

Số: 2221 /QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 13 tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 phụ cận đến năm 2030 và tầm nhìn 2050;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại văn bản số 819/SXD-KTQH ngày 11/9/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030 và tầm nhìn 2050.

Điều 2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt, UBND thành phố Đà Lạt và các huyện: Đức Trọng, Đơn Dương, Lạc Dương, Lâm Hà có trách nhiệm tổ chức công bố bằng nhiều hình thức thích hợp để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giao thông Vận tải; Công thương; Kế hoạch và Đầu tư; Giáo dục và Đào tạo; Văn hóa Thể thao và Du lịch; Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Đà Lạt và các huyện: Đức Trọng, Đơn Dương, Lạc Dương, Lâm Hà, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận :

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- Thành ủy, HĐND TP Đà Lạt; Huyện ủy và HĐND các huyện: Đức Trọng, Đơn Dương, Lạc Dương, Lâm Hà;
- LĐVP; các Chuyên viên;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XD₂.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Tiến

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2221/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện nhiệm vụ có liên quan đến việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch, kiến trúc; đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị; quản lý cấp phép xây dựng và các lĩnh vực quy hoạch chuyên ngành khác, trong phạm vi ranh giới quy hoạch của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 704/QĐ-TTg ngày 12 tháng 5 năm 2014 (sau đây viết tắt là Quy hoạch chung 704).

Ngoài những nội dung của quy định này, việc cấp phép xây dựng, quản lý xây dựng, quy hoạch chung xây dựng thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận phải tuân thủ theo các quy định pháp luật Nhà nước có liên quan.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và dân số

1. Phạm vi ranh giới Quy hoạch chung 704: thành phố Đà Lạt và các huyện Lạc Dương, Đơn Dương, Đức Trọng và một phần huyện Lâm Hà (gồm thị trấn Nam Ban, xã Mé Linh, Đông Thanh, Gia Lâm, Nam Hà);

2. Quy mô diện tích: Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 335.930 ha, trong đó thành phố Đà Lạt có tổng diện tích khoảng 39.440 ha.

- Đất xây dựng đô thị: Đến năm 2020 khoảng 8.000 – 9.000 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 3.000 – 3.500 ha; đến năm 2030 khoảng 11.000 – 12.000 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 4.000 – 5.000 ha.

- Đất phát triển du lịch sinh thái rừng: Đến năm 2020 khoảng 3.000 – 4.000 ha; đến năm 2030 khoảng 6.000 – 7.000 ha (phần lớn thuộc đất rừng phòng hộ và rừng sản xuất, không bao gồm mặt nước).

- Đất xây dựng nông thôn: Khoảng 2.500 – 3.000 ha.

3. Quy mô dân số:

- Đến năm 2020, dự báo dân số khoảng 600.000 - 650.000 người, trong đó khoảng 40.000 - 50.000 người quy đổi từ khách du lịch. Dân số đô thị khoảng 350.000 - 400.000 người, trong đó khoảng 25.000 người quy đổi từ khách du lịch. Tỷ lệ đô thị hóa từ 55% đến 60%. Dự báo khách du lịch khoảng 5 đến 6 triệu người.

- Đến năm 2030, dự báo dân số khoảng 700.000 - 750.000 người, trong đó khoảng 70.000 - 80.000 người quy đổi từ khách du lịch. Dân số đô thị khoảng 450.000 - 500.000 người, trong đó khoảng 40.000 người quy đổi từ khách du lịch. Tỷ lệ đô thị hóa từ 60% đến 70%. Dự báo khách du lịch khoảng 9 đến 10 triệu người.

