

Số : 1549 /QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 14 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực Phù Đổng Thiên Vương
- Vạn Hạnh - Mai Xuân Thưởng - Võ Trường Toàn, phường 8,
thành phố Đà Lạt (Khu B7)**

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 3453/TTr-UBND ngày 24/5/2017 của UBND thành phố Đà Lạt và Văn bản số 106/SXD-QHKT ngày 30/6/2017 của Sở Xây dựng về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực Phù Đổng Thiên Vương - Vạn Hạnh - Mai Xuân Thưởng - Võ Trường Toàn, phường 8, thành phố Đà Lạt (Khu B7), tỷ lệ 1/2000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực Phù Đổng Thiên Vương - Vạn Hạnh - Mai Xuân Thưởng - Võ Trường Toàn, phường 8, thành phố Đà Lạt (Khu B7), tỷ lệ 1/2000 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: quy hoạch phân khu Khu vực Phù Đổng Thiên Vương - Vạn Hạnh - Mai Xuân Thưởng - Võ Trường Toàn, phường 8, thành phố Đà Lạt (Khu B7), tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi quy hoạch:

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

b) Giới cận:

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

- Phía Nam: giáp trường đại học Đà Lạt.

- Phía Tây: giáp đường Võ Trường Toàn.

- Phía Đông: giáp đường Phù Đổng Thiên Vương.

3. Diện tích quy hoạch: 47,5 ha.

4. Nội dung quy hoạch:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình hành chính	0,22	0,46
2	Đất công trình giáo dục	0,71	1,49
3	Hội trường sinh hoạt cộng đồng	0,06	0,13
4	Đất công trình thương mại - dịch vụ công cộng	0,02	0,04
5	Đất công trình tôn giáo	1,73	3,64
6	Đất ở	21,21	44,65
	<i>Biệt lập</i>	<i>14,99</i>	
	<i>Liên kế sân vườn</i>	<i>5,54</i>	
	<i>Nhà ở xã hội</i>	<i>0,68</i>	
7	Đất công viên cảnh quan đô thị	15,48	32,59
8	Mặt nước	0,83	1,75
9	Đất giao thông	7,24	15,24
	Tổng cộng	47,50	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	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Diện tích XD (ha)	Tầng cao (tầng)	Khoảng lùi (m)
1		Công trình hành chính	0,22		0,09		
	1	UBND phường 8	0,22	40	0,088	3	6
2		Đất công trình giáo dục	0,71		0,28		
	2	Trường tiểu học Đa Thiện - hiện trạng	0,71	40	0,284	3	6
3		Hội trường sinh hoạt cộng đồng	0,06		0,02		
	3	Hội trường tổ dân phố Đa Thiện 1 - xây mới (giáp chùa Vạn Hạnh)	0,02	40	0,008	2	6
	4	Hội trường tổ dân phố Đa Thiện 3 - hiện trạng	0,04	40	0,016	2	3
4		Đất công trình thương mại - dịch vụ công cộng	0,02		0,01		
	5	Cửa hàng xăng dầu số 6	0,02	40	0,008	1	6
5		Đất công trình tôn giáo	1,73		0,43		
	6	Chùa Vạn Hạnh	1,59	25	0,398	3	6
	7	Cục Lạc Viện	0,14	25	0,035	3	6

	Đất ở	21,21		9,66			
B7-01	Biệt lập	0,12	50	0,06	2~3	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m	
B7-02	Biệt lập	0,09	50	0,05	2~3	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m	
B7-02a	Biệt lập	0,53	30	0,16	2	đường hẻm: 3m	
B7-03	Biệt lập	0,61	50	0,31	2~3	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m	
B7-03a	Biệt lập	0,10	30	0,03	2	đường hẻm: 3m	
B7-04	Biệt lập	0,37	50	0,19	2~3	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m	
B7-04a	Biệt lập	1,52	30	0,46	2	đường hẻm: 3m	
B7-05	Biệt lập	0,68	50	0,34	2~3	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m	
B7-05a	Biệt lập	0,69	30	0,21	2	đường hẻm: 3m	
B7-06	Biệt lập	0,48	30	0,14	2	đường hẻm: 3m	
B7-07	Biệt lập	0,70	30	0,21	2	Đường hẻm: 3m	
B7-08	Biệt lập	0,60	30	0,18	2	Đường hẻm: 3m	
B7-09	Biệt lập	0,22	50	0,11	2~3	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m	
B7-09a	Biệt lập	0,54	30	0,16	2	đường hẻm: 3m	
B7-10	Biệt lập	0,74	50	0,37	2~3	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m	
B7-10a	Biệt lập	0,94	30	0,28	2	đường hẻm: 3m	
6	B7-11	Biệt lập	0,66	50	0,33	2~3	Vạn Hạnh, Mai Xuân Thưởng, đường hẻm: 3m
	B7-11a	Biệt lập	0,68	30	0,20	2	Đường hẻm: 3m
	B7-12	Biệt lập	0,46	50	0,23	2~3	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m
	B7-12a	Biệt lập	0,48	30	0,14	2	Đường hẻm: 3m
	B7-13	Biệt lập	0,90	50	0,45	2~3	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m
	B7-13a	Biệt lập	0,80	30	0,24	2	Đường hẻm: 3m
	B7-14a	Biệt lập	0,81	30	0,24	2	Đường hẻm: 3m
	B7-15	Biệt lập	0,34	50	0,17	2	Võ Trường Toàn, đường hẻm: 3m
	B7-15a	Biệt lập	0,25	30	0,08	2	Đường hẻm: 3m
	B7-16	Biệt lập	0,36	50	0,18	2	Võ Trường Toàn, đường hẻm: 3m
	B7-17	Liên kế sân vườn	0,11	70	0,08	2~5	Vạn Hạnh, đường hẻm: 3m
	B7-18	Liên kế sân vườn	0,20	70	0,14	2~5	Vạn Hạnh: 3m, Phù Đồng Thiên Vương, đường hẻm: 2,4 m
	B7-19	Liên kế sân vườn	1,23	70	0,86	2~5	Vạn Hạnh: 3m, Phù Đồng Thiên Vương, đường hẻm: 2,4 m

