

Số: 252/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 07 tháng 02 năm 2017

### QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án  
Khu du lịch Sinh thái - Văn hoá - Cộng đồng Ko Tam.

### 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 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;

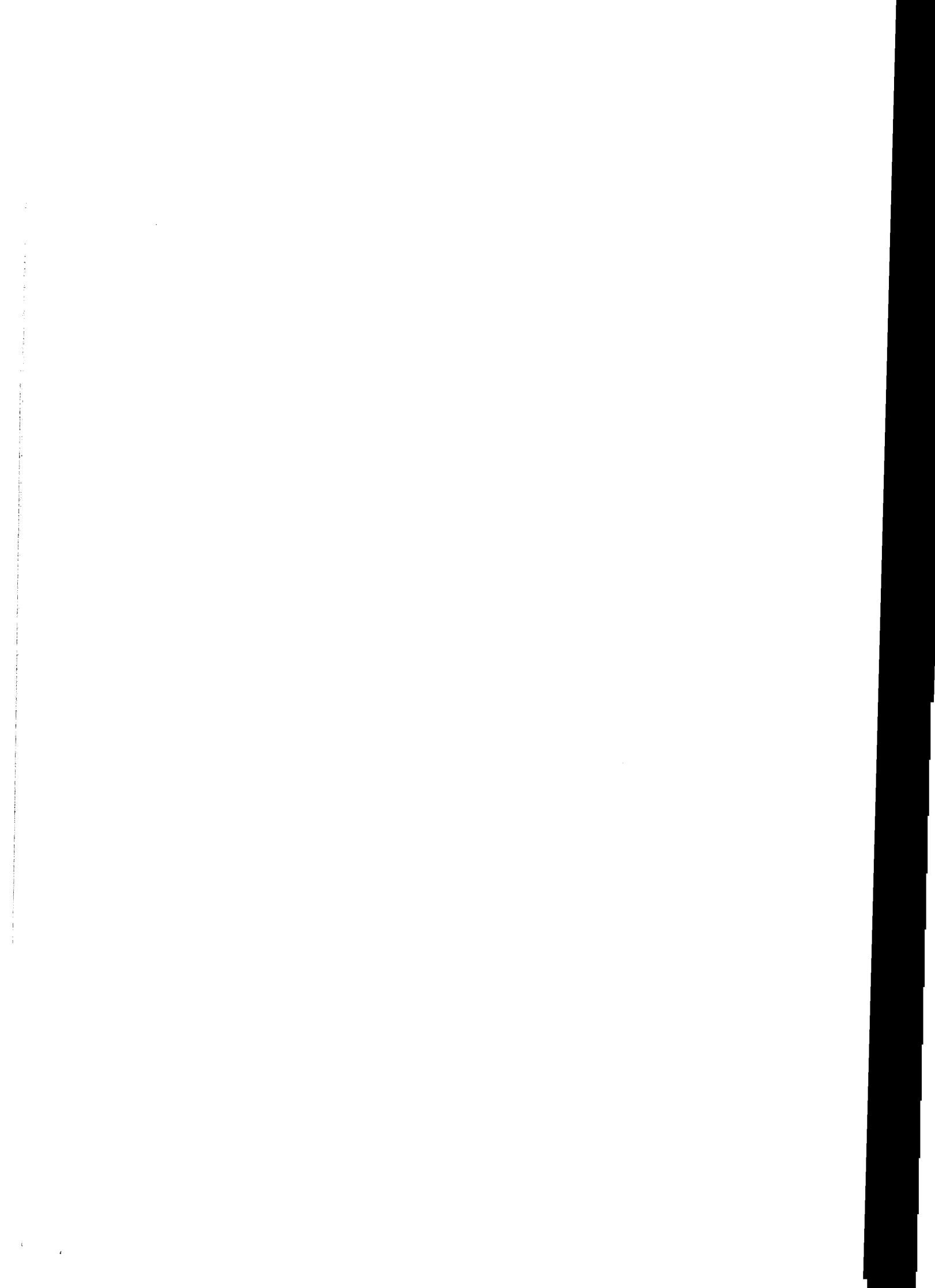
Căn cứ Quyết định số 13/2011/QĐ-UBND ngày 07/6/2011 của UBND tỉnh về Ban hành Quy định về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 06/TTr-SXD ngày 12/01/2017; Báo cáo thẩm định số 15/BC-SXD ngày 12/01/2017,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu sau:

