

Số: 1234/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 03 tháng 6 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng dự án Khu đô thị thương mại, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Đại Ninh (Khu đô thị Nam Đà Lạt)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH.12;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về quy hoạch đô thị;

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

Xét tờ trình số 03/2011/TT-ĐN ngày 06/4/2011 của Công ty cổ phần đầu tư du lịch Sài Gòn - Đại Ninh và văn bản thẩm định thiết kế quy hoạch số 47/SXD-KTQH ngày 11/5/2011 của Sở Xây dựng về thẩm định thiết kế quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng dự án Khu đô thị thương mại, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Đại Ninh (Khu đô thị Nam Đà Lạt) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu xây dựng dự án Khu đô thị thương mại, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Đại Ninh (Khu đô thị Nam Đà Lạt).

2. Vị trí: xã Phú Hội, Ninh Gia, Tà Hine và Ninh Loan, huyện Đức Trọng.

3. Quy mô quy hoạch:

a) Quy mô diện tích: 3.445,89ha. Trong đó:

- Diện tích đất quy hoạch: 1.432,49ha. Gồm:

+ Diện tích đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại: 1.767.592m², chiếm tỷ lệ 12,34%;

+ Diện tích đất du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, bãi tắm nhân tạo: 616.467m², chiếm tỷ lệ 4,30%;

+ Diện tích đất ở: 2.084.486m², chiếm tỷ lệ 14,55%;

+ Diện tích đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao: 2.649.558m², chiếm tỷ lệ 18,50%;

+ Diện tích đất đường đô thị và sân bãi đậu xe tập trung: 1.010.347m², chiếm tỷ lệ 7,05%;

+ Diện tích đất cây xanh cảnh quan ven hồ và đất rừng tự nhiên: 6.196.450m², chiếm tỷ lệ 43,26%.

- Diện tích mặt nước: 2.013,4ha.

Riêng phần diện tích chồng lấn giữa đất Công ty thủy điện Đại Ninh và đất cho Công ty cổ phần Đại Ninh thuê (nếu có) sẽ được điều chỉnh cục bộ phần diện tích này để đảm bảo cho việc vận hành và bảo vệ an toàn đập thủy điện Đại Ninh.

Diện tích quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất chuyên dùng và một phần sang đất ở của toàn dự án 2.546.518,2m², chiếm tỷ lệ 17,78%.

b) Quy mô dân số: 13.171 cư dân lưu trú thường xuyên.

4. Nội dung quy hoạch:

a) Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng một khu dân cư - đô thị cao cấp, hiện đại, sinh thái; kết hợp các chức năng tham quan du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, dịch vụ tổng hợp, nghiên cứu học tập, trung tâm nuôi trồng đa dạng sinh học, bảo tồn phát triển diện tích rừng tự nhiên.

b) Quy hoạch phân khu chức năng:

- Khu dân cư trú đông ASIAN (Lavender Bay, khu A): diện tích 270.712m², dân số dự kiến 1.354 người. Gồm:

+ Đất công trình công cộng: diện tích đất 83.043m², chiếm tỷ lệ 50%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 50%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 41.521,5m²;

Tầng cao tối đa: ≤ 10 tầng.

+ Đất ở: diện tích đất 22.406m², chiếm tỷ lệ 8,28%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 30%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 6.721,8m²;

Tầng cao tối đa: ≤ 03 tầng.

+ Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao: 86.518m², chiếm tỷ lệ 31,96%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 5%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 4.325,9m²;

Tầng cao tối đa: ≤ 1 tầng.

+ Đất cây xanh cảnh quan ven hồ: 49.050m², chiếm tỷ lệ 18,12%.

+ Đất giao thông đô thị: 29.695m², chiếm tỷ lệ 10,97%, diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 29.695m².

- Khu biệt thự mùa hè (Summer, khu B): diện tích 3.086.227m², dân số dự kiến 2.009 người. Gồm:

+ Đất công trình công cộng: diện tích đất 266.202m², chiếm tỷ lệ 8,63%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 25%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 66.550,5m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 5 tầng.

+ Đất ở: diện tích đất $1.443.652m^2$, chiếm tỷ lệ 46,78%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 25\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 360.913m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 02 tầng.

