

Số: 118/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 17 tháng 01 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu trang trại và phát triển chăn nuôi gia súc kết hợp du lịch sinh thái
tại xã Krông Á, huyện M'Đrắk.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2633/QĐ-UBND ngày 07/9/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trang trại và phát triển chăn nuôi gia súc kết hợp du lịch sinh thái tại xã Krông Á, huyện M'Đrắk;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 337/TTr-SXD ngày 26/12/2016 và Báo cáo thẩm định số 847/BC-SXD ngày 26/12/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trang trại và phát triển chăn nuôi gia súc kết hợp du lịch sinh thái tại xã Krông Á, huyện M'Đrắk.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cà phê Trung Nguyên.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Thạch Nguyên.

4. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

a) Vị trí: Thuộc địa bàn xã Krông Á, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

b) Ranh giới khu vực lập quy hoạch:

- Phía Đông giáp: Đường Trường Sơn Đông;
- Phía Tây giáp: Đất Công ty Lâm nghiệp M'Đrắk;
- Phía Nam giáp: Lòng hồ Krông Á, đường Trường Sơn Đông và đất Công ty Lâm nghiệp M'Đrắk;
- Phía Bắc giáp: Đất Công ty Lâm nghiệp M'Đrắk và xã Krông Jing.

c) Quy mô, diện tích: 590,26ha (trong đó diện tích lập thiết kế quy hoạch khoảng 107,6ha; diện tích đất còn lại để trồng rừng, chăn thả, đất lâm nghiệp, ...).

5. Tính chất:

- Là khu trang trại trồng rừng, chăn nuôi, nhân giống các loại gia súc như heo rừng, ngựa đua và nuôi thả các loại cá nước ngọt.

- Là điểm du lịch sinh thái (ngắm cảnh, cắm trại, tìm hiểu hệ động thực vật, thưởng thức cà phê, ...), du lịch văn hóa lịch sử (tìm hiểu văn hóa, lễ hội của người đồng bào dân tộc thiểu số trong vùng, các hoạt động liên quan đến voi, ngựa, ...), tham quan trang trại chăn nuôi, tham quan làng nghề thủ công, leo đồi, vui chơi, giải trí, tắm suối, ...

- Là một trong các điểm du lịch nằm trong không gian phát triển du lịch phía Đông của tỉnh.

6. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hoá quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 26/9/2012.

- Xây dựng khu trang trại, chăn nuôi có quy mô phục vụ nhu cầu nội địa và xuất khẩu đồng thời kết hợp du lịch sinh thái. Khai thác hợp lý và có quy hoạch về cảnh quan thiên nhiên khu vực (trang trại, đồng cỏ trên cao nguyên, ...).

- Bảo tồn và phát triển tài nguyên rừng, thảm thực vật.

- Khai thác sử dụng đất đai hợp lý, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, phục vụ công tác quản lý xây dựng sau quy hoạch.

7. Quy hoạch sử dụng đất và các hạng mục công trình:

STT	Loại đất sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất quy hoạch xây dựng công trình	35,71	33,06
-	Khu trung tâm (Ký hiệu TT - Bản vẽ QH-03)	9,52	8,81

-	Khu thương thức cà phê (Ký hiệu CF - Bản vẽ QH-03)	4,06	3,76
-	Khu làng nghề thủ công (Ký hiệu CN - Bản vẽ QH-03)	6,81	6,30
-	Khu nghỉ dưỡng (Ký hiệu ND - Bản vẽ QH-03)	4,79	4,43
-	Khu điều hành, đón tiếp (Ký hiệu DH - Bản vẽ QH-03)	2,46	2,28
-	Khu phục vụ (Ký hiệu PV - Bản vẽ QH-03)	1,97	1,82
-	Khu dịch vụ (Ký hiệu DV - Bản vẽ QH-03)	0,96	0,89
-	Khu tham quan, vui chơi, giải trí (Ký hiệu TQ - Bản vẽ QH-03)	5,14	4,76
2	Đất cây xanh, mặt nước	56,81	52,59
-	Đất cây xanh cảnh quan (Ký hiệu CX - Bản vẽ QH - 03)	37,11	34,35
-	Đất khu vườn cà phê (Ký hiệu VCF - Bản vẽ QH-03)	0,73	0,68
-	Đất cây xanh, mặt nước nhân tạo (Ký hiệu CXMN - Bản vẽ QH-03)	2,48	2,30
-	Đất mặt nước (Ký hiệu MNC - Bản vẽ QH-03)	16,49	15,26
3	Đất giao thông	15,51	14,36
-	Đất giao thông	13,92	12,89
-	Đất bãi xe (Ký hiệu P – Bản vẽ QH-03)	1,59	1,47
Tổng cộng		108,03	100,00

8. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu trong khu vực quy hoạch:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa (đối với từng khu đất quy hoạch)		
-	Khu trung tâm (Ký hiệu TT-01, ..., TT-13 – Bản vẽ QH-03)	%	30

-	Khu thương thức cà phê (Ký hiệu CF-01, ..., CF-04 - Bản vẽ QH-03)		20
-	Khu làng nghề thủ công (Ký hiệu CN-01, ..., CN-05 - Bản vẽ QH-03)		40
-	Khu nghỉ dưỡng (Ký hiệu ND-01, ND-02 - Bản vẽ QH-03)		60
-	Khu điều hành, đón tiếp (Ký hiệu DH-01, ..., DH-04 - Bản vẽ QH-03)		40
-	Khu phục vụ (Ký hiệu PV-01, ..., PV-07 - Bản vẽ QH-03)		20
-	Khu dịch vụ (Ký hiệu DV-01, ..., DV-04 - Bản vẽ QH-03)		20
-	Khu tham quan, vui chơi, giải trí (Ký hiệu TQ-01, ..., TQ-06 - Bản vẽ QH-03)		25
-	Đất cây xanh cảnh quan (Ký hiệu CX - Bản vẽ QH - 03)		5
-	Đất cây xanh, mặt nước nhân tạo (Ký hiệu CXMN-01, CXMN-02 - Bản vẽ QH-03)		10
2	Chỉ tiêu về tầng cao tối đa		
-	Khu trung tâm (Ký hiệu TT-01, ..., TT-13 – Bản vẽ QH-03)	tầng	03
-	Khu thương thức cà phê (Ký hiệu CF-01, ..., CF-04 - Bản vẽ QH-03)		03
-	Khu làng nghề thủ công (Ký hiệu CN-01, ..., CN-05 - Bản vẽ QH-03)		02
-	Khu nghỉ dưỡng (Ký hiệu ND-01, ND-02 - Bản vẽ QH-03)		02
-	Khu điều hành, đón tiếp (Ký hiệu DH-01, ..., DH-04 - Bản vẽ QH-03)		03
-	Khu phục vụ (Ký hiệu PV-01, ..., PV-07 - Bản vẽ QH-03)		03
-	Khu dịch vụ (Ký hiệu DV-01, ..., DV-04 - Bản vẽ QH-03)		03
-	Khu tham quan, vui chơi, giải trí (Ký hiệu TQ-01, ..., TQ-06 - Bản vẽ QH-03)		02
-	Đất cây xanh cảnh quan (Ký hiệu CX - Bản vẽ QH - 03)		01
-	Đất cây xanh, mặt nước nhân tạo (Ký hiệu CXMN-01, CXMN-02 - Bản vẽ QH-03)		01
3	Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất tối đa		
-	Khu trung tâm (Ký hiệu TT-01, ..., TT-13 – Bản vẽ QH-03)	lần	0,9
-	Khu thương thức cà phê (Ký hiệu CF-01, ..., CF-04 - Bản vẽ QH-03)		0,6

-	Khu làng nghề thủ công (Ký hiệu CN-01, ..., CN-05 - Bản vẽ QH-03)		0,8
-	Khu nghỉ dưỡng (Ký hiệu ND-01, ND-02 - Bản vẽ QH-03)		1,2
-	Khu điều hành, đón tiếp (Ký hiệu DH-01, ..., DH-04 - Bản vẽ QH-03)		1,2
-	Khu phục vụ (Ký hiệu PV-01, ..., PV-07 - Bản vẽ QH-03)		0,6
-	Khu dịch vụ (Ký hiệu DV-01, ..., DV-04 - Bản vẽ QH-03)		0,6
-	Khu tham quan, vui chơi, giải trí (Ký hiệu TQ-01, ..., TQ-06 - Bản vẽ QH-03)		0,5
-	Đất cây xanh cảnh quan (Ký hiệu CX - Bản vẽ QH - 03)		0,05
-	Đất cây xanh, mặt nước nhân tạo (Ký hiệu CXMN-01, CXMN-02 - Bản vẽ QH-03)		0,1
4	Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ (Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng – Bản vẽ QH-05)		
-	Khu trung tâm (Ký hiệu TT); Khu thương thức cà phê (Ký hiệu CF); Khu làng nghề thủ công (Ký hiệu CN); Khu nghỉ dưỡng (Ký hiệu ND); Khu điều hành, đón tiếp (Ký hiệu DH); Khu phục vụ (Ký hiệu PV); Khu dịch vụ (Ký hiệu DV); Khu tham quan, vui chơi, giải trí (Ký hiệu TQ).	m	5,0
-	Khu cây xanh cảnh quan (Ký hiệu CX); Khu cây xanh mặt nước nhân tạo (Ký hiệu CXMN).		3,0
5	Chỉ tiêu về chiều cao tối đa xây dựng công trình		
-	Đối với công trình 03 tầng		15,5
-	Đối với công trình 02 tầng	m	12,0
-	Đối với công trình 01 tầng		

