

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Số: 1032 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Lâm Đồng, ngày 09 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm đón tiếp Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 205/QĐ-TTg ngày 15/2/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc công nhận Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 07/9/2016 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Khu du lịch hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét Tờ trình số 77/TTr-BQL ngày 23/3/2022 của Ban Quản lý Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm và Tờ trình số 891/TTr-SXD ngày 27/4/2022 (đính kèm báo cáo kết quả thẩm định số 67/SXD-QHKT ngày 27/4/2022 của Sở Xây dựng) về việc phê duyệt đồ án chi tiết xây dựng Trung tâm đón tiếp Khu du lịch hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/500.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm đón tiếp Khu du lịch hồ Tuyền Lâm (nay là Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm), thành phố Đà Lạt với nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm đón tiếp Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/500.

2. Phạm vi quy hoạch:

2.1. Vị trí: phân khu chức năng số 01, Khu du lịch hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt.

2.2. Giới cận:

- Phía Bắc: giáp đường vào Khu du lịch và đập nước hồ Tuyền Lâm;
- Phía Đông: giáp dự án của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hà Anh và dự án của Công ty TNHH Hoa Lan Thanh Quang;
- Phía Tây: giáp hồ Tuyền Lâm;
- Phía Nam: giáp dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Haco.

3. Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu: 26,21 ha;
- Diện tích lập quy hoạch: 23,18 ha.

4. Tính chất: hình thành khu giới thiệu tổng thể Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, đón tiếp đối với các dự án của các nhà đầu tư trong hồ Tuyền Lâm, phát triển các dịch vụ công ích, hoạt động công cộng cho toàn khu du lịch hồ Tuyền Lâm, là nơi tiếp xúc, giao dịch, hướng dẫn đầu tiên cho khách du lịch.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng công trình có mái che	Tỷ lệ tác động (%)	Diện tích công trình xây dựng không có mái che	Tỷ lệ tác động (%)
1	Đất văn phòng làm việc	1.984,51	0,86	1.224,48	8,81	760,03	3,7
2	Đất thương mại dịch vụ	20.435,63	8,82	9.752,14	70,13	10.683,49	52,1
3	Đất dịch vụ công ích	1.730,36	0,75	792,00	5,7	938,36	4,6
4	Đất trụ sở, cơ quan	2.956,87	1,28	1.385,54	9,96	1.571,33	7,7
5	Tháp quan sát	678,37	0,29	678,37	4,9		
6	Bãi đáp trực thăng	1.259,16	0,54	-	-	1.259,16	6,1
7	Đất rừng	193.889,37	83,65	-	-	-	-
8	Mặt nước	3.490,06	1,51	-	-	-	-
9	Đường giao thông nội bộ (bao gồm cả taluy, mương nước)	3.578,99	1,54	-	-	3.578,99	17,5
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	354,79	0,15	74,00	0,53	280,79	1,4
11	Đất bãi xe (phía Bắc và văn phòng trung tâm)	1.437,56	0,62	-	-	1.437,56	7,0
TỔNG CỘNG		231.795,67	100	13.906,53	6,0	20.509,71	8,85

5.2. Tổ chức không gian:

- Tại khu vực lối vào phía Bắc có địa hình đồi thấp, tập trung các hạng mục công trình như: sảnh đón tiếp, các công trình dịch vụ công cộng (bao gồm: văn phòng hướng dẫn du lịch, trung tâm tiếp thị, ngân hàng, bưu điện, viễn thông quốc tế,...) và các công trình thương mại, dịch vụ (bao gồm: cửa hàng cà phê, dịch vụ ăn uống, cửa hàng đồ lưu niệm, đặc sản địa phương, phòng trưng bày, không gian tổ chức sự kiện, triển lãm ngoài trời,...).

- Tại khu vực đỉnh đồi có địa hình cao, tầm nhìn đẹp: bố trí công trình Văn phòng trung tâm kết hợp với các công trình văn phòng làm việc, nhà khách công vụ (phục vụ khách công vụ), các cửa hàng dịch vụ hỗ trợ; Tháp quan sát kết hợp lối đi trên cao.

