

Số : *2296*/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày *21* tháng *10* năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực đường Phù Đổng Thiên Vương -  
Mai Anh Đào - Vạn Hạnh - Mai Xuân Thưởng, phường 8, thành phố Đà Lạt**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2008 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 704/QĐ-TTg ngày 12/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phục cận đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét Văn bản số 3103/UBND ngày 02/6/2016 của UBND thành phố Đà Lạt và Văn bản số 189/SXD-QHKT ngày 30/9/2016 của Sở Xây dựng về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực đường Phù Đổng Thiên Vương - Mai Anh Đào - Vạn Hạnh - Mai Xuân Thưởng, phường 8, thành phố Đà Lạt,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực đường Phù Đổng Thiên Vương - Mai Anh Đào - Vạn Hạnh - Mai Xuân Thưởng, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/2000 với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** quy hoạch phân khu Khu vực đường Phù Đổng Thiên Vương - Mai Anh Đào - Vạn Hạnh - Mai Xuân Thưởng, phường 8, thành phố Đà Lạt.

**2. Phạm vi quy hoạch:**

a) Vị trí: phường 8, thành phố Đà Lạt.

b) Giới cận:

- Phía Bắc: giáp đường Mai Anh Đào.

- Phía Nam: giáp đường Vạn Hạnh và đường Mai Xuân Thưởng.

- Phía Đông: giáp khu quy hoạch Nguyên Tử Lực - Trần Đại Nghĩa.

- Phía Tây: giáp đường Phù Đổng Thiên Vương.

**3. Diện tích quy hoạch:** 116.000m<sup>2</sup> (116,00 ha).

4. Quy mô dân số của khu quy hoạch: 5.800 người.

5. Nội dung quy hoạch:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình y tế	0,02	0,02
2	Đất công trình giáo dục	0,86	0,74
3	Đất công trình văn hóa (hội trường sinh hoạt cộng đồng)	0,08	0,07
4	Đất công trình thương mại, dịch vụ công cộng	0,34	0,29
5	Đất công trình tôn giáo (nhà thờ, tịnh xá)	1,36	1,17
6	Đất công trình công cộng khác (đình, miếu thờ...)	0,02	0,02
7	Đất ở	46,41	40,01
8	Đất công viên cảnh quan đô thị	53,25	45,91
6	Mặt nước	2,42	2,09
7	Đất giao thông	11,24	9,69
	<b>Tổng cộng</b>	<b>116,00</b>	<b>100,00</b>

b) Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cho từng khu đất:

- Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc về mật độ, tầng cao của công trình xây dựng trên từng khu đất cụ thể theo bảng sau:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1		<b>Đất công trình y tế</b>	<b>0,02</b>		
	1	Trạm y tế phường 8	0,02	30	3
2		<b>Đất công trình giáo dục</b>	<b>0,86</b>		
	2	Trường mẫu giáo Lâm Viên (hiện trạng)	0,28	30	3
	3	Trường Mầm non 8 (hiện trạng)	0,58	30	3
3		<b>Đất công trình văn hoá (hội trường sinh hoạt cộng đồng)</b>	<b>0,08</b>		
	4	Hội trường tổ dân phố Mai Anh Đào 1 (hiện trạng)	0,04	40	2
	5	Hội trường tổ dân phố Mai Anh Đào 2 (xây mới)	0,04	40	2
4		<b>Đất công trình thương mại, dịch vụ công cộng</b>	<b>0,34</b>		
	6	Trung tâm nghiên cứu ứng dụng kỹ thuật nông nghiệp Lâm Đồng	0,34	30	5
5		<b>Đất công trình tôn giáo</b>	<b>1,36</b>		

	7	Nhà thờ Đa Thiện	1,28	15	3
	8	Tịnh xá Ngọc Tài	0,08	15	3
<b>6</b>		<b>Đất công trình công cộng khác (đình, miếu thờ ...)</b>	<b>0,02</b>		
	9	Miếu Tâm Thiện đường Ngô Tất Tố	0,02	15	1
<b>7</b>		<b>Đất ở</b>	<b>46,41</b>		
	B5-01	Biệt lập	0,91	50	2~3
	B5-01a	Biệt lập	1,17	30	2
	B5-02	Biệt lập	1,18	50	2~3
	B5-2a	Biệt lập	0,86	30	2
	B5-03	Biệt lập	1,27	50	2~3
	B5-03a	Biệt lập	0,66	30	2
	B5-04	Biệt lập	0,34	50	2~3
	B5-04a	Biệt lập	0,56	30	2
	B5-05	Biệt lập	0,39	50	2~3
	B5-05a	Biệt lập	0,57	30	2
	B5-06	Biệt lập	1,04	50	2~3
	B5-06a	Biệt lập	0,56	30	2
	B5-07	Biệt lập	0,49	50	2~3
	B5-08	Biệt lập	4,39	50	2~3
	B5-09	Biệt lập	1,33	50	2~3
	B5-09a	Biệt lập	1,22	30	2
	B5-10	Biệt lập	1,08	50	2~3
	B5-11	Biệt lập	0,57	50	2~3
	B5-11a	Biệt lập	1,25	30	2
	B5-12	Biệt lập	0,74	50	2~3
	B5-12a	Biệt lập	1,46	30	2
	B5-13	Biệt lập	1,42	30	2
	B5-14	Biệt lập	0,97	50	2~3
	B5-14a	Biệt lập	1,42	30	2
	B5-15	Biệt lập	2,11	50	2~3
	B5-15a	Biệt lập	3,22	30	2
	B5-16	Biệt lập	0,68	50	2~3
	B5-16a	Biệt lập	1,28	30	2
	B5-17	Biệt lập	1,52	50	2~3
	B5-17a	Biệt lập	2,33	30	2
	B5-18	Biệt lập	2,38	50	2~3
	B5-18a	Biệt lập	3,24	30	2
	B5-19	Biệt lập	3,80	30	2
<b>8</b>		<b>Đất công viên cảnh quan đô thị</b>	<b>53,25</b>	1	1
<b>9</b>		<b>Mặt nước</b>	<b>2,42</b>	0	
<b>10</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>11,24</b>		
		<b>Tổng cộng</b>	<b>116,00</b>		

