

Số : 1985 /QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 07 tháng 9 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh 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 019/2011/TT-ĐN ngày 19/6/2011 của Công ty cổ phần đầu tư du lịch Sài Gòn - Đại Ninh và văn bản thẩm định thiết kế quy hoạch số 91/SXD-KTQH ngày 23/8/2011 của Sở Xây dựng về điều chỉnh 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),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh 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: Điều chỉnh 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) Diện tích đất quy hoạch: 1.428,356ha. Gồm:

- Diện tích đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại: 1.752.479m², chiếm tỷ lệ 12,27%;

- Diện tích đất du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, bãi tắm nhân tạo: 368.374m², chiếm tỷ lệ 2,58%;

- Diện tích đất ở: 1.819.315m², chiếm tỷ lệ 12,74%;
- Diện tích đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao: 2.477.640m², chiếm tỷ lệ 17,35%;
- Diện tích đất đường đô thị và sân bãi đậu xe tập trung: 1.223.253m², chiếm tỷ lệ 8,56%;
- Diện tích đất cây xanh cảnh quan ven hồ và đất rừng tự nhiên: 6.642.499m², chiếm tỷ lệ 46,50%.

Diện tích quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất chuyên dùng, một phần sang đất ở, đất đô thị của toàn dự án 1.645.427m², chiếm tỷ lệ 14,53%.

Diện tích đất xây dựng công trình và hạ tầng, sân bãi...trên đất ngoài lâm nghiệp: 895.880m², chiếm tỷ lệ 30,26% trên diện tích đất ngoài lâm nghiệp.

b) Quy mô dân số: 19.734 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): tổng diện tích 235.350m². Gồm:

+ Đất hỗn hợp, công trình công cộng (ký hiệu A1): diện tích 111.844m².

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 50% (tính trên từng diện tích phân khu);

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: ≤ 55.922m².

Tầng cao tối đa: từ 8 đến 12 tầng (không kể khối đế kết nối 2 tầng).

+ Đất công viên, cây xanh -TDTT (A.X): diện tích đất 37.240m², diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: ≤ 1.799m².

+ Đất cây xanh cách ly hồ: 50.788m².

+ Đất giao thông: 35.478m², diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: ≤ 35.478m².

- Khu biệt thự mùa hè (Summer Palace, Khu B): tổng diện tích 3.086.227m².

+ Đất công trình công cộng (ký hiệu từ B1 đến B9): diện tích đất 246.708m².

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: ≤ 50% (tính trên diện tích từng phân khu);

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: ≤ 61.677m²;

Tầng cao tối đa: công trình chính ≤ 05 tầng, công trình phụ trợ khác ≤ 02 tầng.

+ Đất ở: tổng diện tích đất 888.202m².

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

Tầng cao tối đa: ≤ 03 tầng.

+ Đất dịch vụ du lịch (B15): diện tích đất 64.708m^2 . Gồm:

Dịch vụ biển nhân tạo: 44.764m^2 (diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 8.953\text{m}^2$);

Bãi cát: diện tích 19.944m^2 .

+ Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly hồ: $1.534.490\text{m}^2$.

+ Đất kỹ thuật (trạm xử lý nước thải): 8.254m^2 , diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng 1.651m^2 .

+ Đất giao thông, bãi xe: 343.865m^2 , chiếm tỷ lệ $11,14\%$, diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 322.037\text{m}^2$.

- Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (Paradise Island, Khu C): diện tích $1.840.364\text{m}^2$.

+ Đất công trình công cộng (thương mại dịch vụ và tài chính): diện tích đất 50.127m^2 .

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

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 25.064\text{m}^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 10 tầng. Riêng các công trình phụ trợ khác cao 01 đến 02 tầng.

+ Đất công trình công cộng (thương mại dịch vụ nghỉ dưỡng): diện tích đất 303.666m^2 .

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 20\%$ (tính trên diện tích từng phân lô);

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 60.733\text{m}^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 05 tầng.

Khoảng lùi cách mép nước: $\geq 40\text{m}$.

+ Đất cây xanh cảnh quan: $1.340.905\text{m}^2$, chiếm tỷ lệ $72,86\%$.

+ Đất giao thông - bãi xe: 145.666m^2 , chiếm tỷ lệ $7,92\%$, diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 119.320\text{m}^2$.

