

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮKLẮK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.

Số 549/QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 04 tháng 12 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)

khuvực Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

C.TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ TRUNG NGUYÊN
CÔNG VĂN ĐẾN
Số : 429.1C9.1.21.09

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮKLẮK

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1241/TTr-SXD ngày 30/10/2009,

QUYẾT ĐỊNH

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 với các nội dung chính sau:

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

- Vị trí khu vực lập quy hoạch : Khu vực Suối Xanh nằm phía Tây Bắc thành phố Buôn Ma Thuột, thuộc phường Tân Lợi và một phần các phường: Thắng Lợi, Thành Công và xã Cư EBur. 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 Hoà 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 EBur.

- Diện tích lập quy hoạch : 45,4557ha.

- 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 hoá, sinh thái trong thành phố Buôn Ma Thuột;

- Là khu du lịch khai thác bản sắc riêng về mô hình văn hoá 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: (bản vẽ QH 04)

a) Cơ cấu sử dụng đất:

Các chỉ tiêu, thành phần đất đai được tổng hợp theo bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất công cộng – dịch vụ	DV	52.868	11,63
II	Đất Giáo dục	GD	15.424	3,39
III	Đất ở		83.239	18,31
IV	Đất cây xanh – mặt nước	CV	201.009	44,22
V	Đất giao thông		102.017	22,45
	Tổng cộng		454.557	100,00

b) Quy hoạch phân khu chức năng:

Khu vực Suối Xanh được quy hoạch các khu chức năng như sau:

STT	KHU CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO
01	Khu công viên văn hoá, du lịch sinh thái	161.000	20-25	1-3
02	Khu dịch vụ, khách sạn nghỉ dưỡng	16.171	30-40	1-3
03	Khu khách sạn, hội nghị	4.677	40-50	9-15
04	Khu phức hợp thương mại, văn phòng, căn hộ	26.230	30-40	15-25
05	Toà tháp cà phê	3.992	30-40	25-28
06	Khu giáo dục	1.225	30-40	1-3
07	Khu nhà ở	82.239		
	- Nhà liên kế	31.136	70-80	3
	- Nhà vườn	51.103	25-30	2
08	Khu công viên cây xanh	159.023		
	Tổng cộng	454.557		

4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan: (bản vẽ QH 05)

a) Khu công viên văn hoá, du lịch sinh thái:

Khu vực hồ Suối Xanh và các triền dốc rất thích hợp tổ chức một khu công viên văn hoá mang sắc thái Tây Nguyên.

- Hồ Suối Xanh cải tạo, xây đập điều hoà mở rộng thành hồ cảnh quan. Đập điều hoà xây dựng kết nối với tuyến đường từ công viên ra đường Y Jút;

- Khu nhà dài tại cửa ngõ vào khu công viên biểu trưng của kiến trúc truyền thống của đồng bào dân tộc Tây Nguyên;
- Nối tiếp với khu nhà dài là khu biểu diễn voi phục vụ khách tham quan;
- Khu văn hoá lễ hội tại trung tâm công viên, là nơi tổ chức các lễ hội văn hoá, sinh hoạt cộng đồng, biểu diễn thể thao... Khu vực này có các tầng ngầm bên dưới tổ chức các khu vực nghiên cứu, hội nghị, hội thảo về kiến trúc, văn hoá về cây cà phê ... và có các cửa hàng mua sắm, nhà hàng... hướng nhìn ra hồ Suối Xanh;
- Khu Thiên đường cà phê: Có bảo tàng cà phê là nơi trưng bày, triển lãm, giới thiệu toàn bộ về lịch sử hình thành, phát triển, các hoạt động liên quan ... và văn hoá cà phê của Tây Nguyên, của Việt Nam cũng như toàn Thế giới. Ngoài ra, còn có Tháp biểu trưng, là công trình biểu trưng giới thiệu quá trình sản xuất cà phê từ nguyên liệu thô đến thành phẩm cuối cùng;
- Khu bảo tồn, nuôi dưỡng voi phục vụ biểu diễn và đưa khách tham quan dã ngoại, đi dạo ven hồ;
- Không gian cà phê ven hồ, đường dạo, bãi xe: Tổ chức các không gian mở với cây xanh, kết hợp vui chơi, giải trí, cắm trại dã ngoại ven hồ, tổ chức các quán cà phê ven hồ như là bảo tàng giới thiệu về văn hoá cà phê trên toàn thế giới.