+ Đất cây xanh cảnh quan ven hồ: $496.823m^2$, chiếm tỷ lệ 16,10%.

+ Đất công viên, cây xanh: $646.980m^2$, chiếm tỷ lệ 20,96%.

Khu vực cây xanh, đất rừng sản xuất được quản lý theo quy chế quản lý rừng ban hành theo Quyết định số 186/2006/QĐ-TTg ngày 14/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 20\%$ (chỉ được phép xây dựng đối với phân khu B16.17);

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 493,8m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 1 tầng.

+ Đất bãi đậu xe tập trung: $9.485m^2$, chiếm tỷ lệ 0,31%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 10\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 948,5m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 1 tầng.

+ Đất dịch vụ du lịch: diện tích đất $44.528m^2$, chiếm tỷ lệ 1,44%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 20\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 8.905,6m^2$;

+ Đất giao thông đô thị: $178.557m^2$, chiếm tỷ lệ 5,79%, diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 178.557m^2$.

- Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (Paradise Island, Khu C): diện tích $1.840.364m^2$, dân số dự kiến 1.330 người. Gồm:

+ Đất công trình công cộng: diện tích đất $156.868m^2$, chiếm tỷ lệ 8,52%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 50\%$ (phân khu C1.1, C1.2); ≤ 20 (phân khu từ C2.1 đến C2.6);

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 27.659,5m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 10 tầng (phân khu C1.1, C1.2); ≤ 05 tầng (phân khu từ C2.1 đến C2.6).

+ Đất dịch vụ nghỉ dưỡng ven hồ: diện tích đất $228.537m^2$, chiếm tỷ lệ 12,42%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 20\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 45.707,4m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 05 tầng.

+ Đất cây xanh cảnh quan ven hồ: $355.454m^2$, chiếm tỷ lệ 19,31%.

+ Đất công viên, cây xanh và cảnh quan rừng tự nhiên: $960.810m^2$, chiếm tỷ lệ 52,21%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 5\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 48.040,5m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 1 tầng.

+ Đất sân bãi đậu xe tập trung: $27.203m^2$, chiếm tỷ lệ $1,48\%$.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 10\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 2.720,3m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 1 tầng.

+ Đất giao thông đô thị: $111.492m^2$, chiếm tỷ lệ $6,06\%$, diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 111.492m^2$.

- Khu đô thị trung tâm (Davos Hills, khu D): diện tích $2.662.663m^2$, dân số dự kiến 6.550 người. Gồm:

+ Đất công trình thương mại, dịch vụ công cộng: diện tích đất $474.546m^2$, chiếm tỷ lệ $17,82\%$.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 50\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 237.273m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 10 tầng.

+ Đất ở: diện tích đất $618.428m^2$, chiếm tỷ lệ $23,23\%$.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 30\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 172.920,7m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 03 tầng (khu từ D2.1 đến D2.10); 02 tầng (khu từ D2.11 đến D2.14).

+ Đất công viên, cây xanh cảnh quan: $1.220.575m^2$, chiếm tỷ lệ $45,84\%$.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 5\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 4.456,2m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 01 tầng.

+ Đất giao thông đô thị: $349.114m^2$, chiếm tỷ lệ $13,11\%$, diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 349.114m^2$.

- Khu công viên cây xanh, TDTT, vườn hoa (Flower Palace, khu E): diện tích $6.388.763m^2$, dân số dự kiến 1.928 người. Gồm:

+ Đất rừng thứ sinh: diện tích đất $1.055.472m^2$, chiếm tỷ lệ $16,33\%$.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 5\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 52.773,6m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 2 tầng.

+ Đất khu vườn hoa thế giới: diện tích đất $503.409m^2$, chiếm tỷ lệ $7,79\%$.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 20,30\%$;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: $\leq 147.430,7m^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 02 tầng.

+ Đất khu thể dục thể thao (trong và ngoài nhà): 1.154.812m², chiếm tỷ lệ 17,86%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 30% (phân khu từ E 3.1 đến E 3.3); ≤ 10% (phân khu từ E 3.4 đến E 3.8);

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 82.853m²;

Tầng cao tối đa: ≤ 2 tầng (phân khu từ E 3.1 đến E 3.3); 1 tầng (phân khu từ E 3.4 đến E 3.8).