Chương II **QUY ĐỊNH CHUNG** **ĐỐI VỚI THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT VÀ VÙNG PHỤ CẬN**

Điều 3. Phân vùng phát triển

1. Vùng phát triển đô thị: Tổng diện tích khoảng 11.700 ha; bao gồm: Khu vực đô thị trung tâm là thành phố Đà Lạt (khoảng 5.900 ha). Vùng đô thị chia sẻ chức năng cho thành phố Đà Lạt, gồm: Đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương, thuộc huyện Đức Trọng (khoảng 2.600 ha) và đô thị Finôm – Thạnh Mỹ, thuộc huyện Đức Trọng và huyện Đơn Dương (khoảng 1.700 ha). Các đô thị vệ tinh còn lại, gồm: Đô thị Lạc Dương, thuộc huyện Lạc Dương (khoảng 300 ha); đô thị D’Ran, thuộc huyện Đơn Dương (khoảng 350 ha); đô thị Nam Ban, thuộc huyện Lâm Hà (khoảng 500 ha) và đô thị Đại Ninh, thuộc huyện Đức Trọng (khoảng 350 ha).

2. Vùng phát triển nông nghiệp và nông thôn: Tổng diện tích khoảng 73.000 ha. Trong đó, vùng nông nghiệp gồm khu vực nông nghiệp trồng cây hàng năm và trồng cây lâu năm (khoảng 70.400 ha), tập trung chủ yếu tại thành phố Đà Lạt (gồm: xã Xuân Trường, Xuân Thọ, Trạm Hành, Tà Nung) và các huyện Đức Trọng, Đơn Dương và một phần huyện Lâm Hà. Các điểm dân cư nông thôn tập trung (khoảng 2.600 ha), chủ yếu bố trí trên tuyến vành đai vùng đô thị (gồm: xã Xuân Thọ, Xuân Trường, Tà Nung – thuộc thành phố Đà Lạt; xã Ka Đô, Quảng Lập – thuộc huyện Đơn Dương; khu vực dọc tuyến tỉnh lộ ĐT 723 và xã Đạ Sar – thuộc huyện Lạc Dương; đoạn quốc lộ 20 đến đèo Prenn – thuộc huyện Đức Trọng).

3. Vùng bảo tồn phát triển rừng và phát triển du lịch sinh thái rừng: Tổng diện tích đất rừng và quy hoạch rừng khoảng 232.000 ha (gồm: Rừng đặc dụng khoảng 56.000 ha, rừng phòng hộ khoảng 101.000 ha, rừng sản xuất khoảng 75.000 ha) chủ yếu tại vùng rừng phía Bắc (thuộc huyện Lạc Dương), vùng xung quanh và phía Nam thành phố Đà Lạt (thuộc huyện Đơn Dương, Đức Trọng). Trong đó vùng phát triển du lịch sinh thái rừng (khoảng 6.500 ha), bao gồm: 04 khu du lịch (sau đây viết tắt là KDL) gồm: KDL hồ Đankia - Đà Lạt,

KDL hồ Tuyên Lâm, KDL hồ Prenn, KDL hồ Đại Ninh và các KDL khác trong toàn vùng quy hoạch.

Điều 4. Quy định chung về quản lý không gian cảnh quan rừng và không gian mở

- Bảo tồn và phát triển không gian cảnh quan rừng phù hợp với Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng của tỉnh Lâm Đồng, với tổng diện tích rừng khoảng 232.000 ha (gồm: rừng đặc dụng khoảng 56.000 ha, rừng phòng hộ khoảng 101.000 ha, rừng sản xuất khoảng 75.000 ha). Kiểm soát phát triển và quản lý khoảng 80% đất du lịch sinh thái rừng tại các khu du lịch hồ Đankia, hồ Tuyên Lâm, hồ Prenn, hồ Đại Ninh,... và tại các Trung tâm chuyên ngành được phép bố trí trên đất rừng phòng hộ (gồm: Trung tâm khoa học công nghệ hạt nhân tại Lạc Dương và Bệnh viện Hoàn Mỹ tại thành phố Đà Lạt...).

- Hệ thống cảnh quan mặt nước có tổng diện tích khoảng 6.530 ha, bao gồm: Hệ thống sông Đa Nhim; hệ thống các suối Phước Thành, Đa Thiện, Cam Ly, Đa Tam; hệ thống các hồ lớn Đại Ninh, Đa Nhim, Đankia, Suối Vàng, Prenn, Tuyên Lâm, Đa Ròn; hệ thống các thác Ankroet, Cam Ly, Đatanla, Liên Khương, Pongour và thác Voi. Hình thành các tuyến cây xanh cảnh quan bố trí dọc theo các sông, suối chính, nhằm bảo tồn hệ sinh thái mặt nước và ven mặt nước tại các vùng sản xuất nông nghiệp.