b) Khu dịch vụ, khách sạn nghỉ dưỡng:

- Nằm trên trục đường Nguyễn Đình Chiểu, ở vị trí cửa ngõ và 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 công viên văn hoá.

c) Khu khách sạn, hội nghị:

Khách sạn hội nghị nằm trung tâm khu vực, gắn kết các trung tâm hội nghị.

d) Khu phức hợp thương mại, văn phòng, căn hộ:

Trung tâm khu phức hợp là 11 khối toà tháp văn phòng, thương mại, căn hộ cao cấp. Bên dưới là khu mua sắm và tầng hầm để xe. Mặt trên của khu vực này được thiết kế như các dãy đồi lượn sóng với các mảng cây xanh, đường đi bộ và các gian hàng buôn bán lẻ tạo sự gắn kết với không gian cảnh quan toàn khu vực.

e) Toà Tháp cà phê:

Toà Tháp cà phê tại lõi vào chính của khu vực, hướng ra Quảng trường, là điểm nhấn về cảnh quan, kiến trúc của toàn bộ khu vực, là toà cao ốc của văn phòng tổ chức các hoạt động nghiên cứu, kinh doanh, thương mại, trao đổi thông tin... như là sàn giao dịch của một thủ phủ cà phê của Thế giới trong tương lai.

f) Khu giáo dục:

Bố trí dọc theo khu phức hợp gồm các công trình nhà trẻ mẫu giáo, trường cấp 1, cấp 2 và khu ở giáo viên.

g) Khu nhà ở:

- Nhà ở liên kế: Gồm 2 khu vực, kế cận khu giáo dục. Mặt sau các dãy nhà liên kế đều có các khoảng cây xanh, đi bộ. Ngoài ra, tổ chức các mảng cây xanh, khoảng cây xanh rộng khoảng 5m phân chia các dãy nhà ở, tạo cảnh quan khu ở. Diện tích mỗi lô khoảng 100-120m² (5-6mx20m). Mật độ xây dựng 70-80%, tầng cao: 03 tầng.

- Nhà vườn: Là không gian ở truyền thống của người dân trong khu vực, với các khu trồng cà phê trong vườn nhà, mặt sau các dãy nhà vườn đều có các khoảng cây xanh, đi bộ rộng 4-5 mét. Diện tích mỗi lô khoảng 400-500m², mật độ xây dựng 25-30%, tầng cao 2 tầng.

h) Khu công viên cây xanh:

Ngoài khu công viên văn hoá, khu quy hoạch còn có các khu công viên cây xanh như: Cây xanh cảnh quan khu ở, khu giáp ranh Tu viện Nữ Vương Hoà Bình, dải cây xanh cách ly khu ở nhà vườn với các khu vực xung quanh, dải cây xanh cảnh quan dọc đường Nguyễn Đình Chiểu kết hợp các đường đi bộ và bãi đậu xe.

5. Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

a) Quy hoạch giao thông : (bản vẽ QH 06)

- Giao thông đối ngoại:

+ Hệ thống giao thông nội khu sẽ kết nối với hệ thống giao thông thành phố chủ yếu qua tuyến đường Nguyễn Đình Chiểu. Đường Nguyễn Đình Chiểu có lộ giới 24m, mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m (mặt cắt 1-1);

+ Khu vực phía Tây Bắc dự kiến kết nối với hệ thống giao thông của thành phố theo tuyến đường có lộ giới quy hoạch rộng 18m, mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m (mặt cắt 2-2);

+ Phía Tây Nam khu vực dự kiến kết nối với khu vực trung tâm thành phố thông qua tuyến đường Y Jút hiện hữu có lộ giới quy hoạch rộng 20m, mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m (mặt cắt 5-5).