6	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
-	Chỉ tiêu cấp nước	lít/người/ngày.đêm	200
-	Chỉ tiêu cấp điện	Kwh/người/năm	2400
-	Chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt	% lượng nước cấp	≥ 80
-	Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn	Kg/người/ngày	1,0

9. Quy hoạch tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan:

a) Phân khu chức năng (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan*): Khu trang trại và phát triển chăn nuôi gia súc kết hợp du lịch sinh thái bao gồm các khu chức năng: Khu trung tâm; khu thương thức cà phê; khu làng nghề thủ công; khu nghỉ dưỡng; khu điều hành, đón tiếp; khu phục vụ; khu dịch vụ; khu tham quan, vui chơi, giải trí; khu cây xanh cảnh quan; khu vườn cà phê; khu cây xanh mặt nước nhân tạo; khu bãi xe.

- Khu trung tâm (ký hiệu TT-01, ..., TT-13): Bố trí theo cụm về phía Tây Bắc khu quy hoạch, bám theo trục giao thông nội bộ (mặt cắt 2 – 2), gồm các công trình: khu đồi thiên gần với thiên nhiên; khu nhà cộng đồng, văn hóa Tây Nguyên; khu nhà tổ chức lễ hội; ...

- Khu thương thức cà phê (ký hiệu CF-01, ..., CF-04): Bố trí phía Nam khu quy hoạch, tiếp giáp lòng hồ Krông Á, bám theo trục giao thông nội bộ (mặt cắt 2 – 2), gồm công trình: Khu nhà thương thức cà phê trên đồi cát trắng; khu nhà thương thức cà phê ven hồ; ...

- Khu làng nghề thủ công (ký hiệu CN-01, ..., CN-05): Bố trí phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp trục đường Trường Sơn Đông và bám theo trục giao thông nội bộ (mặt cắt 2 – 2), gồm các công trình: làng nghề chế biến tinh dầu sả; làng nghề chế biến tinh dầu cà phê; làng nghề thủ công đan; làng nghề thủ công gốm; ...

- Khu nghỉ dưỡng (ký hiệu ND-01, ND-02): Bố trí phía Bắc khu quy hoạch, bám theo trục giao thông nội bộ (mặt cắt 2 – 2; 6 – 6).

- Khu điều hành, đón tiếp (ký hiệu DH-01, ..., DH-04), khu phục vụ (Ký hiệu PV-01, ..., PV-07) và khu dịch vụ (Ký hiệu DV-01, ..., DV-04): Được bố trí theo cụm về phía Tây Nam khu quy hoạch, hướng tiếp cận chính theo trục đường Trường Sơn Đông, gồm các công trình: khu nhà đón tiếp; khu nhà hàng, hội nghị; khu nhà điều hành, làm việc; khu nhà phục vụ; khu nhà dịch vụ; ...

- Khu tham quan vui chơi giải trí (ký hiệu TQ-01, ..., TQ-06): Bố trí phía Tây khu quy hoạch, bám theo trục giao thông nội bộ (mặt cắt 2 – 2; 7 – 7). Khu

vực bố trí các loại hình: chèo thuyền; câu cá; khu vui chơi quanh bờ hồ; ruộng bậc thang trồng cà phê; ...

- Khu cây xanh mặt nước nhân tạo (ký hiệu CXMN-01, CXMN-02): Bố trí tiếp giáp khu thương thức cà phê, gồm những thác nước nhân tạo được bố trí xen kẽ cây xanh và các chòi thương thức cà phê.

b) Kiến trúc và tổ chức không gian:

- Hình thức kiến trúc chung cho các công trình trong khu quy hoạch đảm bảo tính thống nhất, mang nét hiện đại cho từng trục đường quy hoạch và tổ chức khối, kiến trúc đơn giản tinh tế, giảm thiểu chi tiết, đảm bảo tiêu chí công năng – thích dụng – thẩm mỹ. Sử dụng vật liệu với màu sắc hài hòa, đậm nhạt. Riêng khu làng nghề thủ công phải đảm bảo tính thống nhất, mang nét truyền thống bản địa vùng Tây Nguyên, nét đặc trưng vùng miền nhằm tạo sức hút về mặt du lịch cho khu vực.

- Các công trình có tính chất phục vụ công cộng và sản phẩm du lịch, được xây dựng với hình thức kiến trúc hiện đại phù hợp với chức năng sử dụng nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung và có những đường nét kiến trúc truyền thống của vùng; Tổ chức thành các cụm không gian chức năng phù hợp với nhu cầu khai thác và điều kiện cảnh quan tự nhiên; Các không gian công cộng với các tiện ích phục vụ nhu cầu của người dân cũng như khách du lịch. Tạo các kết nối giữa không gian công cộng tập trung với các không gian công cộng phân tán trong các khu chức năng.