Điều 5. Quy định chung về quản lý không gian phát triển nông nghiệp và nông thôn

- Không gian phát triển nông nghiệp ngoài đô thị khoảng 70.400 ha. Hình thành các vùng nông nghiệp lớn, bảo tồn những nét đặc trưng làng nghề, bao gồm: Khu vực trồng rau và hoa thành phố Đà Lạt, khu vực hoa màu phía Nam (thuộc huyện Đức Trọng), vùng trồng cà phê phía Tây (thuộc huyện Lâm Hà) và vùng trồng chè phía Đông (thuộc huyện Đơn Dương).

- Các điểm dân cư nông thôn tập trung có tổng diện tích khoảng 2.600 ha, bao gồm: các Trung tâm xã Xuân Thọ, Xuân Trường, Tà Nung; xã Đa Sar; xã Quảng Lập, Ka Đô và khu dân cư nông thôn dọc đường quốc lộ 20 đi Prenn, được phát triển theo mô hình dịch vụ du lịch, kết hợp du lịch văn hoá bản địa và mô hình nông thôn mới.

Điều 6. Quy định chung về quản lý không gian du lịch sinh thái rừng

- Tổ chức các hoạt động du lịch và phát triển không gian du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng trên đất rừng có tổng diện tích khoảng 15.200 ha; trong đó có khoảng 11.900 ha của 4 khu du lịch chính tập trung tại hồ Đan Kia (khoảng 4.000 ha), hồ Tuyên Lâm (khoảng 2.900 ha), hồ Prenn (khoảng 1.000 ha), hồ Đại Ninh (khoảng 4.000 ha); và một số KDL bố trí phân tán (khoảng 3.300 ha), gồm: KDL hồ Đa Ròn, KDL Hàn Việt (thuộc huyện Đức Trọng), Thung lũng Tình yêu, thác Hang Cọp, hồ Bãi Sậy (thành phố Đà Lạt), thác Voi (huyện Lâm Hà) và một số KDL dọc đường tỉnh lộ ĐT723 (huyện Lạc Dương)...

- Đối với các dự án KDL dưới tán rừng, quy mô đất phát triển du lịch sinh thái với tổng diện tích khoảng 6.500 ha, bao gồm: Đất du lịch sinh thái, nghỉ

dưỡng (khoảng 6.000 ha) và đất du lịch hỗn hợp gồm thương mại – dịch vụ, vui chơi giải trí, du lịch... (khoảng 500 ha); còn lại là đất rừng và mặt nước cần bảo vệ. Tỷ lệ mật độ xây dựng trên đất rừng (bao gồm: Các công trình kiến trúc, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đường mòn, điếm dừng chân, kể cả san lấp đất để xây dựng công trình).

- Theo định hướng Quy hoạch chung 704, phát triển du lịch gắn với thiên nhiên, bảo vệ và nâng cao giá trị rừng, du lịch nông nghiệp, du lịch thương mại, hội nghị – hội thảo, du lịch di sản văn hóa bản địa, du lịch thể thao... Các KDL sinh thái – nghỉ dưỡng được phép bố trí các công trình: Khách sạn cao cấp, nhà nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, sân golf, các không gian dịch vụ du lịch hỗn hợp, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật phục vụ du lịch... Đối với khu phát triển du lịch hỗn hợp được phép bố trí các công trình: Vui chơi giải trí, du lịch tâm linh, dịch vụ công cộng phục vụ du lịch... và các công trình đặc biệt khác (như: Trung tâm thương mại, Trung tâm điều dưỡng, Khu hội nghị – hội thảo, Khu dân cư phục vụ du lịch, Làng đại học, Trung tâm huấn luyện thể dục thể thao...).

