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD-01, GD-02)		30,0
5	Công trình thương mại, dịch vụ (ký hiệu TMDV-01, ..., TMDV-04, DVKS)		10,0

IX Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật			
1	Hàng rào xây dựng thoáng, chiều cao tối đa (tính từ vỉa hè)	m	2,2
2	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/người- ngàyđêm	150,0
3	Chỉ tiêu về cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/ năm	1.100,0
4	Chỉ tiêu về thu gom rác thải	Kg/người- ngàyđêm	1,3
5	Chỉ tiêu về thu gom và xử lý nước bẩn	%	80,0

5. Giải pháp kiến trúc và tổ chức không gian quy hoạch:

5.1. Phân khu chức năng (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, ký hiệu QH-03; Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, ký hiệu QH-05 và bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-06*):

a) Khu công trình công cộng, thương mại, dịch vụ bao gồm: Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD-01, GD-02), công trình thương mại, dịch vụ (ký hiệu TMDV-01, ..., TMDV-04, DVKS) được bố trí như sau:

- Công trình công cộng cấp đơn vị ở bao gồm: Trường mẫu giáo (ký hiệu GD-01), trường tiểu học (ký hiệu GD-02) được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp tại góc giao trục đường quy hoạch: Số 15 – số 12, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong khu quy hoạch.

- Khu Công trình thương mại dịch vụ bao gồm:

+ Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-01, ..., TMDV-04): Có vị trí tiếp giáp trục đường số 1 là trục đường cảnh quan khu quy hoạch, với chiều cao công trình được quy hoạch từ 05 tầng đến 12 tầng nhằm tạo điểm nhấn về mặt kiến trúc cảnh quan cho toàn khu;

+ Khu dịch vụ, khách sạn: Được bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch, có vị trí tiếp giáp trục đường Nguyễn Đình Chiểu. Là nơi giới thiệu các hoạt động của khu vực, tổ chức các dịch vụ bán quà lưu niệm, dịch vụ về khách sạn cho khách tham quan. Xây dựng tuyến cầu treo đi bộ nối liền khu vực này với khu công viên văn hóa, du lịch sinh thái.

b) Khu công viên văn hóa, du lịch sinh thái (ký hiệu CVDL): Được bố trí phía Nam khu quy hoạch, có vị trí nằm tiếp giáp trục đường số 1 và trục đường số 2. Tại đây là khu vực hồ Suối Xanh với các triền dốc rất thích hợp trong việc tổ chức khu công viên văn hóa mang sắc thái Tây Nguyên.

c) Khu ở bao gồm: Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ (ký hiệu OLK-01, ..., OLK-06); nhà ở liên kế (ký hiệu OP-01, ..., OP-09); Nhà ở biệt thự (ký hiệu OBT-01, ..., OBT-05), được bố trí dọc theo các trục đường trong khu quy hoạch. Trong đó:

- Khu nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ được bố trí phía Đông Bắc khu quy hoạch, có vị trí nằm tiếp giáp trục đường Nguyễn Đình Chiểu.

- Khu nhà ở liền kề được bố trí bám về trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp các trục đường: Số 7, số 8, số 9, số 10, số 12, số 13, số 14.

- Khu nhà ở biệt thự được bố trí phía Tây Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp các trục đường: Số 16, số 17, số 19.

d) Khu cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao (ký hiệu CX-01, ..., CX-08), bao gồm khu công viên cây xanh - thể dục thể thao dịch vụ khu ở, khu cây xanh cảnh quan cho toàn khu được bố trí phân tán trong toàn khu quy hoạch.

5.2. Kiến trúc và tổ chức không gian:

- Hình thức kiến trúc chung cho các công trình (nhà ở, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ) trong khu quy hoạch đảm bảo tính thống nhất, mang nét hiện đại cho từng trục đường và tổ chức khối kiến trúc đơn giản, tinh tế, giảm thiểu chi tiết, đảm bảo tiêu chí công năng – thích dụng – đẹp. Sử dụng vật liệu cho khu nhà ở với màu sắc hài hòa, đậm nhạt. Riêng hình thức công, tường rào khung sắt thoáng, màu sáng đảm bảo mỹ quan và thống nhất cho từng khu vực.

- Đối với khu công viên văn hóa, du lịch sinh thái: Hồ Suối Xanh cải tạo, xây đập điều hòa mở rộng thành hồ cảnh quan. Tổ chức các không gian mở với cây xanh, kết hợp vui chơi giải trí, khai thác tốt không gian cảnh quan ven hồ.

- Tổ chức cây xanh chạy dọc theo các tuyến đường phố kết nối với cây xanh của các khối công trình, khu công viên cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao trong khu vực quy hoạch tạo thành các mảng cây xanh, dải cây xanh đảm bảo chỉ tiêu chung của cây xanh đô thị, tôn tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường.

6. Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông (*Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-06*): Các chỉ tiêu kỹ thuật, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong phạm vi dự án:

a) Chỉ tiêu kỹ thuật:

- Độ dốc ngang đường 2,0%.

