UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số : 1459 /QĐ-UBND	*Lâm Đồng, ngày 03 tháng 7 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực Xô Viết Nghệ Tĩnh - Thánh Mẫu - Vạn Kiếp, phường 7 và phường 8, thành phố Đà Lạt (Khu B4)

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 2916/UBND ngày 05/5/2017 của UBND thành phố Đà Lạt và Văn bản số 93/SXD-QHKT ngày 08/6/2017 của Sở Xây dựng về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực Xô Viết Nghệ Tĩnh - Thánh Mẫu - Vạn Kiếp, phường 7 và phường 8, thành phố Đà Lạt (Khu B4),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực Xô Viết Nghệ Tĩnh - Thánh Mẫu - Vạn Kiếp, phường 7 và phường 8, thành phố Đà Lạt (Khu B4), tỷ lệ 1/2000 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: quy hoạch phân khu Khu vực Xô Viết Nghệ Tĩnh - Thánh Mẫu - Vạn Kiếp, phường 7 và phường 8, thành phố Đà Lạt (Khu B4).

2. Phạm vi quy hoạch:

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

b) Giới cận:

- Phía Bắc: giáp đường Thánh Mẫu.
- Phía Nam: giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và Vạn Kiếp.
- Phía Tây: giáp đường Vạn Kiếp.
- Phía Đông: giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh.

3. Diện tích quy hoạch: 84.000 m^2 (84 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	0,25	0,30
2	Đất công trình giáo dục	5,58	6,64
3	Đất công trình thương mại - dịch vụ công cộng	0,16	0,19
4	Đất ở	24,01	28,58
	Biệt lập	23,30	
	Liên kế sân vườn	0,71	
5	Đất nông nghiệp sạch đô thị	30,71	36,56
6	Mặt nước	12,43	14,80
7	Đất giao thông	10,86	12,93
	TỔNG	**84,00**	**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	DT đất (ha)	Mật độ XD (%)	DT XD (ha)	Tầng cao (tầng)	Khoảng lùi (m)
1		**Đất công trình hành chính**	**0,25**		**0,10**		
	1	UBND phường 7	0,13	40	0,052	3	6,0
	2	Công an phường 7	0,12	40	0,048	3	6,0
2		**Đất công trình giáo dục**	**5,58**		**2,23**		
	3	Trường tiểu học Đa Thành - hiện trạng	0,82	40	0,328	3	6,0
	4	Trường Mầm non 7 - hiện trạng	0,22	40	0,088	3	6,0
	5	Công trình giáo dục - dự trữ	4,54	40	1,816	5	6,0
3		**Đất công trình TM – DV công cộng**	**0,16**		**0,06**		
	6	Cây xăng Tùng	0,05	40	0,020	5	6,0

		Lâm					
	7	Trạm viễn thông phường 8	0,11	40	0,044	5	6,0
		Đất ở	**24,01**		**11,29**		
	B4-01	Biệt lập	0,90	50	0,450	2~3	Thánh Mẫu: 4,5m - Đường hẻm: 3m
	B4-02	Biệt lập	0,92	50	0,460	2~3	Thánh Mẫu: 4,5m - Đường hẻm: 3m
	B4-03a	Biệt lập	0,79	30	0,237	2	Đường hẻm: 3m
	B4-04	Biệt lập	1,83	50	0,915	2~3	Xô Viết Nghệ Tĩnh: 4,5m Tô Hiệu, đường hẻm: 3m
	B4-04a	Biệt lập	1,03	30	0,309	2	Đường hẻm: 3m
	B4-05	Biệt lập	2,73	50	1,365	2~3	Xô Viết Nghệ Tĩnh: 4,5m Tô Hiệu, Vạn Kiếp, đường hẻm: 3m
	B4-06	Biệt lập	0,41	50	0,205	2~3	Thánh Mẫu: 4,5m Tô Hiệu: 3m
	B4-07	Biệt lập	0,49	50	0,245	2~3	Thánh Mẫu: 4,5m Tô Hiệu: 3m
	B4-08	Biệt lập	1,06	50	0,530	2~3	Thánh Mẫu: 4,5m
	B4-09	Biệt lập	1,05	40	0,420	2~3	Tô Hiệu, đường hẻm: 3m
4	B4-10	Biệt lập	0,74	40	0,296	2~3	Tô Hiệu, đường hẻm: 3m
	B4-11	Biệt lập	2,00	40	0,800	2~3	Tô Hiệu, đường hẻm: 3m
	B4-12	Biệt lập	1,86	50	0,930	2~3	Tô Hiệu, đường hẻm: 3m
	B4-13	Biệt lập	0,91	50	0,455	2~3	Tô Hiệu, đường hẻm: 3m
	B4-14	Biệt lập	0,46	50	0,230	2~3	Tô Hiệu, đường hẻm: 3m
	B4-15	Biệt lập	0,88	50	0,440	2~3	Tô Hiệu, đường hẻm: 3m
	B4-16	Biệt lập	1,21	50	0,605	2~3	Vạn Kiếp, Tôn Thất Tùng, Tô Hiệu, đường hẻm: 3m
	B4-17	Biệt lập	2,65	50	1,325	2~3	Vạn Kiếp, Tôn Thất Tùng: 3m
	B4-18	Biệt lập	0,28	50	0,140	2~3	Tôn Thất Tùng: 3m
	B4-19	Biệt lập	1,10	40	0,440	2~3	Tôn Thất Tùng, đường hẻm: 3m
	B4-20	Liên kế sân vườn	0,71	70	0,497	2~3	Xô Viết Nghệ Tĩnh, Thánh Mẫu: 4,5m
5		**Đất nông nghiệp**	**30,71**	0			