1. **Tên dự án:** Khu du lịch Sinh thái - Văn hoá - Cộng đồng Ko Tam.
2. **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Du lịch Cộng đồng Ko Tam.
3. **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** Xã Ea Tu và phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Ranh giới quy hoạch được xác định cụ thể như sau:
4. **Diện tích đất:** 10,15 ha.
5. **Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**
  - + Phía Bắc giáp: Suối Ko Tam và đường dự kiến Quy hoạch rộng 24,0m.
  - + Phía Đông giáp: Đường quy hoạch 24m và một số dự án khác.
  - + Phía Nam giáp: Quốc lộ 26 dự kiến Quy hoạch rộng 50,0m;
  - + Phía Tây giáp: Đường quy hoạch 24,0m.
6. **Đơn vị lập quy hoạch:** Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc xây dựng và CNTT Long Việt (địa chỉ: Số 385 Hoàng Diệu, thành phố Buôn Ma Thuột).
7. **Chủ trì thiết kế:** Kiến trúc sư Nguyễn Duy Hiền.



## 8. Mục tiêu - định hướng:

- Cụ thể hoá quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

- Tái hiện, khôi phục và gìn giữ nền văn hóa dân tộc Ê Đê, văn hóa công chiêng Tây Nguyên, góp phần quảng bá nét văn hoá bản địa và các đặc sản của địa phương.

- Làm cơ sở để xác định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch để lập dự án đầu tư và triển khai đầu tư theo quy định về trình tự đầu tư xây dựng.

## 9. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	24.141,81	23,79
2	Đất sân, đường giao thông nội bộ	22.192,25	21,87
3	Đất nông nghiệp	30.426,02	29,99
4	Đất cây xanh	24.705,26	24,35
	<b>Tổng cộng</b>	<b>101.465,34</b>	<b>100,00</b>

- Các thành phần đất đai được tổng hợp theo bảng sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>		<b>24.141,81</b>
1	Khu điều hành, trưng bày, giới thiệu sản phẩm	A (A1+A2+A3+A4+A5)	2.038,44
2	Khu nghỉ dưỡng	C (C1 + C2 + C3)	6.707,35
3	Khu ẩm thực	D	3.553,74
4	Khu tâm linh	E	2.781,90
5	Khu vườn mẫu nuôi ong	F	4.901,65
6	Khu dịch vụ	L	4.068,35
7	Khu hạ tầng kỹ thuật	M (M1 + M2)	90,38
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>24.705,26</b>
1	Khu văn hóa giải trí	B (B1 + B2)	2.530,06

STT	Hàng mục	Kí hiệu	Diện tích khu đất (m <sup>2</sup> )	Số tầng (tầng)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
1	Khu điều hành, trung bày, giới thiệu sản phẩm	A	2.038,44	1	1.402,93
1.1	Văn phòng điều hành	A1	219,81	1	87,50
1.2	Khu đón tiếp	A2	987,38	1	730,15
1.3	Nhà đại trưng bày sản phẩm, hiện vật văn hóa dân tộc tây nguyên	A3	236,62	1	236,62
1.4	Bếp	A4	137,98	1	137,98
1.5	Nhà kho - Vệ sinh	A5	456,65	1	210,37
2	Khu văn hóa - Giải trí	B	2.530,06	-	-
2.1	Khu trò chơi dân gian	B1	2.230,06	-	-
2.2	Khu giải trí	B2	300,00	-	-
3	Khu nghỉ dưỡng	C	6.707,35	1	786,15
3.1		C1	2.654,74	1	156,17
3.2	Nhà mẫu	C2	2.274,42	1	314,98
3.3		C3	1.778,19	1	315,00
4	Khu ẩm thực	D	3.553,74	1	286,53
5	Khu tâm linh (thờ Thần Tây Nguyên)	E	2.781,90	1	233,50
6	Khu vườn mẫu, nuôi ong	F	4.901,65	1	320,00
7	Khu vườn mẫu, chăn nuôi mẫu	J13-A (ĐẤT NÔNG NGHIỆP)	6.195,65	-	-