Điều 7. Quy định chung về quản lý các không gian công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và đầu mối hạ tầng kỹ thuật

- Khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp khoảng 1.087 ha. Trong đó, các khu công nghiệp tập trung tại đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương (huyện Đức Trọng), bao gồm: Khu công nghiệp công nghệ cao (khoảng 246 ha) tại phía Nam Cảng hàng không Liên Khương, Khu công nghiệp Phú Hội (khoảng 174 ha) tại phía Đông – Nam, Khu công nghiệp đô thị Tân Phú (khoảng 335 ha) tại phía Tây – Nam. Các khu tiểu thủ công nghiệp khác (khoảng 187 ha) bao gồm: Khu tiểu thủ công nghiệp Ka Đô, huyện Đơn Dương (khoảng 47 ha), Khu tiểu thủ công nghiệp Nam Ban, huyện Lâm Hà (khoảng 110 ha) và Khu tiểu thủ công nghiệp tại xã Tà Nung và Xuân Trường, thành phố Đà Lạt (khoảng 30 ha).

- Các khu công nghệ cao, khu công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp đảm bảo không gian cây xanh cách ly cần thiết và kết nối, phát triển hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, được quy hoạch theo mô hình “công viên công nghiệp sinh thái”, với các công trình đáp ứng tiêu chuẩn thân thiện môi trường và đảm bảo tỷ lệ đất công viên, cây xanh, cảnh quan theo quy định. Các khu tiểu thủ công nghiệp được quy hoạch theo mô hình “làng sản xuất”, kết hợp khai thác du lịch nông nghiệp, làng nghề.

- Quản lý, khai thác các đầu mối hạ tầng kỹ thuật (khoảng 1.500 ha), bao gồm: Cảng hàng không quốc tế Liên Khương, ga đường sắt, các bến xe, nhà máy điện, nhà máy cấp nước, khu xử lý nước thải, nhà máy xử lý rác và các khu nghĩa trang... theo định hướng Quy hoạch chung 704.

Điều 8. Quy định chung về quản lý, phát triển hạ tầng xã hội

1. Đối với khu ở đô thị và nông thôn:

a) Phân bố dân cư đô thị: Diện tích đất khu ở đô thị khoảng 3.200 ha, bao gồm:

- Các khu ở cải tạo, chỉnh trang có tổng diện tích khoảng 950 ha được bố trí tại thành phố Đà Lạt và các đô thị trong vùng phụ cận;

- Các khu ở có mật độ xây dựng cao có tổng diện tích khoảng 350 ha được bố trí tại khu vực giáp quốc lộ 20 thuộc phạm vi đô thị Finôm và dọc đường Thống Nhất, thuộc đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương;

- Các khu ở có tỷ lệ mật độ xây dựng trung bình và thấp dạng nhà ở riêng lẻ có sân vườn có tổng diện tích khoảng 1.900 ha được bố trí tại các đô thị Lạc Dương, Nam Ban, D’Ran và các khu vực phát triển mới và các khu ở nội thị rải rác ngoài vành đai thành phố Đà Lạt, dọc các trục cảnh quan sông Đa Nhim và quốc lộ 20 tại phần mở rộng của các đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương và Finôm - Thanh Mỹ.

- Nguyên tắc hỗn hợp được áp dụng cho các đô thị trên toàn vùng. Khu đô thị phải mang lại cho người dân các công trình phúc lợi, dịch vụ gắn với nơi ở, đảm bảo được các nhu cầu thiết yếu hàng ngày và cho phép hạn chế việc di chuyển. Các khu đô thị hỗn hợp tạo ra một sự thích ứng uyển chuyển với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội mới của đô thị.

b) Phân bố khu dân cư ở nông thôn: Diện tích nông thôn tập trung khoảng 2.600 ha trong đó 2.400 ha là diện tích khu ở và khoảng 200 ha là đất dịch vụ công cộng. Khu ở nông thôn là dạng khu ở mật độ thấp có vườn hoặc đất canh tác; tổ chức theo mô hình làng nông thôn truyền thống, tôn trọng các hoạt động và cảnh quan nông nghiệp, đồng bộ với các công trình dịch vụ công cộng, được xây dựng trên các vùng đất không bị ngập nước của thung lũng và đồng bằng nông nghiệp.