		sạch đô thị					
6		**Mặt nước (hồ Vạn Kiếp)**	**12,43**	0			
7		**Đất giao thông**	**10,86**				
	Tổng cộng		**84,00**		**13,69**		

- Tổng diện tích xây dựng công trình kiến trúc 13,69ha, mật độ xây dựng gộp của phân khu 16,3%.

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, bên cạnh đó dọc theo suối trồng cây xanh cách ly nhằm bảo vệ lòng suối, cải tạo suối tại các khu vực, hạn chế tình trạng ngập lụt. hồ Vạn Kiếp được cải tạo và xây dựng mở rộng 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 vành đai ngoài (Thánh Mẫu): Lộ giới 24m (lòng đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m).

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

- Đường trục chính đô thị (Xô Viết Nghệ Tĩnh): Lộ giới 20m (lòng đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m).

- Đường khu vực (Vạn Kiếp, Tô Hiệu, Tôn Thất Tùng): Lộ giới 16m (lòng đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m).

- Đường nội bộ có lộ giới 6m (lòng đường rộng 6m) và lộ giới 4m (lòng đường rộng 4m).

- Đất giao thông với tổng diện tích 108.600,00m^2, 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	Đường Phù Đổng Thiên Vương	30	15	48,8	6 + 18 + 6	732
2	Đường Thánh Mẫu	24	12	1.682,0	6 + 12 + 6	20.184

3	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh	20	10	1.510,0	4 + 12 + 4	15.100
4	Đường Vạn Kiếp	16	8	1.850,0	4 + 8 + 4	14.800
5	Đường Tôn Thất Tùng	16	16	893,0	4 + 8 + 4	14.288
6	Đường Tô Hiệu	16	16	1.894,5	4 + 8 + 4	30.312
7	Đường nội bộ	6	6	113,0	0 + 6 + 0	678
8	Đường nội bộ	4	4	251,0	0 + 4 + 0	1.004
9	Diện tích nút giao thông và sân bãi					11.502
	Tổng cộng			**8.242,30**		**108.600**

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 5.673,69 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 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Thánh Mẫu, Vạn Kiếp, Tô Hiệu, Phù Đổng Thiên Vương (tuyến trung thế 22kV 475 Đà Lạt 2). 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 một.

+ 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 sau khi được xử lý cục bộ bằng hầm tự hoại sẽ được thu gom theo hệ thống riêng và dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung.

+ Do địa hình khu quy hoạch có độ đốc lớn hướng về suối phía dưới; Vì vậy, giải pháp thoát nước thải của khu quy hoạch là tự chảy từ cao xuống thấp đi dọc theo suối về cuối suối và đấu nối vào hệ thống thoát nước thải tập trung của thành phố Đà Lạt.

+ Hệ thống thu gom nước thải bao gồm các hố ga và các đường ống dẫn nước. Toàn bộ đường ống dẫn và hố ga được xây dựng ngầm. Hệ thống ống dẫn xây dựng bằng các ống nhựa PVC và các hố ga được xây dựng bằng loại bê tông chống ăn mòn đúc sẵn.

- 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.

+ 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 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 93/SXD-QHKT ngày 08/6/2017).

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 7, 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 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 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 nhiêm 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./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Đoàn Văn Việt

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_2.