- Mạng giao thông liên kết chính và nhánh phù hợp với điều kiện địa hình, đảm bảo liên kết giữa các khu chức năng và đấu nối hợp lý với các trục đường giao thông đối ngoại, đặc biệt là kết nối với trục giao thông chính đường Trường Sơn Đông.

- Các khu chức năng được quy hoạch theo hướng mở, gắn kết với không gian cảnh quan xung quanh, khai thác tối đa cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật của lòng hồ Krông Á.

- Tầng cao công trình được khống chế ở mức thấp, chỉ cụm công trình khu điều hành, đón tiếp, khu phục vụ và khu dịch vụ được phép có tầng cao ở mức trung bình thấp để đảm bảo không phá vỡ không gian cảnh quan chung.

- Khu cây xanh cảnh quan, mặt nước: Tạo dựng nét đặc trưng riêng cho toàn khu trang trại kết hợp du lịch gồm các vườn chủ đề, vườn cà phê, vườn cảnh quan tự nhiên, vườn cảnh quan nhân tạo, các đập nước, hồ nước, các hồ nuôi thả các loại cá nước ngọt,

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

a) Quy hoạch giao thông (*Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*):

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong phạm vi dự án:

STT	Loại đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)		
			Vĩa hè 02 bên		Lòng đường
			Trái	Phải	
1	Đường mặt cắt 1 – 1	11,0	1,5	1,5	8,0
2	Đường mặt cắt 2 – 2, 3 – 3, 4 – 4	8,0	1,5	1,5	5,0
3	Đường mặt cắt 6 – 6	5,5	1,5	1,5	2,5
4	Đường mặt cắt 7 – 7	4,0	-	-	4,0
5	Đường mặt cắt 8 – 8	2,0	-	-	2,0

b) Quy hoạch cấp điện (*Bản đồ quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc, bản vẽ QH-06*):

- Về Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ tuyến 22KV hiện có của khu vực từ trục Quốc lộ 26 để cấp điện cho khu dự án.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 14 trạm biến áp với công suất 560KVA. Hệ thống đường điện hạ thế 0,4kV bố trí đi ngầm để phù hợp với cảnh quan khu vực.

- Xây dựng hệ thống chiếu sáng phục vụ cho toàn bộ dự án.

c) Quy hoạch cấp nước (*Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, bản vẽ QH-07*):

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ nguồn nước mặt tại hồ Krông Á thông qua hệ thống trạm cấp nước cục bộ và hệ thống xử lý để cấp nước cho toàn khu vực dự án.

- Mạng lưới cấp nước nội bộ dự án: Sử dụng đường ống PVC D50, D100 cấp nước cho sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

d) Quy hoạch san nền, thoát nước mặt, nước thải, vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch san nền: Tận dụng địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ trong khu dự án, cân bằng đào, đắp đất tại chỗ, đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi, không ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực.

- Quy hoạch thoát nước mưa, nước bẩn, vệ sinh môi trường:

+ Quy hoạch thoát nước mưa (*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mặt, bản vẽ QH-08*): Bố trí công thoát nước mưa bê tông cốt thép D600-800-1000, kết hợp các hố ga dọc theo các trục đường giao thông nội bộ đảm bảo nước tự chảy theo độ dốc địa hình xả ra các hồ trong khu vực lập quy hoạch.

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải (*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường, bản vẽ QH-09*): Được xử lý cục bộ trong từng công trình thông qua hệ thống giếng thấm kết hợp với bể tự hoại. Riêng nước thải khu làng nghề được thu gom về hệ thống trạm xử lý nước thải riêng đặt tại phía Đông khu quy hoạch. Bố trí hệ thống công thoát nước thải D200-300-400-500 kết

hợp trạm bơm vận chuyển cục bộ để chờ đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải khu vực.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được tập trung về các thùng chứa rác, phân loại sau đó được vận chuyển bằng xe chuyên dùng về khu xử lý chôn lấp chất thải rắn của khu vực.

Điều 2. Công ty Cổ phần Cà phê Trung Nguyên (Chủ đầu tư) chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung tại Điều 1 Quyết định này và quản lý, thực hiện dự án theo đúng các quy định pháp luật hiện hành.

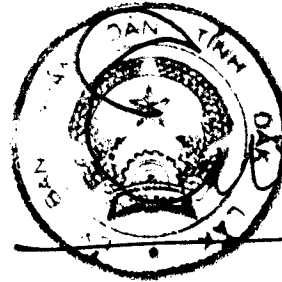
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương; Chủ tịch UBND huyện M'Đrăk; Giám đốc Công ty Cổ phần Cà phê Trung Nguyên, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./...

Nơi nhận: *th*

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các P.CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN. (HvC.25).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Hà