2. Đối với các công trình công cộng:

a) Hệ thống các Trung tâm chính trị – hành chính: bao gồm Khu làm việc của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh, Khu hành chính tập trung, UBND thành phố Đà Lạt và các huyện, xã, phường, thị trấn; khu hành chính... của các địa phương trong vùng quy hoạch.

Hệ thống các Trung tâm giáo dục đào tạo, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ đa ngành: có diện tích khoảng 1.340 ha, trong đó bao gồm: các trung tâm Giáo dục - Đào tạo và Nghiên cứu khoa học xây mới tại KDL hồ Đankia và đô thị Finôm – Thanh Mỹ, trung tâm giáo dục đào tạo và nghiên cứu khoa học; các Trung tâm giáo dục thường xuyên và dạy nghề; các cơ sở giáo dục đặc biệt tại thành phố Đà Lạt và các đô thị trong vùng quy hoạch.

a) Hệ thống các trường tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông: tại các đô thị, kết hợp với các khu dân cư và các trung tâm dịch vụ công cộng. Hệ thống nhà trẻ – mẫu giáo bố trí theo mạng lưới các khu ở. Hệ thống các trường Tiểu học, Trung học cơ sở bố trí theo các điểm dân cư nông thôn. Vị trí các điểm trường phải đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định và phù hợp Quy hoạch mạng lưới trường học của từng địa phương được phê duyệt.

b) Hệ thống các Trung tâm y tế, bao gồm: Bệnh viện đa khoa và chuyên khoa cấp vùng tại đô thị Finôm – Thanh Mỹ, Bệnh viện đa khoa và chuyên khoa tại thành phố Đà Lạt; các Trung tâm điều dưỡng phục vụ cho du lịch nghỉ dưỡng và chữa bệnh, Trung tâm y tế đa khoa, chuyên khoa và y tế dự phòng của thành

phố Đà Lạt và các đô thị trong vùng quy hoạch; các cơ sở dịch vụ y tế tư nhân hoặc phòng y tế cộng đồng tại các khu ở và cơ sở khám chữa bệnh... tại các điểm dân cư nông thôn tập trung.

đ) Hệ thống các Trung tâm văn hóa – thể dục thể thao (TDTT), vui chơi, giải trí bao gồm: Công trình văn hóa cấp đô thị hiện có tại thành phố Đà Lạt và các đô thị trong vùng quy hoạch; bổ sung các chức năng văn hóa – TDTT và vui chơi giải trí tại các Trung tâm dịch vụ công cộng của khu đô thị và các điểm dân cư nông thôn tập trung, kết hợp các không gian hoạt động vui chơi giải trí khác... với bán kính phục vụ phù hợp quy định. Hệ thống các công trình chuyên hoạt động TDTT, bao gồm: Trung tâm huấn luyện TDTT cấp quốc gia (tại đô thị Lạc Dương), Trung tâm văn hóa – TDTT cấp vùng và các công viên chuyên đề có hoạt động TDTT (tại thành phố Đà Lạt và đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương); cùng hệ thống các công viên đô thị kết hợp các hoạt động thể chất thường nhật của người dân.

c) Hệ thống các công trình thương mại – dịch vụ, bao gồm: Trung tâm thương mại và dịch vụ hỗn hợp cấp vùng, khu Trung tâm thương mại cao cấp tại thành phố Đà Lạt, các khu thương mại – dịch vụ tại các khu, điểm du lịch hỗn hợp, khu phi thuế quan với các dịch vụ, thương mại cao cấp tại đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương, Trung tâm hội chợ – triển lãm tại đô thị Finôm – Thạnh Mỹ, các Trung tâm thương mại – dịch vụ cấp đô thị, các chợ và siêu thị nhỏ tại các khu dân cư... được bố trí với bán kính phục vụ phù hợp quy định. Duy trì, nâng cấp và bổ sung mô hình chợ truyền thống tại các điểm dân cư nông thôn tập trung.

