

Số : 2067 /QB-UBND

Lâm Đồng, ngày 26 tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực Thung lũng Hồng - Suối Cát,
phường 4, thành phố Đà Lạt (Khu A4)

SỞ XÂY DỰNG LÂM ĐỒNG

ĐẾN

Số: 3826
Ngày: 03/10

Chuyên:

Lưu hồ sơ số: K

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 4900/UBND ngày 12/7/2017 của UBND thành phố Đà Lạt và Văn bản số 142/SXD-QHKT ngày 08/9/2017 của Sở Xây dựng về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực Thung lũng Hồng - Suối Cát, phường 4, thành phố Đà Lạt (Khu A4), tỷ lệ 1/2000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực Thung lũng Hồng - Suối Cát, phường 4, thành phố Đà Lạt (Khu A4), tỷ lệ 1/2000 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: quy hoạch phân khu Khu vực Thung lũng Hồng - Suối Cát, phường 4, thành phố Đà Lạt (Khu A4), tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi quy hoạch:

a) Vị trí: phường 4, thành phố Đà Lạt.

b) Giới cận:

- Phía Bắc: giáp đường Trần Phú, đường Lê Hồng Phong.

- Phía Nam: giáp đường Triệu Việt Vương, đường Nguyễn Trung Trực.

- Phía Tây: giáp đường Triệu Việt Vương.

- Phía Đông: giáp ranh giới phường 4 và phường 3.

3. Diện tích quy hoạch: 367.600m² (trong đó, diện tích thuộc khu vực quy hoạch phân khu A4: 352.750m², diện tích thuộc đồ án quy hoạch khu trung tâm thành phố Đà Lạt: 14.850m²).

4. Nội dung quy hoạch:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Công trình công cộng	28.440	7,74
1	Công trình thương mại dịch vụ	8.620	2,34
2	Công trình trụ sở cơ quan (hành chính)	3.600	0,98
3	Hội trường tô dân phố	1.370	0,37
4	Công trình quốc phòng	5.850	1,59
5	Công trình giáo dục	4.230	1,15
6	Công trình y tế	480	0,13
7	Công trình tôn giáo	4.240	1,15
8	Công trình công cộng khác	50	0,01
B	Đất ở	227.280	61,83
1	Nhà phố	1.180	0,32
2	Liên kế sân vườn	72.220	19,65
3	Nhà biệt lập	151.870	41,31
4	Chung cư thu nhập thấp	2.010	0,55
C	Đất cây xanh công viên, mặt nước	41.110	11,18
D	Đất giao thông, sân bãi	55.920	15,21
Khu vực quy hoạch phân khu A4		352.750	95,96
A	Công trình công cộng	4.030	1,10
B	Đất ở	3.380	0,92
C	Đất giao thông	7.440	2,02
Khu vực thuộc phân khu trung tâm (765ha)		14.850	4,04
Tổng cộng		367.600	100,00

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	Công trình	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Khoảng lùi (m)
A	Công trình công cộng		28.440		12.089		
1	Công trình thương mại dịch vụ		8.620		4.319		

STT	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Khoảng lùi (m)
	TMDV1	Thương mại dịch vụ	2.990	20-45	980	3,0	6,0
	TMDV2	Khách sạn Sammy	5.370	60	3.222	2,0 - 5,0	6,0
	TMDV3	Chợ Đào Duy Từ	260	45	117	2,0	3,0
2	Công trình trụ sở cơ quan (hành chính)		3.600		1.440		
	HC1	Đảng ủy Khối các cơ quan tỉnh Lâm Đồng	1.410	40	564	3,0	6,0
	HC2	Trụ sở báo nhân dân	1.270	40	508	3,0	6,0
	HC3	Đảng ủy Khối Doanh nghiệp	920	40	368	3,0	6,0
3	Hội trường		1.370		685		
	HT1	Hội trường khu phố	200	50	100	2,0	3,0
	HT2	Hội trường liên tổ 16, 17, 18, 19, 20, phường 4	770	50	385	2,0	6,0
	HT3	Hội trường 3 (dự trữ)	400	50	200	2,0	3,0
4	Công trình quốc phòng		5.850		2.340		
	QP	Ban Chỉ huy quân sự thành phố Đà Lạt	5.850	40	2.340	3,0	6,0
5	Công trình giáo dục		4.230		1.985		
	GD1	Trường cao đẳng Kinh tế - Kỹ thuật Lâm Đồng	2.930	50	1.465	1,0 - 5,0	6,0
	GD2	Phân hiệu trường tiểu học Mê Linh	1.300	40	520	3,0	3,0
6	Công trình y tế		480		240		
	YT	Trạm y tế phường 4	480	50	240	3,0	6,0
7	Công trình tôn giáo		4.240		1.060		
	TG	Chùa Lộc Uyển	4.240	25	1.060	2,0	6,0
8	Công trình công cộng khác		50		20		
	CC	Đình	50	40	20	1,0	3,0
B	Đất ở		227.280		114.542		
1	Nhà phố		1.180		1.180		
	NP	Nhà phố	1.180	100	1.180	3,0	0,0
2	Liên kế sân vườn		72.220		50.554		
	LKSV1	Liên kế sân vườn	3.520	70	2.464	2,0 - 3,0	Lê Hồng Phong: 4,5m; đường hẻm: 2,4m
	LKSV2	Liên kế sân vườn	5.670	70	3.969	2,0 - 3,0	2,4
	LKSV3	Liên kế sân vườn	9.680	70	6.776	2,0 - 3,0	2,4