- Độ dốc dọc đường: Bám theo độ dốc địa hình và độ dốc san nền.

b) Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường trong phạm vi dự án: Hệ thống giao thông trong phạm vi dự án được đấu nối phù hợp, kết nối khu quy hoạch với các khu vực xung quanh. Không ảnh hưởng đến tính chất, chức năng và định hướng phát triển chung của đô thị, lộ giới đường nội bộ dự án từ (12 ÷ 50)m.

Bảng quy hoạch hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch

STT	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)			
				Vía hè		Giải phân cách	Lòng đường
				Bên trái	Bên phải		
1	Đường số 1	1 – 1	50,0	5,0	5,0	20,0	20,0
2	Đường số 11	2 – 2	28,0	4,0	4,0	4,0	16,0
3	Đường số 3	3 – 3	23,0	3,0	3,0	3,0	14,0

4	Đường số 2	4 – 4	20,0	5,0	5,0	-	10,0
5	Đường: số 15, số 17, số 18, số 19	5 – 5	16,0	4,0	4,0	-	8,0
6	Đường: số 4, số 7, số 8, số 9, số 10, số 12, số 13, số 14, số 16	6 – 6	12,0	2,0	2,0	-	8,0
7	Đường số 5	7 – 7	15,0	2,0	5,0	-	8,0
8	Đường số 6	8 – 8	15,0	5,0	2,0	-	8,0

6.2. Quy hoạch cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy (*Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, ký hiệu QH-09*):

- Nguồn nước: Đầu nối vào mạng lưới cấp nước chung của thành phố Buôn Ma Thuột đi trên trục đường Nguyễn Đình Chiểu.

- Mạng lưới cấp nước: Dựa vào mạng lưới giao thông của khu vực với các tuyến ống D200, D150, D100 và D50 phục vụ cho sinh hoạt.

- Trên các tuyến cấp nước D200, D150, D100 bố trí các họng cứu hỏa với khoảng cách không quá 150m/trụ.

6.3. Quy hoạch cấp điện (*Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, ký hiệu QH-08*):

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ tuyến trung thế 22kV dọc đường Nguyễn Đình Chiểu thông qua 07 trạm biến áp để cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

- Tổng công suất trạm hạ thế trong toàn khu khoảng 4.390KVA

- Lưới điện trung thế 22kV, hệ thống đường dây cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng trong khu vực sử dụng cáp ngầm chôn sâu trong đất. Đèn đường sử dụng đèn cao áp công suất từ 150W đến 250W.

6.4. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch san nền (*Bản đồ quy hoạch san nền và cao độ giao thông, ký hiệu QH-07*): Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ trong khu dự án, cân bằng đào đắp tại chỗ, đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi, không ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực. Cốt công trình phụ thuộc địa hình và ý tưởng kiến trúc của từng khu chức năng và từng công trình khác nhau.

- Quy hoạch thoát nước mưa (*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, ký hiệu QH-10*): Bố trí công thoát nước mưa đường kính D800 - D1000 - D1200 kết hợp các hố ga thu dọc theo các trục đường giao thông nội bộ đảm bảo nước tự chảy theo độ dốc địa hình xả ra suối, hồ phía Bắc và phía Nam khu quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt (*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, ký hiệu QH-11*): Nước thải được xử lý cục bộ trong từng hạng mục công trình và được thu gom đưa về hệ thống xử lý tập trung của thành phố Buôn Ma Thuột thông qua cống HDPE D200 – D300 – D400, kết hợp hố ga và hệ thống trạm bơm ngầm vận chuyển cục bộ trong khu quy hoạch.

- Quy hoạch chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được tập trung về các thùng chứa rác, sau đó được vận chuyển bằng xe chuyên dùng về khu xử lý chôn lấp chất thải rắn của thành phố Buôn Ma Thuột.”

2. Các vấn đề khác, thực hiện theo Quyết định số 3549/QĐ-UBND ngày 04/12/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

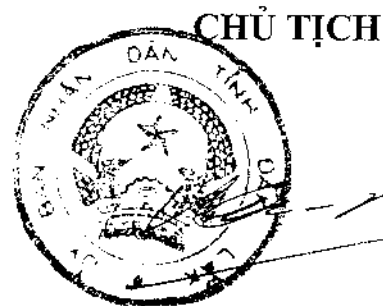
Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên (Chủ đầu tư) chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung tại Điều 1 Quyết định này. Quản lý, thực hiện dự án theo đúng các quy định hiện hành về đầu tư xây dựng, quy hoạch đô thị và quản lý đất đai.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Lao động Thương binh và Xã hội, Văn hoá Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - TT Tỉnh ủy; TTHĐND tỉnh (b/c);
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - Các PVP UBND tỉnh;
 - UBND các phường: Tân Lợi, Thành Công, Thắng Lợi và xã Cư EBur;
 - Công báo;
 - TT Tin học;
 - Website tỉnh Đắk Lắk;
 - Lưu: VT, CN.(CG-30)
- (QĐUB-QH 1/500 khu vực Suối Xanh).



Phạm Ngọc Nghị