- Khu vực tiếp giáp với hồ Tuyền Lâm ở phía Tây Nam khu quy hoạch: bố trí khu thương mại - dịch vụ ven hồ và bến tàu, là nơi tổ chức các sự kiện ngoài trời, triển lãm, mua sắm, thưởng ngoạn cảnh hồ.

- Khu vực phía Nam: bố trí bãi đậu xe dưới tán rừng và cổng chào.

- Khu vực phía Đông bao gồm các khu hoạt động ngoài trời, như: công viên thám hiểm, đi bộ trong rừng, các điểm tham quan, trưng bày nghệ thuật và đường mòn đi dạo.

- Công trình điểm nhấn khu vực quy hoạch, gồm: Văn phòng trung tâm cao 03 tầng được bố trí trên đỉnh đồi và Tháp quan sát kết hợp lối đi trên cao có chiều cao 35 m.

5.3. Bảng thống kê hạng mục công trình xây dựng: chi tiết theo Phụ lục 01 - Bảng thống kê chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xây dựng công trình đính kèm.

5.4. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng:

- Tỷ lệ tác động:

+ Diện tích xây dựng các công trình có mái che: 13.906,53 m², chiếm tỷ lệ 6,0%;

+ Diện tích xây dựng các công trình không có mái che: 20.509,71 m², chiếm tỷ lệ 8,85%;

- Tầng cao: ≤ 03 tầng (bao gồm cả tầng áp mái và tầng bán hầm);

- Khoảng lùi xây dựng công trình: đối với ranh đất dự án tối thiểu 10 m và 1,5 lần chiều cao công trình; đối với đường tụ thuỷ ≥ 20 m tính từ tim đường tụ thuỷ; đối với hồ Tuyền Lâm ≥ cao độ địa hình +1.382 m (vùng bảo vệ I) và ≥ 30 m so với mực nước thủy chuẩn, tại cao độ đỉnh đập tràn (cao trình +1.379,5 m).

- Hình thức kiến trúc: đơn giản, nhẹ nhàng, hiện đại, mang nét đặc trưng, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; màu sắc, vật liệu thân thiện với môi trường, phù hợp với công năng của công trình.

5.5. Quản lý bảo vệ rừng: hạn chế tối đa việc chặt hạ cây rừng và xây dựng công trình trên diện tích có rừng; đảm bảo không tác động đến rừng tự nhiên, hạn chế tối đa tác động đến rừng trồng trong khu vực quy hoạch.

5.6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật dự án:

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: kết nối với hệ thống giao thông công cộng của Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm (tuyến đường Trúc Lâm Yên Tử).

- Giao thông đối nội: gồm các đường giao thông nội bộ liên kết các hạng mục công trình của dự án; tổng diện tích tác động là $3.578,99\text{ m}^2$ (gồm các tuyến đường nội bộ, sân bãi, mương nước, taluy, tường chắn).

- Bãi đậu xe: bô trí 02 bãi đậu xe ở phía Bắc và phía Nam khu vực quy hoạch có diện tích: $1.100,06\text{ m}^2$ và $337,5\text{ m}^2$.

- Bãi đáp trực thăng cho các trường hợp khẩn cấp ở khu vực lối vào phía Bắc có diện tích $1.259,16\text{ m}^2$.

b) San nền:

- Tận dụng tối đa địa hình, bảo vệ cảnh quan, môi trường, không san gạt địa hình trên diện rộng mà chỉ san gạt cục bộ theo từng hạng mục công trình và phải đảm bảo tỷ lệ tác động cho phép của công trình xây dựng.

- Không làm thay đổi hệ thống sông, suối tự nhiên đã hình thành trong khu vực. Khối lượng đào, đắp của khu vực được xác định cụ thể tùy theo chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc quy định cho từng hạng mục công trình xây dựng.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ Nhà máy cấp nước hồ Tuyền Lâm.

- Tổng lưu lượng nước cấp cho toàn khu khoảng $140\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ và lưu lượng nước cấp chữa cháy khoảng 108 m^3 .

- Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước dạng mạng cụt kết hợp với mạng vòng đảm bảo việc cấp nước an toàn và liên tục cho toàn khu; nước từ nguồn đưa vào bể nước ngầm tại vị trí cao nhất của dự án, tại đây bô trí 02 hệ thống cấp nước cho 02 vùng:

+ Vùng 01: lấy nước thông qua trạm bơm tăng áp đến các vị trí cao .

+ Vùng 02: lấy nước trực tiếp từ bể chứa, tận dụng độ chênh cao tạo áp lực cấp nước đến các vị trí thấp.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt chung với mạng lưới cấp nước phòng cháy chữa cháy ngoài nhà.

d) Thoát nước mặt: bô trí hệ thống các tuyến mương dọc theo các tuyến đường giao thông để thu nước hai bên đường, đồng thời các tuyến đường giao thông nội bộ tạo độ dốc theo địa hình để thu gom nước mưa vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

đ) Thoát nước thải: xử lý cục bộ tại các công trình băng bể tự hoại, sau đó đấu nối vào hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của khu vực.

e) Xử lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn toàn khu vực quy hoạch khoảng $0,69\text{ tấn/ngày đêm}$.

- Chất thải rắn được thu gom và phân loại hằng ngày trong từng công trình trước khi đưa về điểm tập kết của khu vực quy hoạch bằng các xe vận chuyển chuyên dụng, sau đó được đưa về khu xử lý chất thải rắn của khu vực.

g) Cáp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện từ lưới điện trung thế 22 kV dọc đường Trúc Lâm Yên Tử; tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực khoảng 2.407 kVA.

- Mạng lưới điện trung thế đi ngầm từ điểm đầu nối vào khu vực quy hoạch, phân phối điện cho các trạm biến áp (dự kiến 02 trạm), từ đó thông qua mạng lưới điện hạ thế qua các tủ điện cung cấp cho các khu vực trong dự án.

- Bố trí mạng lưới chiếu sáng ngầm cho đường giao thông, nguồn từ các tủ điện hạ thế của trạm biến áp, sử dụng trụ đèn chiếu sáng có thiết kế thẩm mỹ, sử dụng đèn LED để tiết kiệm điện năng.

h) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu được đấu nối từ mạng lưới của các nhà cung cấp dịch vụ trên tuyến đường Trúc Lâm Yên Tử; tổng nhu cầu thông tin liên lạc của dự án khoảng 228 thuê bao.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh và được bố trí ngầm dưới vỉa hè.

i) Vệ sinh môi trường:

- Rác thải từ các khu chức năng phải được tổ chức phân loại, thu gom thường xuyên trong ngày, sau đó chuyển đến điểm tập kết tại từng khu vực, thu gom và đưa đi xử lý theo quy định, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Chất lượng không khí, tiếng ồn, tài nguyên đất, nước mặt, nước ngầm phải đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành về vệ sinh môi trường trong quá trình thi công và hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.

6. Về đánh giá môi trường chiến lược:

6.1. Đánh giá ảnh hưởng môi trường trong thời gian thực hiện dự án:

- Về môi trường đất: yếu tố bị xói mòn, rửa trôi các hợp chất từ thiên nhiên, san lấp cục bộ làm đổi địa hình tự nhiên bởi con người do nhu cầu xây dựng, đã tác động ô nhiễm đến môi trường đất, làm thay đổi các tính chất, nhân tố sinh thái và sự cân bằng của các thành phần, nồng độ dinh dưỡng và hữu cơ trong đất.

- Về môi trường không khí và tiếng ồn: nguồn gây ô nhiễm không khí chủ yếu từ các hoạt động giao thông vận chuyển vật tư, xây dựng công trình và hạ tầng kỹ thuật. Về tiếng ồn phát sinh từ xe cơ giới, công trường xây dựng...

- Về môi trường nước thải: nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý đạt chuẩn trước khi thải vào hệ thống chung của khu vực.

6.2. Các giải pháp giảm thiểu tác động từ giải pháp quy hoạch:

- Nâng cao ý thức của cán bộ và công nhân trên công trường về bảo vệ môi trường, quy định nơi đổ rác đúng quy định. Rác thải xây dựng phải có các biện pháp xử lý hợp lý. Hạn chế tiếng ồn đến mức tối thiểu ảnh hưởng đến khu vực.

- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi thoát vào hệ thống nước thải của khu vực.

Ngoài một số nội dung trên, các công trình thuộc dự án phải đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; giải pháp thi công phải đảm bảo an toàn cho các dự án, công trình lân cận.

(Kèm theo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và hồ sơ thiết kế quy hoạch do Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng tổng hợp (NAGECCO) lập, Sở Xây dựng thẩm định)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban quản lý Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm có trách nhiệm:

1.1. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt 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, đơn vị quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng trên địa bàn các phương trong phạm vi quy hoạch, ...) để các tổ chức cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

1.2. Tổ chức thực hiện việc cắm mốc xây dựng, ngoài thực địa và chậm nhất trong 75 ngày, kể từ ngày quy hoạch được công bố, phải hoàn thành việc cắm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án quy hoạch này.

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

2. Các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt theo 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, ban, ngành thuộc tỉnh; Giám đốc Ban quản lý Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt; Giám đốc/Thủ trưởng các ngành, cơ quan, đơn vị và các cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

Noi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, QH, ĐC, VX₂, LN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Hiệp

**PHỤ LỤC I. BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC
XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1032/QĐ-UBND ngày 09/6/2022)

Số thứ tự	Hạng mục	Ký hiệu	Số lượng	Số tầng	Chiều cao (m)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)
I	Công trình thương mại dịch vụ					9.752,14	27.990,5
1.1	Cửa hàng, dịch vụ 1	07	01	3	≤ 15	240	720
1.2	Cửa hàng, dịch vụ 2	08	8	3	≤ 15	$312 \times 8 = 2.496$	$936 \times 8 = 7.488$
1.3	Cửa hàng, dịch vụ 3	03	14	3	≤ 15	$111,4 \times 14 = 1.559,6$	$334,14 \times 14 = 4.678$
1.4	Cửa hàng, dịch vụ 4	04	14	3	≤ 15	$111,4 \times 14 - 1.559,6$	$334,14 \times 14 = 4.678$
1.5	Cửa hàng, dịch vụ 5	05	9	3	≤ 15	$116,2 \times 9 = 1.045,8$	$348,5 \times 9 = 3.136,5$
1.6	Cửa hàng, dịch vụ 6	06	6	3	≤ 15	$126 \times 6 = 756$	$378 \times 6 = 2.268$
1.7	Khu thương mại, dịch vụ ven hồ	15	01	2	≤ 8	1.266	2.532
1.8	Nhà khách công vụ	10	01	3	≤ 15	830,2	2.490
II	Công trình trụ sở, cơ quan					1.385,54	4.157
2.1	Sảnh đón tiếp	01	01	3	≤ 15	232,3	697
2.2	Văn phòng trung tâm	14	01	3	$\leq 17,2$	1.153,2	3.460
III	Tháp quan sát	16			≤ 35	678,37	
IV	Công trình văn phòng làm việc					1.224,48	3.673,5
4.1	Văn phòng 1	11	3	3	≤ 15	$116,16 \times 3 = 348,48$	$348,5 \times 3 = 1.045,5$
4.2	Văn phòng 2	12	2	3	≤ 15	$126 \times 2 = 252$	$378 \times 2 = 756$
4.3	Văn phòng 3	13	2	3	≤ 15	$312 \times 2 = 624$	$936 \times 2 = 1.872$
V	Công trình dịch vụ công ích					792	2376
5.1	Khu dịch vụ công ích 1	02	01	3	≤ 15	312	936
5.2	Khu dịch vụ công ích 2	09	2	3	≤ 15	$240 \times 2 = 480$	$720 \times 2 = 1.440$
VI	Công trình hạ tầng kỹ thuật					74	74
6.1	Trạm xử lý nước thải, trung chuyển rác, trạm biến áp	20	01	01	≤ 4	50	50
6.2	Trạm bơm, bể nước	20	01	01	≤ 4	24	24
Tổng cộng						13.906,53	