Điều 9. Quy định chung về quản lý, phát triển giao thông

1. Đối với giao thông đường bộ:

a) Giao thông đối ngoại: Nhà nước tiếp tục đầu tư khép kín tuyến đường cao tốc Liên Khương đến ngã ba Dầu Giây (thuộc tỉnh Đồng Nai) và cải tạo, nâng cấp các tuyến quốc lộ 20, 27, đường Trường Sơn Đông theo định hướng Quy hoạch chung 704. Mở rộng, nâng cấp các trục, tuyến đường chính đô thị. Hình thành đường vành đai thành phố Đà Lạt; trong đó có đoạn nối với đường Mimosa (từ thác Prenn đến quốc lộ 20 và tỉnh lộ ĐT 723) tạo thành trục giao thông quốc gia Dầu Giây – Đà Lạt – Nha Trang. Cải tạo, nâng cấp tuyến tỉnh lộ ĐT 723 theo tiêu chuẩn quốc lộ và cải tạo, nâng cấp các tuyến tỉnh lộ hiện có trong vùng quy hoạch.

b) Giao thông đô thị: Tổ chức hệ thống đường giao thông đô thị khép kín, đồng bộ trên cơ sở cải tạo, nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới, đáp ứng yêu cầu hình thành mạng lưới khung giao thông hiện đại của vùng quy hoạch. Tổ chức đường gom tại các khu dân cư, khu công nghiệp... có đường cao tốc, quốc lộ đi qua. Xác định, cắm mốc hành lang bảo vệ các tuyến đường theo qui định. Phát triển các công trình giao thông, bao gồm: Hệ thống các nút giao cắt khác mức, đặc biệt là các tuyến đường ngang giao cắt với đường cao tốc; hệ thống các bến, bãi đỗ xe liên tỉnh; Trung tâm tiếp vận... đảm bảo kết nối hợp lý,

đồng bộ từ mạng lưới đường đô thị đến các tuyến giao thông đường bộ đối ngoại và các khu vực nhà ga hàng không, đường sắt.

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của mạng lưới đường đô thị:

- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị tối thiểu:

+ Tính đến đường liên khu vực: 6 %

+ Tính đến đường chính khu vực: 13 %

- Mật độ đường Km/km²:

+ Tính đến đường chính đô thị: 1,5 - 1

+ Tính đến đường liên khu vực: 3,3 - 2

+ Tính đến đường chính khu vực: 6,5 - 4

- Bán kính của bó vỉa phải đạt:

+ Quảng trường giao thông và đường cấp đô thị: $R_{\min} > 15m$

+ Đường cấp khu vực: $R_{\min} > 12m$

- Tầm nhìn 1 chiều phải đạt:

+ Đối với đường cấp đô thị: $> 100m$

+ Đối với đường cấp khu vực: $> 75m$

d) Giao thông nông thôn: Các tuyến đường huyện trong khu vực thiết kế sẽ được đầu tư xây dựng tới tất cả các trung tâm xã trong vùng và kết nối với các tuyến tỉnh lộ, quốc lộ tạo thành mạng lưới giao thông bộ hoàn chỉnh, đảm bảo xe ô tô có thể tới tất cả các xã trong mọi điều kiện thời tiết. Các tuyến đường này được xây dựng đạt tiêu chuẩn cấp IV - V.

2. Đối với giao thông đường hàng không: Quản lý cải tạo, nâng cấp cảng hàng không quốc tế Liên Khương đạt tiêu chuẩn cấp 4E (theo tiêu chuẩn ICAO) và sân bay quân sự cấp 2. Cải tạo, nâng cấp sân bay Cam Ly nhằm phục vụ cho dịch vụ hàng không, kết hợp với quốc phòng khi cần thiết.

3. Đối với giao thông đường sắt: Xây dựng, phục hồi tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm; bảo vệ cơ sở hạ tầng đường sắt hiện hữu. Cải tạo, nâng cấp các nhà ga Đà Lạt, Trại Mát và D'Ran phục vụ du lịch khi khôi phục hoạt động của tuyến.