- Khu đô thị trung tâm (Davos Hills, khu D): diện tích $2.636.713\text{m}^2$. Gồm:

+ Đất công trình công cộng, dịch vụ (ký hiệu Khu D1): diện tích đất 451.748m^2 .

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

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 225.874\text{m}^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 10 tầng. Riêng các công trình phụ trợ ≤ 02 tầng

+ Đất ở: diện tích đất 688.293m^2 .

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

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

Riêng phân khu D.Đ1, D.Đ2, D.Đ3: mật độ xây dựng 20% , tầng cao tối đa 02 tầng.

+ Đất cây xanh cảnh quan: $1.097.555\text{m}^2$.

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

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 4.742\text{m}^2$;

+ Đất trạm xử lý nước thải: 34.117m^2 , diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng $\leq 6.823\text{m}^2$.

+ Đất giao thông, bãi xe: 365.000m^2 , diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng $\leq 348.112\text{m}^2$.

- Khu công viên cây xanh, TDTT, vườn hoa (Flower Palace, khu E): diện tích $6.423.594\text{m}^2$. Gồm:

+ Đất dịch vụ công cộng: diện tích đất 144.790m^2 .

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

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 43.437\text{m}^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 05 tầng.

+ Đất ở: diện tích đất 220.536m^2 .

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

Tầng cao tối đa: ≤ 02 tầng.

+ Đất khu dịch vụ du lịch: 627.647m^2 .

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

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 185.016\text{m}^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 2 tầng.

+ Đất khu thể dục thể thao: $1.151.389\text{m}^2$.

Mật độ xây dựng kiến trúc cơ sở hạ tầng: $\leq 30\%$ (phân khu E4.1, E4.2), các phân khu khác $\leq 10\%$;

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 181.707\text{m}^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 2 tầng.

+ Đất khu thương mại dịch vụ: 133.970m^2 .

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

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 26.794\text{m}^2$;

Tầng cao tối đa: ≤ 2 tầng;

+ Đất công viên cây xanh: $2.681.677\text{m}^2$.

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

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 21.646\text{m}^2$;

Tầng cao tối đa: 1 tầng.

+ Đất rừng: $1.211.323\text{m}^2$.

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

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: $\leq 21.237,4\text{m}^2$;

Tầng cao tối đa: 1 tầng.

+ Đất giao thông chính: 252.262m^2 .

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

Tầng cao tối đa: 2 tầng.

- Khu Cổng mặt trời: (Sun Gate, khu G): diện tích 61.312m². Gồm:

+ Đất công trình công cộng, dịch vụ (ký hiệu Khu G1): diện tích đất 2.037m².

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

Diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng: ≤ 1.019m²;

Tầng cao tối đa: ≤ 05 tầng. Riêng các công trình phụ trợ trong khu vực công viên cây xanh mật độ xây dựng 10%, tầng cao 01 tầng.

+ Đất ở: diện tích đất 22.284m².

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

Tầng cao tối đa: ≤ 03 tầng

+ Đất cây xanh cảnh quan: 24.083m².

+ Đất giao thông: 12.908m², diện tích đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng ≤ 12.022m².

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, 9, 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, 18, 24, 25, 26, 29, đường vòng trung tâm); lộ giới 12m (đường số 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 28, 29-1); lộ giới 10m (đường 23, 25-1, 25-2, 27).

- 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: 9.566 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 chứa 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: 490.955 KW.

+ Tổng dung lượng máy biến áp xây dựng mới là 88.830 KVA.

+ Xây dựng tuyến cáp ngầm 22 KV và 0,4 KV.

+ 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.

- **Về 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, cống 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: quy hoạch 17 trạm xử lý nước thải cục bộ, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn quy định về vệ sinh môi trường trước khi thải 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: 11.335 m³/ngày đêm.

- **Về xử lý chất thải rắn:** tổng lượng rác thải sinh hoạt 24,4 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.

Quyết định này thay thế Quyết định số 1234/QĐ-UBND ngày 03/6/2011 của UBND tỉnh 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).

Điều 3.

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;

- Hoàn chỉnh Quy định quản lý quy hoạch theo nội dung quy hoạch được duyệt, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- 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 4. 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. /-/

Nơi nhận :

- Như điều 4;
- 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

KT. CHỦ TỊCH



TRƯƠNG VĂN THU