

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực đường Quốc Lộ 20 - Lương Định Của (khu C5), phường 11, thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/2.000

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 1015/SXD-QHKT ngày 08/7/2019 (kèm theo Văn bản thẩm định số 132/SXD-QHKT ngày 08/7/2019) của Sở Xây dựng về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực đường Quốc Lộ 20 - Lương Định Của (khu C5), phường 11, thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/2.000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực đường Quốc Lộ 20 - Lương Định Của (khu C5), phường 11, thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/2.000 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: quy hoạch phân khu Khu vực đường Quốc Lộ 20 - Lương Định Của (khu C5), phường 11, thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/2.000.

2. Phạm vi quy hoạch:

a) **Vị trí:** phường 11, thành phố Đà Lạt.

b) **Giới cận:**

- Phía Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Nam: giáp đất rừng.
- Phía Đông: giáp xã Xuân Thọ.
- Phía Tây: giáp đường Tự Tạo và khu dân cư số 6.

3. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích quy hoạch: 75,0 ha.
- Dự báo dân số: đến năm 2030 khoảng 7.500 người.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình thương mại - dịch vụ	0,01	0,01
2	Đất công trình giáo dục	1,55	2,07
3	Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng	3,08	4,11
4	Đất hội trường sinh hoạt cộng đồng	0,10	0,13
5	Đất ở	27,42	36,56
	Đất ở liên kế phố	0,41	
	Đất ở liên kế sân vườn	6,62	
	Đất ở biệt lập	19,42	
	Đất nhà ở xã hội	0,97	
6	Đất công viên cảnh quan	3,41	4,55
7	Đất nông nghiệp	24,29	32,39
8	Đất rừng thông	1,99	2,65
9	Mặt nước	1,21	1,61
10	Đất giao thông	11,94	15,92
	Ga Trại Mát	0,02	
	Bãi đậu xe	0,68	
	Đường giao thông	11,24	
	Tổng cộng	75,00	100,00

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: Tổng diện tích xây dựng công trình kiến trúc trong khu quy hoạch 187.108m², mật độ xây dựng gộp của phân khu 24,95%. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho từng khu đất cụ thể như sau:

a) Đối với công trình thương mại - dịch vụ:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	DNTN cửa hàng xăng dầu số 10	DV	0,007	40	0,003	1	6

b) Đối với công trình giáo dục:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	Trường tiểu học Trại Mát	GD1	0,40	40	0,16	3	6
2	Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu	GD2	1,15	45	0,52	4	6
	Tổng cộng		1,55				

c) Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	Chùa Linh Phước	TG1	0,65	25	0,16	3	6
2	Chùa Tịnh Quang	TG2	0,39	25	0,10	3	6
3	Thánh thất Đa Phước	TG3	1,89	25	0,47	3	6
4	Đình Tự Phước	TG4	0,10	25	0,03	1	6
5	Đình Xuân Hòa	TG5	0,05	25	0,01	1	6
	Tổng cộng		3,08				

d) Đối với công trình hội trường sinh hoạt cộng đồng:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
	Hội trường tổ Tự Tạo II	HT1	0,05	50	0,03	2	3
	Hội trường tổ Đa Phước 2	HT2	0,02	50	0,01	2	3
	Tổng cộng		0,10				

đ) Đối với các khu đất ở:

- Khu đất ở liên kế sân vườn:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	Liên kế sân vườn	LKSV1	0,24	80	0,19	3	2,4
2	Liên kế sân vườn	LKSV2	0,56	80	0,45	3	2,4
3	Liên kế sân vườn	LKSV3	0,56	80	0,45	3	2,4
4	Liên kế sân vườn	LKSV4	1,06	80	0,85	3~4	2,4
5	Liên kế sân vườn	LKSV5	0,54	80	0,43	3~4	2,4
6	Liên kế sân vườn	LKSV6	0,28	80	0,22	3~4	2,4
7	Liên kế sân vườn	LKSV7	1,03	80	0,82	3	2,4
8	Liên kế sân vườn	LKSV8	0,28	80	0,22	3	2,4
9	Liên kế sân vườn	LKSV9	0,95	80	0,76	3	2,4
10	Liên kế sân vườn	LKSV10	0,90	80	0,72	3	2,4
11	Liên kế sân vườn	LKSV11	0,22	80	0,18	4	2,4
	Tổng cộng		6,62				

- Khu đất ở liên kế phố:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	Liên kế phố	LKP1	0,03	100	0,03	4	0
2	Liên kế phố	LKP2	0,17	100	0,17	4	0
3	Liên kế phố	LKP3	0,21	100	0,21	4	0
	Tổng cộng		0,41				