STT	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Khoảng lùi (m)
	LKSV4	Liên kế sân vườn	5.080	70	3.556	2,0 - 3,0	2,4
	LKSV5	Liên kế sân vườn	5.120	70	3.584	2,0 - 3,0	2,4
	LKSV6	Liên kế sân vườn	5.550	70	3.885	2,0 - 3,0	2,4
	LKSV7	Liên kế sân vườn	1.630	70	1.141	2,0 - 3,0	2,4
	LKSV8	Liên kế sân vườn	16.010	70	11.207	2,0 - 3,0	2,4
	LKSV9	Liên kế sân vườn	8.430	70	5.901	2,0 - 3,0	Nguyễn Trung Trực: 3m; đường hẻm: 2,4m
	LKSV10	Liên kế sân vườn	7.130	70	4.991	2,0 - 3,0	Nguyễn Trung Trực: 3m; đường hẻm: 2,4m
	LKSV11	Liên kế sân vườn	4.400	70	3.080	2,0 - 3,0	2,4
3	Nhà biệt lập		151.870		62.004		
	BL1	Nhà biệt lập	3.850	50	1.925	3,0	Lê Hồng Phong: 4,5m
	BL1a	Nhà biệt lập	7.820	40	3.128	2,0	3,0
	BL2	Nhà biệt lập	2.470	50	1.235	2,0 - 3,0	Lê Hồng Phong: 4,5m
	BL2a	Nhà biệt lập	3.190	40	1.276	2,0	3,0
	BL3	Nhà biệt lập	1.390	50	695	2,0 - 3,0	Lê Hồng Phong: 4,5m
	BL3a	Nhà biệt lập	1.500	40	600	2,0	3,0
	BL4	Nhà biệt lập	1.340	50	670	2,0 - 3,0	Lê Hồng Phong: 4,5m
	BL4a	Nhà biệt lập	1.200	40	480	2,0	3,0
	BL5	Nhà biệt lập	34.730	40	13.892	2,0	3,0
	BL6	Nhà biệt lập	5.610	40	2.244	2,0	3,0
	BL7	Nhà biệt lập	6.430	40	2.572	2,0	3,0
	BL8	Nhà biệt lập	6.110	40	2.444	2,0	3,0
	BL9	Nhà biệt lập	7.040	40	2.816	2,0	3,0
	BL10	Nhà biệt lập	7.360	40	2.944	2,0	3,0

STT	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Khoảng lùi (m)
	BL11	Nhà biệt lập	9.650	40	3.860	2,0	3,0
	BL12	Nhà biệt lập	11.800	40	4.720	2,0	3,0
	BL13	Nhà biệt lập	4.860	40	1.944	2,0	3,0
	BL14	Nhà biệt lập	6.510	40	2.604	2,0	3,0
	BL15	Nhà biệt lập	8.140	40	3.256	2,0	3,0
	BL16	Nhà biệt lập	4.940	40	1.976	2,0	3,0
	BL17	Nhà biệt lập	6.230	40	2.492	2,0	3,0
	BL18	Nhà biệt lập	3.700	40	1.480	2,0	3,0
	BL19	Nhà biệt lập	3.510	50	1.755	2,0 - 3,0	Triệu Việt Vương: 4,5m; đường hẻm: 3m
	BL19a	Nhà biệt lập	2.490	40	996	2,0	3,0
4	Chung cư thu nhập thấp		2.010	40	804	5,0	6,0
	CC	Chung cư thu nhập thấp	2.010	40	804	5,0	6,0
C	Đất cây xanh công viên, mặt nước		41.110		613		
1	CX1	Cây xanh 1	17.440	2	349	1,0	6,0
2	CX2	Cây xanh 2	13.190	2	264	1,0	6,0
3	CX3	Cây xanh 3	2.490	0			
4		Suối	7.990				
D	Đất giao thông, sân bãi		55.920				
1	BX	Bãi đậu xe	1.350				
2		Đường giao thông	54.570				
Khu vực quy hoạch phân khu A4			352.750		127.244		
Khu vực thuộc khu trung tâm (765ha)			14.850				
Tổng cộng			367.600				