- Giao thông đối nội: Quy hoạch đường giao thông trong khu vực Suối Xanh như sau:

+ Đường khu vực có lộ giới 17,5m; mặt đường 10,5m; vỉa hè mỗi bên 3,5m (mặt cắt 3-3);

+ Đường phân khu vực có chiều rộng 12,5m (mặt cắt 4-4);

+ Đường đi bộ, đường đi xe đạp trong khu nhà ở rộng: 4 m;

+ Đường đi dạo trong khu công viên rộng từ: 2,5-3 m;

+ Quy hoạch các bãi đậu xe đảm bảo phục vụ trong khu vực.

b) Quy hoạch cấp nước: (bản vẽ QH 08)

- Nguồn nước: Từ hệ thống cấp nước của thành phố đi qua đường Nguyễn Đình Chiểu;

- Mạng cấp nước: Dựa vào mạng lưới giao thông của khu vực với các tuyến ống $\varnothing 300$, $\varnothing 200$, $\varnothing 150$ và $\varnothing 100$ phục vụ cho sinh hoạt;
- Trên các tuyến cấp nước bố trí các họng cứu hoả $\varnothing 100$ với khoảng cách $\geq 150\text{m}$ /trụ.

c) Quy hoạch cấp điện: (bản vẽ QH 10)

- Nguồn điện: Nguồn cấp cho khu vực quy hoạch từ nguồn trung thế 22KV dọc đường Nguyễn Đình Chiểu;
- Tổng công suất trạm hạ thế trong toàn khu khoảng 4.390KVA;
- 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 150-250W.

d) San nền- thoát nước mặt - VSMT: (bản vẽ QH 07 và QH 09)

- Tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên. San lấp mặt bằng cân bằng đất đào đắp tại chỗ, cốt công trình phụ thuộc địa hình và ý tưởng kiến trúc của từng khu chức năng và từng công trình khác nhau;
- Hướng thoát nước mưa cho toàn bộ khu vực về phía suối tự nhiên theo 2 lưu vực chính: phía Bắc và phía Nam. Hệ thống thoát nước được thiết kế mương xây B400-B1000, bố trí dựa vào mạng lưới đường giao thông theo nguyên tắc tự chảy;
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Nước thải được thu gom về một đầu mối rồi đưa ra hệ thống xử lý tập trung của thành phố. Mạng lưới thu nước bao gồm 3 lưu vực thu gom đưa về trạm bơm cục bộ của từng lưu vực, cống thoát bằng bê tông cốt thép hoặc HDPE, hố ga bố trí dọc theo tuyến cống xây dựng bằng bê tông cốt thép. Nước thải được đưa ra tuyến cống gom trên đường Phan Chu Trinh rồi dẫn về trạm xử lý của thành phố;
- Quản lý chất thải rắn: Nguyên tắc chung là thu gom, vận chuyển với các phương tiện chuyên dụng và đưa bãi xử lý rác của thành phố.

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

1. Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, cơ quan quản lý về xây dựng các cấp thông tin về dự án quy hoạch cho chủ đầu tư xây dựng biết, thực hiện. Đồng thời, làm căn cứ thực hiện quản lý đất và lập dự án đầu tư xây dựng.
2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt, giao cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột chủ trì công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân biết kiểm tra và thực hiện.
3. Giao cho Công ty Cổ phần Cà phê Trung Nguyên lập hồ sơ cắm mốc các tuyến giao thông ngoài thực địa theo quy hoạch xây dựng được duyệt, UBND thành phố Buôn Ma Thuột kiểm tra cắm mốc ngoài thực địa làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, xây dựng công trình theo quy hoạch.

4. Trên cơ sở quy hoạch xây dựng được duyệt, Công ty Cổ phần Cà phê Trung Nguyên xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng hàng năm để làm cơ sở quản lý và triển khai các dự án đầu tư xây dựng phù hợp với các tiêu chuẩn phân loại đô thị. Quá trình tổ chức thực hiện, xét thấy cần có những điều chỉnh cục bộ so với quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần Cà phê Trung Nguyên báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra và đề xuất UBND tỉnh quyết định.

Điều 3. 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 & Xã hội, Văn hoá Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này,

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *hls*

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

CHỦ TỊCH



Lữ Ngọc Cư