+ Đất dịch vụ công cộng, hành chính: 131.541m², chiếm tỷ lệ 2,03%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 30%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 39.462,3m²;

Tầng cao tối đa: ≤ 5 tầng;

+ Đất công viên cây xanh tập trung: 551.772m², chiếm tỷ lệ 8,53%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 5%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 27.588,6m²;

Tầng cao tối đa: ≤ 1 tầng;

+ Đất khu uơm trồng, bảo tồn rừng thiên nhiên: 199.284m², chiếm tỷ lệ 3,08%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 5%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 9.964,2m²;

Tầng cao tối đa: 1 tầng.

+ Đất trung tâm hội chợ triển lãm: 133.135m², chiếm tỷ lệ 2,06%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 20%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 26.627m²;

Tầng cao tối đa: 2 tầng.

+ Đất nghỉ dưỡng sinh thái: 224.268m², chiếm tỷ lệ 3,47%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 20%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 44.853,6m²;

Tầng cao tối đa: 2 tầng.

+ Đất công trình công cộng (của khu ở): 36.808m², chiếm tỷ lệ 0,57%.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 30%;

Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 11.042,4m²;

Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Đất cây xanh, rừng tự nhiên: 2.189.924m², chiếm tỷ lệ 33,87%, diện tích rừng được quản lý, bảo vệ theo quy chế quản lý rừng ban hành theo Quyết định số 186/2006/QĐ-TTg ngày 14/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ.

+ Đất giao thông đô thị: 284.509m², chiếm tỷ lệ 4,40%, diện tích đất chuyển mục đích sử dụng: ≤ 284.509m².

c) Về định hướng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Về giao thông:

+ Giao thông đối ngoại: đấu nối trực tiếp vào Quốc lộ 20, đường cao tốc Liên Khương - Prenn và đường Ta Hine.

+ Giao thông đối nội: quy hoạch mạng lưới giao thông đối nội đảm bảo khả năng tiếp cận từ ngoài vào, bám sát địa hình tự nhiên và tận dụng tối đa tuyến giao thông hiện có đi đến các khu chức năng. Cụ thể như sau:

Đường trục chính vào khu trung tâm: lộ giới 40m;

Đường giao thông đến các khu vực chức năng (đường số 1, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 22, đường liên khu): lộ giới 20m;

Đường giao thông trong nhóm nhà, khu vực công trình công cộng, dịch vụ: lộ giới 16m (đường số 1-1, 2, 24, 25, đường vòng trung tâm); lộ giới 12m (đường số 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 17-1, 17-2, 18, 19, 20, 21); lộ giới 10m (đường 23, 26, 27, 28, 29, 30).

- Về cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước hồ Đại Ninh để cấp nước cho toàn khu vực quy hoạch sau khi được bơm đến nhà máy xử lý đạt tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường. Riêng nước cấp tưới cây, kết hợp với nước tưới đường được lấy nguồn từ hồ.

+ Tổng lưu lượng dùng nước cho toàn khu: 13.539 m³/ ng.đ.

+ Mạng lưới cấp nước: sử dụng mạng lưới vòng khép kín kết hợp với đài nước, bể điều hòa và các nhánh rẽ cấp nước đến từng công trình, bố trí các trụ chữa cháy với khoảng cách theo quy định, đảm bảo cấp nước kịp thời khi có sự cố cháy xảy ra.

- Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

+ Nguồn cấp điện: đấu nối từ lưới điện 15 KV tại khu vực.

+ Tổng nhu cầu phụ tải: 49.747 KW.

+ Hệ thống lưới điện: xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/ 0,4KV, kiểu trạm phòng, công suất đơn vị 320 KVA đến 2.000 KVA, tổng dung lượng máy biến áp xây dựng mới là 59.560 KVA.

+ Tuyến cáp ngầm 22 KV: xây dựng mới mạng cáp ngầm trung thế 22 KV, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện 3M-240.

+ Tuyến cáp ngầm 0,4 KV : xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4 KV, bố trí dọc 2 bên đường, dùng cáp ruột đồng 4 lõi, PVC/PVC, cỡ dây M-50 - 300 mm², cấp điện cho khu ở; chiếu sáng đường phố dùng cáp ruột đồng 4 lõi, PVC/PVC, cỡ dây M-10 mm².