- Tổng diện tích xây dựng công trình kiến trúc 127.244m².
- Diện tích khu đất quy hoạch: 352.750m².
- Mật độ xây dựng gộp của phân khu A4: 36,07%.

c) Quy hoạch công viên, cây xanh:

Theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 704/QĐ-TTg ngày 12/5/2014 thì đất công viên cảnh quan trong khu vực tập trung theo dọc đường Triệu Việt Vương, khu vực này có địa hình tương đối dốc, hiện trạng khu vực từ thửa đất số 96 (tờ bản đồ địa chính số 40, phường 4) đến ngã ba Triệu Việt Vương - Nguyễn Trung Trực đã có nhà ở với mật độ cao nên phương án quy hoạch phân khu giữ lại là đất ở biệt lập.

d) Quy hoạch giao thông:

- Đường Trần Phú: Lộ giới 24m (lòng đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m).

- Đường trục chính (Lê Hồng Phong): Lộ giới 20m (lòng đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m).

- Đường trục chính (Triệu Việt Vương): Lộ giới 20m (lòng đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m).

- Đường khu vực (Nguyễn Trung Trực, Đào Duy Từ): Lộ giới 12m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m).

- Các tuyến đường nội bộ: Lộ giới 8m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,5m); Lộ giới 5 m (lòng đường rộng 4m).

- Đất giao thông với tổng diện tích 63.360,00m², cụ thể:

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Phần đường trong ranh (m)	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang đường (m)	Diện tích đường (m ²)
1	Trần Phú	24	12	194,17	6,0 + 12,0 + 6,0	2.330,04
2	Lê Hồng Phong và Triệu Việt Vương	20	10	1.714,87	4,0 + 12,0 + 4,0	17.148,70
3	Đào Duy Từ	12	12	464,52	3,0 + 6,0 + 3,0	5.574,24
4	Nguyễn Trung Trực	12	6	796,06	3,0 + 6,0 + 3,0	4.776,36
5	Đường nội bộ	8	4	142,51	1,5 + 5,0 + 1,5	570,04
6	Đường nội bộ	5	5	1.748,50	0,0 + 5,0 + 0,0	8.742,50
7	Đường nội bộ	4	4	5.700,73	0,0 + 4,0 + 0,0	22.802,90
8	Bãi đậu xe					1.350
9	Nút giao thông					65,22
Tổng cộng				10.761,36		63.360,00

đ) Các giải pháp kỹ thuật hạ tầng chủ yếu:

- Về san nền:

+ Yêu cầu khi thiết kế san lấp, phải hạn chế tối đa việc phá vỡ địa hình tự nhiên, 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 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 5.316,6KVA.

+ Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là trạm 110/22KV - 40MVA Đà Lạt, sẽ được đấu nối rẽ nhánh với lưới điện trung thế 22KV hiện hữu đi dọc theo đường Triệu Việt Vương và Nguyễn Trung Trực (tuyến trung thế 22kV 478 Đà Lạt 1) 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:

+ 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 quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

- Về thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải là hai hệ thống riêng biệt.

+ Nước mưa được thu gom bằng hệ thống thoát nước dọc đường giao thông dẫn thoát ra suối.

+ Nước thải của khu quy hoạch được thu gom theo hệ thống riêng, tự chảy từ cao xuống thấp, theo trạm bơm nâng để đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải tập trung của thành phố Đà Lạt.

- 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.

e) 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.

g) 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 hoạch.

- 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 hồ sơ 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 142/SXD-QHKT ngày 08/9/2017).

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 4...) 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 cắm mốc 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 chỉ giới xây dựng.

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. / *g*

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, XD₂.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Việt