B7-20	Liên kế sân vườn	1,04	70	0,73	2~5	Phù Đổng Thiên Vương, đường hẻm: 2,4 m
B7-21	Liên kế sân vườn	1,48	70	1,04	2~5	Phù Đổng Thiên Vương, đường hẻm: 2,4 m
B7-22	Liên kế sân vườn	0,38	70	0,27	2~5	Vạn Hạnh: 3m Phù Đổng Thiên Vương, đường hẻm: 2,4 m
B7-23	Liên kế sân vườn	0,63	70	0,44	2~5	Vạn Hạnh: 3m; Phù Đổng Thiên Vương, đường hẻm: 2,4 m
B7-23a	Biệt lập (thuộc khu nhà ở CB, CNV trường đại học Đà Lạt tại đường Phù Đổng Thiên Vương theo Quyết định số 257/QĐ/UB ngày 20/5/1991 của UBND tỉnh Lâm Đồng)	0,32	50		2	Đường hẻm: 3m
B7-24	Liên kế sân vườn	0,47	70	0,33	2	Đường hẻm: 3m
B7-25	Nhà ở xã hội	0,68	40	0,27	5	6
7	Đất công viên cảnh quan đô thị	15,48	0			
8	Mặt nước	0,83				
9	Đất giao thông	7,24				
	Tổng cộng	47,50		10,50		

- Tổng diện tích xây dựng công trình kiến trúc 10,50ha, mật độ xây dựng gộp của phân khu 22,10%.

c) Quy hoạch công viên, cây xanh:

- Các công viên cây xanh cảnh quan được bố trí tại các thung lũng, tạo mảng xanh cho đô thị và không gian thông thoáng cho khu ở; đồng thời trồng cây xanh cách ly bảo vệ lòng suối, cải tạo suối tại các khu vực, hạn chế tình trạng ngập úng 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.

- 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 (trục chính đô thị): Lộ giới 30m (lòng đường rộng 18 m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m).

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

- Đường Võ Trường Toản: Lộ giới 10m (lòng đường rộng 6 m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m).

- Các tuyến đường nội bộ: Lộ giới 10 m (lòng đường rộng 6 m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m); Lộ giới 8 m (lòng đường rộng 5 m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,5m); Lộ giới 7m (lòng đường rộng 7m); Lộ giới 5 m (lòng đường rộng 5m).

- Đất giao thông với tổng diện tích 72.400,00m², cụ thể:

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Phân đường trong ranh (m)	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang đường (m)	Diện tích đường (m ²)
1	Phù Đổng Thiên Vương	30	15	866,00	6 + 18 + 6	12.990,00
2	Vạn Hạnh (đoạn 1), Mai Xuân Thuởng	14	7	870,59	3 + 8 + 3	6.094,13
3	Vạn Hạnh (đoạn 2)	14	14	823,00	3 + 8 + 3	11.522,00
4	Võ Trường Toản (đoạn 1)	10	5	379,16	2 + 6 + 2	1.895,80
5	Võ Trường Toản (đoạn 2)	10	10	51,00	2 + 6 + 2	510,00
6	Đường nội bộ	10	10	532,25	2 + 6 + 2	5.322,50
7	Đường nội bộ	8	8	687,00	1,5 + 5 + 1,5	5.496,00
8	Đường nội bộ	7	7	1.110,60	0 + 7 + 0	7.774,20
9	Đường nội bộ	5	5	2.114,10	0 + 5 + 0	10.570,50
10	Phần diện tích nút giao, đường dọc suối và sân bãi					10.224,87
	Tổng cộng			7.433,70		72.400,00

đ) 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 4.348,44 KVA.

+ Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là trạm 110/22kV-40MVA thành phố Đà Lạt; cụ thể sẽ cải tạo nâng cấp lưới điện trung thế 22kV hiện hữu đi nổi dọc theo đường Võ Trường Toản, Vạn Hạnh (tuyến trung thế 22kV 474 Đà Lạt 1). Lưới điện trung thế 22kV cải tạo nâng cấp được thiết kế đi ngầm dọc 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 đúng 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 trên đường Nguyễn Tử Lực (gần nhà thờ giáo xứ Thiện Tâm).

- 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 chuyên 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.

+ Cải tạo và mở rộng hồ Vạn kiếp theo định hướng của quy hoạch chung.

+ 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 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 106/SXD-QHKT ngày 30/6/2017).

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 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.

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, XD₂.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Việt