+ Đèn đường: cải tạo và xây dựng mới hệ thống đèn phù hợp chức năng từng khu vực, đảm bảo hệ thống chiếu sáng mới đồng bộ, dùng đèn cao áp sodium 220V, 150W - 250W đi trên cột thép cao 8 - 12 m, khoảng cách cột từ 25 - 40 mét.

- Về thông tin liên lạc: xây dựng mới 3 trạm tổng đài để cung cấp hệ thống thông tin cho toàn khu quy hoạch, cơ sở hạ tầng viễn thông bao gồm hệ thống phân bố ngầm hào cáp điện thoại và hệ thống đường ống kết nối hệ thống mạng lưới hạ tầng thông tin của các công ty dịch vụ viễn thông và truyền số liệu. Các

tiêu chuẩn kỹ thuật hạ tầng viễn thông sẽ được lắp đặt phù hợp với chỉ dẫn kỹ thuật và yêu cầu của nhà cung cấp dịch vụ.

- **Thoát nước:** hệ thống thoát nước mặt và nước thải sinh hoạt thiết kế độc lập. Cụ thể như sau:

+ Thoát nước mặt: được thu gom qua hệ thống mương thoát nước dọc 2 bên đường, qua các hố lắng, lọc đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường hiện hành mới được phép dẫn về các đường tự thủy tự nhiên và dẫn ra hồ nước.

+ Thoát nước thải sinh hoạt: dự án chia làm 5 lưu vực thoát nước tương ứng với 5 khu tách biệt, mỗi lưu vực xây dựng một trạm xử lý nước thải cục bộ để đảm bảo nước thải đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thải ra hồ.

Mạng lưới thoát nước: nước thải được xử lý qua bể tự hoại, thoát vào cống thoát nước D 300mm dọc theo các đường giao thông trong khu công trình, sau đó dẫn đến trạm xử lý cục bộ của từng khu vực, xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường hiện hành trước khi xả ra hồ. Riêng các khu vực có địa hình phức tạp, độ dốc lớn, nên trên mạng lưới thoát nước bản sử dụng giếng hạ bậc, giếng nâng bậc, đồng thời kết hợp với bơm thoát nước từ các khu thấp lên khu cao để dẫn về trạm xử lý.

Tổng lượng nước thải của toàn dự án: 11.000 m³/ ngày đêm.

- **Xử lý chất thải rắn:** tổng lượng rác thải sinh hoạt 11,2 tấn/ngày, rác thải được thu gom tập trung về điểm trung chuyển rác trong khu vực, rồi vận chuyển bằng xe chuyên dụng đưa đến trạm xử lý rác để xử lý theo quy định.

(Đính kèm hồ sơ quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 do Công ty TNHH TVXD Meinhardt-VN lập)

Điều 2.

1. Công ty cổ phần đầu tư du lịch Sài Gòn - Đại Ninh có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Đức Trọng:

- Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, phải tổ chức công bố quy hoạch được duyệt bằng nhiều hình thức (tổ chức hội nghị công bố; tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng; trưng bày công khai, thường xuyên bản vẽ tại nơi công cộng, tại cơ quan quản lý quy hoạch, Ủy ban Nhân dân xã Phú Hội, Ninh Gia, Tà Hine, Ninh Loan) để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện;

- Tổ chức thực hiện việc cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa và chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày quy hoạch được công bố, phải hoàn thành việc cắm mốc giới xây dựng này;

- Lập kế hoạch cụ thể để thực hiện quy hoạch được duyệt;

- Quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nội dung công bố quy hoạch: công bố toàn bộ nội dung quy hoạch phân khu xây dựng dự án Khu đô thị thương mại, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Đại Ninh "Khu đô thị Nam Đà Lạt" được Ủy ban Nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Các sở, ngành có liên quan và UBND huyện Đức Trọng, với chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp và quản lý, thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Đức Trọng; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư du lịch Sài Gòn - Đại Ninh; thủ trưởng các ngành, đơn vị và các cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký./- *Mau*

Nơi nhận :

- Như điều 3;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND Tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND Tỉnh;
- Trung tâm công báo tỉnh Lâm Đồng;
- Lãnh đạo văn phòng;
- Lưu: VT, QH, TH, TKCT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



ĐH

Huỳnh Đức Hòa