Bảng thông kê các hàng mục trong dự án:

b) Quy hoạch phân khu chức năng:

Tổng			
V	Giao thông đối ngoại		13.928,37
IV	Giao thông nội bộ-bãi xe	P	8.263,88
III	Đất nông nghiệp	J(J1+J2+J3+J4+J5+J6+J7+J8+J9+J10+J11+J12+J13-A+J13-B)	30.426,02
4	Mặt nước	K4'	114,48
		K(K1+K2+K3+K4+K5+K6+K7)	6.352,66
3	Cây xanh cách ly	I (I1+I2+I3+I4+I5)	5.803,86
2	Cây xanh hoa viên	H8'	1.501,70
		H(H4+H5+H6+H8+H9+H10)	8.402,50
			101.465,34

8	Cây xanh, hoa viên			31.993,54	-	-
8,1	Hoa viên	J1 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		1.656,35	-	-
8,2	Cây xanh, taluy ven hồ nước	J2 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		2.232,61	-	-
8,3	Cây xanh	J3 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		4.734,47	-	-
8,4	Cây xanh	H4		1.916,31	-	-
8,5	Cây xanh	H5		644,25	-	-
8,6	Cây xanh	H6		1.020,80	-	-
8,7	Cây xanh	J4 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		353,25	-	-
8,8	Cây xanh	H8		3.287,74	-	-
8,9		H8'		1.501,70	-	-
8,1	Cây xanh	H9		807,60	-	-
8,11	Cây xanh	H10		725,80	-	-
8,12	Cây xanh	J5 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		3.436,36	-	-
8,13	Cây xanh	J6 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		1.096,12	-	-
8,14	Cây xanh	J13 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		4.994,84	-	-
8,15	Cây xanh	J7 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		280,96	-	-
8,16	Cây xanh	J8 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		845,08	-	-
8,17	Cây xanh	J9 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		174,80	-	-
8,18	Cây xanh	J10 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		1.114,67	-	-
8,19	Cây xanh	J11 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		1.169,83	-	-
9	Cây xanh cách ly			5.803,86	-	-
9,1	Cây xanh cách ly	I1		1.762,00	-	-
9,2	Cây xanh cách ly	I2		1.714,55	-	-
9,3	Cây xanh cách ly	I3		916,76	-	-
9,4	Cây xanh cách ly	I4		920,94	-	-
9,5	Cây xanh cách ly	I5		489,61	-	-
10	Khu bên nước	J12 (ĐẤT NÔNG NGHIEP)		2.141,03	-	-
11	Mặt nước			6467,14	-	-
11,1		K1		800,66	-	-
11,2	Hồ sen	K2		265,98	-	-
11,3		K3		597,18	-	-
11,4	Hồ cầu	K4		579,05	-	-
11,5		K4'		114,48	-	-



11,6	Bến nước	K5	1.522,27	-	-
11,7	Hồ nước cảnh quan	K6	2.415,81	-	-
11,8		K7	171,71	-	-
<b>12</b>	<b>Khu dịch vụ</b>	<b>L</b>	<b>4.068,35</b>	<b>1</b>	<b>869,42</b>
<b>13</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>M</b>	<b>90,38</b>	<b>1</b>	<b>90,38</b>
13,1	Hạ tầng	M1	42,38	-	-
13,2	Hạ tầng	M2	48,00	-	-
<b>14</b>	<b>Giao thông nội bộ và bãi đỗ xe</b>	<b>P</b>	<b>8.263,88</b>	-	-
<b>15</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>		<b>13.928,37</b>		
<b>Tổng</b>			<b>101.465,34</b>		<b>3.668,91</b>

### 10. Định hướng kiến trúc cảnh quan:

- Hình thức kiến trúc các công trình xây dựng trong khu du lịch phải đồng nhất, mang đậm nét kiến trúc của nền văn hoá đồng bào dân tộc Êđê, văn hoá bản địa của người dân Tây Nguyên. Có sắc thái đặc trưng riêng, hài hoà với cảnh quan khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng

- Quy hoạch không gian cảnh quan dựa trên nền tài nguyên nhân văn sẵn có, tạo được một không gian sinh thái đặc trưng của khu vực kết hợp với các điểm vui chơi dân gian, các nhà hàng ẩm thực theo truyền thống của đồng bào dân tộc thiểu số Tây nguyên, hình thành nên một khu du lịch sinh thái đậm đà bản sắc dân tộc;

- Kết hợp các công trình điểm nhấn, cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan tạo được điểm hút cho các trục cảnh quan chính trong khu du lịch. Các trục cảnh quan phụ, đường dạo phải có cự ly phù hợp với các đường lân cận.