4. Đối với phương tiện giao thông công cộng: Tổ chức mạng lưới các tuyến xe khách liên tỉnh, liên huyện; các tuyến xe buýt, xe taxi để kết nối các đô thị vệ tinh với 2 đô thị chính là thành phố Đà Lạt và đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương. Tổ chức tuyến xe điện mặt đất từ Đại Ninh, Liên Khương đến Prenn, kết nối với các tuyến monorail đi các khu trung tâm đô thị và các khu, điểm du lịch lớn trong vùng quy hoạch. Tại các khu, điểm du lịch, tổ chức các loại hình giao thông khác, như cáp treo, xe điện, xe ngựa... phục vụ khách du lịch.

5. Các công trình đầu mối:

a) Tại thành phố Đà Lạt: Cải tạo nâng cấp bến xe liên tỉnh tại số 01 đường Tô Hiến Thành (bến xe loại 1 - diện tích 15.000 m²). Quy hoạch bổ sung một bến xe loại 1, diện tích 15.000 m² nằm ở phía Đông - Bắc thành phố Đà Lạt, khu vực ngã 3 quốc lộ 20 và ĐT.723. Quy hoạch bổ sung một bến xe loại 2 (diện tích 13.700 m²) nằm ở phía Tây thành phố Đà Lạt, khu vực gần giao lộ Hoàng Văn Thụ - Cam Ly Mãng Lin. Xây dựng bến xe tại gần giao lộ Phù Đồng Thiên Vương - Thánh Mẫu đạt tiêu chuẩn loại V, diện tích khoảng 3.500 m². Xây dựng bến xe các xã Xuân Trường, xã Tà Nung tại khu vực Trung tâm xã, mỗi bến xe có diện tích khoảng 500 m² đạt tiêu chuẩn bến xe loại 6.

b) Tại Lạc Dương, xây dựng bến xe trung tâm đô thị Lạc Dương, bến xe trung tâm cụm xã Đa Nhim, và tại các xã Đa Chai, xã Đưng K'Nờ, Đa Nghị... Tại Đơn Dương, xây dựng bến xe trung tâm đô thị Đơn Dương, bến xe đô thị D'Ran; bến xe các xã Ka Đô, xã Tu Tra, xã P'Róh. Tại Đức Trọng, nâng cấp bến xe trung tâm đô thị Liên Nghĩa - Liên Khương, xây dựng bến xe trung tâm cụm xã Ninh Gia; bến xe Finôm - xã Hiệp Thạnh và các bến xe tại các trung tâm xã trong huyện.

c) Nút giao thông: trên đường cao tốc khi giao với các tuyến đường ngang xây dựng các nút giao khác cốt.

Điều 10. Quy định chung về quản lý, phát triển hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch san nền: Tôn trọng địa hình tự nhiên và kết hợp quy hoạch thoát nước mưa, đảm bảo hạn chế khối lượng đào đắp, bảo vệ mặt phủ tự nhiên không bị ảnh hưởng của lũ lụt và các tác động bất lợi từ thiên nhiên và biến đổi khí hậu. Chọn cốt xây dựng các khu đô thị theo cao độ địa hình và chế độ thủy văn của sông suối; tuân thủ quy chuẩn, quy định hiện hành, phù hợp với các khu vực đã xây dựng liền kề. Quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng của các đô thị và dự án trong vùng quy hoạch.

2. Thoát nước mưa: Xây dựng mới các tuyến thoát nước mưa (tách riêng với tuyến nước thải sinh hoạt) bằng hệ thống cống và mương hở, để thoát trực tiếp ra sông, hồ tại khu vực. Cải tạo các tuyến thoát nước hiện có để từng bước tách tuyến nước thải sinh hoạt và thu gom, xử lý riêng, đảm bảo vệ sinh môi trường. Đối với các đô thị nhỏ và khu vực dân cư nông thôn cho phép xây dựng hệ thống thoát nước chung, nhưng nguồn nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại hoặc hồ sinh học, trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung và xả ra sông hồ.

3. Cấp nước:

- Khai thác, sử dụng hợp lý các nguồn nước mặt từ sông, hồ trong khu vực; từng bước hạn chế sử dụng nguồn nước ngầm, nhất là vấn đề khai thác nước ngầm tự do. Sử dụng nước hiệu quả, tiết kiệm trong sinh hoạt, hoạt động công cộng và sản xuất công nghiệp.