- Khu đất ở biệt lập:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	Đất ở biệt lập	BL1	0,52	50	0,26	2	3
2	Đất ở biệt lập	BL2	0,42	50	0,21	2	3
3	Đất ở biệt lập	BL3	0,68	50	0,34	2~3	3~4,5
4	Đất ở biệt lập	BL4	0,28	50	0,14	2~3	3~4,5
5	Đất ở biệt lập	BL5	1,47	50	0,74	2~3	3~4,5
6	Đất ở biệt lập	BL6	1,95	50	0,98	2~3	3~4,5
7	Đất ở biệt lập	BL7	1,32	50	0,66	2	3
8	Đất ở biệt lập	BL8	0,60	50	0,30	2	3
9	Đất ở biệt lập	BL9	1,59	50	0,80	2~3	3~6
10	Đất ở biệt lập	BL10	2,00	50	1,00	2~3	3~6
11	Đất ở biệt lập	BL11	0,31	50	0,16	2	3
12	Đất ở biệt lập	BL12	0,10	50	0,05	2~3	3~6
13	Đất ở biệt lập	BL13	0,34	50	0,17	2~3	3~6
14	Đất ở biệt lập	BL14	0,28	50	0,14	2~3	3~6
15	Đất ở biệt lập	BL15	0,55	50	0,28	2	3
16	Đất ở biệt lập	BL16	0,74	50	0,37	2	3
17	Đất ở biệt lập	BL17	1,02	50	0,51	2	3
18	Đất ở biệt lập	BL18	0,58	50	0,29	2	3
19	Đất ở biệt lập	BL19	0,49	50	0,25	2	3
20	Đất ở biệt lập	BL20	0,57	50	0,29	2	3
21	Đất ở biệt lập	BL21	1,25	50	0,63	2	3
22	Đất ở biệt lập	BL22	1,16	50	0,58	2	3
23	Đất ở biệt lập	BL23	0,23	50	0,12	2	3
24	Đất ở biệt lập	BL24	0,97	50	0,49	2	3
	Tổng cộng		19,42				

- Khu đất nhà ở xã hội:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	Nhà ở xã hội	NOXH	0,97	50	0,49	5-7	6

Ghi chú: Chỉ tiêu của nhà ở xã hội sẽ xem xét cụ thể khi triển khai thực hiện thu hút đầu tư dự án nhà ở xã hội.

e) Đối với các khu đất công viên cảnh quan:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	Đất công viên	CX1	0,70	-			
2	Đất công viên	CX2	1,06	5	0,05	1	6
3	Đất công viên	CX3	0,67	-			
4	Đất công viên	CX4	0,14	-			
5	Đất công viên	CX5	0,84	-			
	Tổng cộng		3,41				

g) Đối với các khu đất nông nghiệp:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	Đất nông nghiệp		24,29	5	1,21	1	6

h) Đối với các công trình giao thông:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Ga Trại Mát	GA	0,02	40	0,008	1
2	Bãi đậu xe 1	P1	0,33	5	0,0165	1
3	Bãi đậu xe 2	P2	0,35	5	0,0175	1
4	Đường giao thông		11,24			
	Tổng cộng		11,94			

4.3. Quy hoạch giao thông: Hệ thống giao thông trong khu vực gồm các tuyến đường hiện hữu được cải tạo và các tuyến đường xây dựng mới đảm bảo kết nối thuận tiện cho các khu vực. Cao độ khống chế giao thông của khu quy hoạch là các vị trí nút giao giữa Quốc lộ 20 với các đường nội bộ để đảm bảo phù hợp, hài hòa về cao độ của các tuyến đường giao thông của khu vực.

a) Quy mô các tuyến đường trong khu vực:

- Quốc Lộ 20: Lộ giới 27m (lòng đường 17m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m).
- Đường khu vực: Lộ giới 14m (lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m).
- + Đường nội bộ: Đường lộ giới 10m (lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m); Đường lộ giới 8m (lòng đường 5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,5m); Đường lộ giới 6m (lòng đường 6m).
- Đường Hẻm: lộ giới 5m (lòng đường 5m), lộ giới 4m (lòng đường 4m).

b) Tổng diện tích đất giao thông: Tổng diện tích đất giao thông, ga đường sắt, bãi xe là 119.400,0m², chiếm 15,92% tổng diện tích đất khu quy hoạch, cụ thể:

STT	Hạng mục	Lộ giới (m)	Phần đường trong ranh (m)	Chiều dài đường (m)	Diện tích (m ²)
1	Quốc lộ 20 (a+b)	27,0	27,0	342,8	9.255,60
a	Phần diện tích trùng với hành lang an toàn đường sắt		10,0	342,8	3.428,00
b	Phần diện tích ngoài hành lang an toàn đường sắt		17,0	342,8	5.827,60
2	Quốc lộ 20	27,0	13,5	945,9	12.770,06
3	Đường khu vực	14,0	14,0	602,0	8.427,44
4	Đường nội bộ	10,0	10,0	3269,9	32.698,90
5	Đường nội bộ	8,0	8,0	1669,7	13.357,66
6	Đường nội bộ	6,0	6,0	396,9	2.381,40
7	Đường nội bộ	5,0	5,0	107,0	535,14
8	Đường nội bộ	4,0	4,0	3173,1	12.692,24
9	Ga Trại Mát				200,00
10	Phần diện tích hành lang an toàn đường sắt (phần ngoài QL20)			342,8	1.714,00
11	Bãi đậu xe				6.800,00
12	Diện tích nút giao thông				9.311,97
	Tổng			10.507,28	119.400,00

c) Các chỉ tiêu kỹ thuật chính:

- Độ dốc dọc lớn nhất cho phép : 10%
- Bán kính đường cong nằm nhỏ nhất : 20m
- Bán kính đường cong lõm nhỏ nhất : 200m
- Bán kính đường cong lồi nhỏ nhất : 250m
- Tốc độ tính toán thiết kế : 30km/h
- Bán kính bó vỉa nhỏ nhất : 3m
- Chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định của pháp luật hiện hành.

4.4. Các giải pháp kỹ thuật hạ tầng chủ yếu:

a) 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. Khi san gạt mặt bằng phải có biện pháp tiêu nước, không để nước chảy tràn và hình thành vũng trong quá trình thi công.

b) Về cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Tổng công suất điện cung cấp cho toàn bộ dự án khoảng 7.100 kVA.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được đấu nối từ tuyến trung thế 22kV hiện hữu dọc Quốc lộ 20, từ đường dây trung thế hiện hữu đấu nối cấp điện cho các khu vực, đường dây trung thế 22KV xây dựng mới cấp điện cho khu quy hoạch được bố trí dọc đường nội bộ khu quy hoạch, cấp điện đến các trạm biến áp khu vực.

- Dự kiến bố trí 10 trạm biến áp 22/0,4KV cấp điện cho khu vực quy hoạch (trong đó: xây mới 7 trạm công suất 800KVA, cải tạo và nâng cấp trạm biến áp hiện hữu 02 trạm biến áp 320KVA và 01 trạm biến áp 630KVA lên thành trạm biến áp 800KVA).

- Đường dây hạ thế được bố trí dọc theo hành lang đường quốc lộ 20 trong khu quy hoạch, lấy điện từ các trạm biến áp hạ thế đưa đến từng khu vực tiêu thụ điện.

- 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.

c) Về cấp nước và phòng cháy chữa cháy:

- Tổng lưu lượng dùng nước sinh hoạt 2.400,0 m³/ngày đêm. Sử dụng nguồn nước sinh hoạt từ nguồn nước cấp nước của thành phố Đà Lạt.

- 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.

d) Về thoát nước: hệ thống thoát nước mưa được xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước sinh hoạt.

- 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 thoát ra suối tự nhiên hoặc ra hệ thống thu gom của thành phố hiện có trong khu quy hoạch.

- Nước thải sinh hoạt trong khu quy hoạch: dự kiến xây dựng một trạm xử lý nước thải riêng cho khu quy hoạch. Trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại khu vực cuối suối đường Lương Định Của. Trong thời gian hệ thống xử lý nước thải tập trung chưa tiếp cận đến các công trình, khu chức năng thì sử dụng bể tự hoại để thu gom, xử lý nước thải đạt chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực. Khi có hệ thống thu gom nước thải tập trung thì thực hiện việc thu gom nước thải của khu quy hoạch để xử lý theo quy định của hệ thống thoát nước thải tập trung. Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt của khu quy hoạch khoảng 1.440 m³/ngày đêm.

e) 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.

4.5. 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, đặc biệt là quản lý và bảo vệ rừng cảnh quan của khu vực.

- 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 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.

- Dành diện tích đất phù hợp để trồng cỏ, cây xanh 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.

4.6. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

a) 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.

b) 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 nhà ở xã hội, y tế, giáo dục, văn hoá - thể thao...

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, tài sản công, tài nguyên của địa phương và các nguồn lực khác để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định.

(Chi tiết cụ thể theo 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 132/SXD-QHKT ngày 08/7/2019).

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 11,...) 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 Đoàn đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và 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:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, XD₂.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Việt