### 11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### a) Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Công trình được đấu nối với hệ thống giao thông chung của khu vực qua Quốc lộ 26;

- Đường giao thông nội bộ lát bê-tông xi măng, thiết kế bám theo địa hình tự nhiên của khu đất;

- Hệ thống giao thông tĩnh: Các bãi đỗ xe được bố trí tập trung tại cổng chính và phụ của dự án bao gồm các lô có ký hiệu (P). Bố trí lối ra, lối vào tách biệt nhau đảm bảo giao thông tĩnh thuận lợi phục vụ cho các khu chức năng trong khu du lịch. Độ dốc bãi đỗ xe lớn nhất là 2%.

#### b) Hệ thống cấp nước và phòng cháy chữa cháy:

- Nguồn nước cấp cho toàn công trình: Được lấy từ nguồn nước khu vực, bơm vào bể nước ngầm và đài nước, sau đó cấp cho từng hạng mục công trình;

- Nước từ đài nước vào mạng lưới và tới các công trình được thiết kế theo mạng lưới hỗn hợp vòng khép kín kết hợp mạng lưới cụt, sử dụng ống D100, D60.

#### c) Hệ thống thoát nước:

- Thoát nước mặt: Sử dụng mương thu nước kết hợp các hố ga và cống bê tông ly tâm để thu toàn bộ nước mặt trong phạm vi dự án thoát ra lưu vực suối Kotam;

- Thoát nước sinh hoạt: Được xử lý cục bộ trong công trình bằng giếng thấm kết hợp với bể tự hoại, đối với nhà hàng - khách sạn thiết kế hệ thống xử lý riêng tùy theo quy mô mà thiết kế hệ thống cho phù hợp. Nước thải thuộc dự án không xả trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa;

- Nước thải đã qua xử lý sơ bộ được thu gom qua hệ thống thu gom bên ngoài công trình để đưa về khu xử lý tập trung;

- Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý tập trung phải đạt chất lượng nước loại B (Theo TCVN6772-2000). Thải vào lưu vực suối Kotam.

d) Hệ thống cấp điện và chiếu sáng: Đấu nối vào mạng lưới điện 22 kv của khu vực, sử dụng cáp ngầm CVX 3x50 mm<sup>2</sup> cấp cho trạm biến áp của dự án. Toàn bộ hệ thống cấp điện nội bộ phạm vi dự án được đi chìm theo mương đặt cáp đến tủ điện và tủ chiếu sáng. Tại trạm biến áp, các tủ điện và tủ chiếu sáng đều phải tiếp địa an toàn.

e) Hệ thống cây xanh: Cây xanh trong khu du lịch được phân làm các loại: Cây xanh cách ly (*đường dây 110Kv và 35 Kv*), cây bóng mát cảnh quan (*bố trí dọc theo các đường dạo*), cây xanh khu trung tâm, cây bụi hoa lâu năm trang trí vườn hoa cảnh quan, khu vui chơi...

f) Hành lang an toàn suối: Khu vực bên nước của dự án giữ nguyên địa hình tự nhiên, không san ủi, làm hẹp và thay đổi dòng chảy. Đồng thời, trồng cây xanh, thảm cỏ trang trí, không được xây dựng công trình trong khu vực hành lang suối.

**Điều 2.** Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung tại Điều 1, Quyết định này. Quản lý, thực hiện dự án đúng theo 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. Đồng thời, thay thế Quyết định số 1842/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Khu du lịch Sinh thái - Văn hoá - Cộng đồng Ko Tam;

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Buon Ma Thuột; Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Cộng đồng Ko Tam, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận: *Như*

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN (VT-22).

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Hà