- Tổng diện tích xây dựng công trình kiến trúc 19,339 ha, mật độ xây dựng gộp của phân khu 16,67%.

- Công trình xây dựng đảm bảo khoảng lùi so với lộ giới đường Phù Đổng Thiên Vương, Mai Anh Đào  $\geq 6\text{m}$ ; đường Trần Quang Khải, Vạn Hạnh, và đường nội bộ, đường hẻm trong đồ án quy hoạch phân khu  $\geq 3\text{m}$ .

**c) Quy hoạch công viên, cây xanh:**

- Các công viên cây xanh cảnh quan được bố trí xung quanh các suối hiện hữu theo định hướng của Quyết định số 704/QĐ-TTg ngày 12/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tại vị trí thung lũng và trong hành lang bảo vệ suối được quy hoạch trồng cây xanh để tạo mảng xanh cho đô thị, không gian thông thoáng cho khu ở. Suối được cải tạo, nạo vét, vệ sinh thường xuyên để đảm bảo khơi thông dòng chảy, bảo vệ môi trường.

**d) Quy hoạch giao thông:**

- Đường Phù Đổng Thiên Vương: Lộ giới 30m (lòng đường rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m).

- Đường Ngô Tất Tố và đường Trần Quang Khải: Lộ giới 14m (lòng đường rộng 8 m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m).

- Đường Vạn Hạnh và đường Mai Xuân Thưởng: Lộ giới 14m (lòng đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m).

- Đường nội bộ có lộ giới 10m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m).

- Đường nội bộ có lộ giới 8m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,5m).

- Đường nội bộ có lộ giới 5m (lòng đường rộng 5m).

- Đất giao thông với tổng diện tích 112.400,00m<sup>2</sup>, cụ thể:

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Phần trong ranh quy hoạch	Chiều dài (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Phù Đổng Thiên Vương	30,0	15,0	971,30	14.569,50
2	Ngô Tất Tố, Trần Quang Khải	14,0	14,0	2.060,00	28.840,00
3	Vạn Hạnh, Mai Xuân Thưởng	14,0	7,0	792,00	5.544,00
4	Đường nội bộ	10,0	10,0	2.249,76	22.497,60
5	Đường nội bộ	8,0	8,0	460,00	3.680,00
6	Đường nội bộ	5,0	5,0	947,00	4.735,00
7	Phần diện tích nút giao và sân bãi				32.533,90
	<b>Tổng cộng</b>			<b>7.480,06</b>	<b>112.400,00</b>

**e) Các giải pháp kỹ thuật hạ tầng chủ yếu:**

- Về san nền:

+ Yêu cầu khi thiết kế san lấp, phải hạn chế thấp nhất việc phá vỡ địa hình tự nhiên, không xâm hại đến môi trường, cảnh quan khu vực.

+ Đối với những vị trí đất thuộc khu quy hoạch xây dựng mới, nếu cần thiết phải san gạt cục bộ để tạo mặt bằng xây dựng thì cốt nền san gạt phải bám theo cốt tim đường hiện trạng hoặc cốt đường quy hoạch mới.

+ Trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết, thiết kế công trình phải triệt để tận dụng địa hình tự nhiên. Trường hợp phải san gạt địa hình thì chỉ được san gạt cục bộ tại từng vị trí đặt công trình, cân bằng diện tích đất đào đắp cho phù hợp.

- Về cấp điện và chiếu sáng công cộng:

+ Tổng công suất phụ tải điện tính toán 8.865,42 KVA.

+ Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là trạm 110/22KV - 40MVA Đà Lạt, được đấu nối rẽ nhánh với lưới điện trung thế 22KV hiện hữu đi dọc theo đường Phù Đổng Thiên Vương, Ngô Tất Tố, xây dựng mới tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc theo đường Vạn Hạnh và Trần Quang Khải. Lưới điện trung thế 22KV xây dựng mới được thiết kế đi ngầm theo hành lang của các đường nội bộ trong khu quy hoạch, cấp điện đến các trạm biến áp cho từng khu vực.

+ Đường dây hạ thế 0,4 KV được thiết kế dọc theo hành lang các tuyến đường nội bộ, lấy điện từ các trạm biến áp đưa đến từng phụ tải tiêu thụ điện.

+ Tuyến dây chiếu sáng công cộng lấy điện từ trạm biến áp khu vực, đóng ngắt tự động theo thời gian. Chiếu sáng đường giao thông chính, đường dạo bộ trong dự án, công viên, ... có độ sáng và hình thức thẩm mỹ phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn quy định.

+ Các trạm biến áp là loại trạm hợp bộ 22/0,4KV được lắp đặt ở từng cụm phụ tải với bán kính cấp điện tối đa là 400m để đảm bảo chất lượng cấp điện.

- Về cấp nước và phòng cháy chữa cháy:

+ Tổng lưu lượng dùng nước sinh hoạt theo tính toán là 1.387 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Hệ thống đường ống cấp nước được thiết kế, cải tạo hoặc lắp mới đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

+ Bố trí các trụ chữa cháy dọc theo các trục đường giao thông theo đúng quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

- Về thoát nước:

+ Nước mưa và nước mặt: thu gom qua hệ thống mương cống chung của khu vực, dẫn về các hố ga lắng cục bộ và có lưới chắn rác trước khi thải trực tiếp ra suối tự nhiên hoặc ra hệ thống thu gom của thành phố hiện có trong khu quy hoạch.

+ Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong khu quy hoạch được thu gom theo hệ thống thoát nước thải nối vào hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch

đường Phù Đổng Thiên Vương - Vạn Hạnh - Mai Xuân Thưởng - Võ Trường Toản (Khu B7) trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom và thoát nước thải tập trung của thành phố Đà Lạt. Hệ thống thu gom nước thải của khu quy hoạch bao gồm các hố ga và các đường ống được xây dựng ngầm. Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt của khu quy hoạch 2.944 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- 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 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 công trình trong khu quy hoạch vào hoạt động.

#### **đ) Các giải pháp giảm thiểu tác động môi trường:**

- Duy trì và phát triển tỷ lệ các loại đất theo đồ án quy hoạch được duyệt nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất, bảo vệ không gian cảnh quan.

- Xây dựng công trình bám theo địa hình tự nhiên, đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thường xuyên dọn dẹp, vệ sinh trên các tuyến đường; tổ chức thu gom, vận chuyển chất thải sinh hoạt, chất thải của sản xuất để xử lý đúng quy định.

- Hạn chế tối đa các tác động làm hạ mực nước ngầm, nước thải sinh hoạt và nước mưa được thu gom và xử lý theo các quy định hiện hành.

- Quy định cụ thể về tải trọng xe, điều kiện lưu thông đối với từng loại phương tiện và từng tuyến đường lưu thông để hạn chế ô nhiễm không khí và tiếng ồn.

- Dành diện tích đất phù hợp để trồng cỏ, cây xanh, xây hồ chứa nước nhân tạo bên trong khu quy hoạch để duy trì nguồn nước dưới đất, đồng thời tạo cảnh quan môi trường thoáng mát, giảm ô nhiễm không khí.

#### **e) Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

- Hạng mục ưu tiên:

+ Đầu tư hệ thống giao thông và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Cải tạo suối và mương thoát nước trong khu vực quy hoạch.

+ Tiếp tục quản lý bảo vệ cây xanh và trồng thêm cây xanh đường phố theo quy định.

- Nguồn lực:

+ Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước địa phương;

+ Các nguồn viện trợ, đầu tư của các tổ chức trong và ngoài nước;

+ Thông qua cơ chế, chính sách thu hút đầu tư dự án; đẩy mạnh xã hội hóa trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hoá, thể thao...

+ Khai thác các quỹ đất, tài sản công, tài nguyên của địa phương và các nguồn lực khác để tạo vốn xây dựng hệ thống hạ tầng.

(Đính kèm bản đồ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Kiến trúc Lâm Đồng lập và Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 189/SXD-QHKT ngày 30/9/2016).

## **Điều 2.**

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt 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 phường 8...) để các tổ chức cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

b) Tổ chức việc thực hiện cấm mốc xây dựng ngoài thực địa và chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày quy hoạch được công bố, phải hoàn thành việc cấm mốc chỉ giới xây dựng này.

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

d) Hoàn chỉnh quy định quản lý đồ án quy hoạch được duyệt trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt 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; Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, Giám đốc Trung tâm phát triển hạ tầng kỹ thuật thành phố Đà Lạt, 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 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Website văn phòng UBND tỉnh
- Lưu: VT, XD<sub>2</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đoàn Văn Việt**