- Tổng công suất cấp nước đến năm 2020 là 99.000 m³/ngày đêm và đến năm 2030 là 173.500 m³/ngày đêm; gồm các nhà máy nước (NMN): NMN

Đankia 1 (49.000 m³/ngày đêm), NMN Đankia 2 (25.000 m³/ngày đêm), NMN hồ Tuyên Lâm (15.000 m³/ngày đêm), NMN Liên Nghĩa (20.000 m³/ngày đêm), NMN Thạnh Mỹ (15.000 m³/ngày đêm), NMN D'Ran (4.000 m³/ngày đêm). Phát triển đồng bộ với hệ thống đường ống truyền tải, bể chứa, trạm bơm cấp II, hệ thống đường ống phân phối hoàn chỉnh cho tất cả các khu đô thị.

- Đối với khu vực nông thôn, khai thác nguồn nước để xây dựng các trạm cấp nước tập trung hoặc phân tán, với quy mô nhỏ.

4. Hệ thống cấp điện:

- Tổng phụ tải điện đến năm 2020 là 270 MW và đến năm 2030 là 515 MW. Các nguồn điện bao gồm: Trạm 220 kV Đa Nhim, trạm 220 kV Bảo Lộc, các nhà máy thủy điện vừa và nhỏ.

- Lưới điện truyền tải 220 – 110 kV, bao gồm: Các tuyến cao thế 220 kV, 110 kV, tuyến 220 kV Đa Nhim – Đức Trọng – Di Linh mạch 2, tuyến 110 kV Đức Trọng – Đà Lạt 1, Đức Trọng – Lâm Hà. Xây dựng trạm 220 kV Đức Trọng và trạm 110/22 kV Nam Ban; nâng công suất các trạm 110 kV hiện có (gồm: Đà Lạt 1 và 2, Suối Vàng, Đức Trọng, Đơn Dương, Lâm Hà).

- Lưới điện phân phối: Cải tạo lưới trung hạ thế hiện hữu, nâng công suất tải điện của lưới phân phối, từng bước ngầm hóa trong phạm vi trung tâm đô thị hiện hữu. Xây dựng các tuyến cấp điện vào các khu đô thị mới.

- Cải tạo, hoàn chỉnh hệ thống điện chiếu sáng đô thị phù hợp với chức năng của công trình và tiêu chuẩn quy định.

5. Hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải: Tỷ lệ thu gom nước thải đô thị đạt 100%. Cải tạo, nâng cấp hệ thống cống hiện hữu tại các trung tâm đô thị, từng bước tách dòng thu gom nước thải về trạm xử lý. Các cơ sở y tế, công nghiệp và khu vực xây dựng mới phải xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, thu gom và xử lý nước thải tập trung. Nâng công suất nhà máy xử lý nước thải Đà Lạt (43.000 m³/ngày đêm); xây dựng các nhà máy xử lý nước thải tại các KDL trên địa bàn thành phố Đà Lạt và các đô thị khác trong vùng quy hoạch. Các trạm xử lý nước thải phải đảm bảo vệ sinh môi trường, có dây chuyền công nghệ hiện đại và xử lý đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường. Khu vực nông thôn xây dựng hệ thống thoát chung nhưng phải có xử lý sơ bộ và xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên.

b) Chất thải rắn: Xây dựng khu xử lý chất thải rắn tại xã Xuân Trường (thành phố Đà Lạt) và xã Gia Lâm (huyện Lâm Hà) với quy mô lớn, công nghệ xử lý hiện đại. Rác thải được phân loại tại nguồn, rác độc hại và rác thải y tế được xử lý riêng. Các khu xử lý chất thải rắn quy mô nhỏ tại nông thôn sử dụng công nghệ chôn lấp hợp vệ sinh.

c) Nghĩa trang: Xây dựng mới 2 nghĩa trang tại xã Xuân Trường (khoảng 50 ha) và xã Tà Nung (khoảng 50 ha); áp dụng mô hình công viên nghĩa trang, xây lò hỏa táng cho toàn vùng quy hoạch; tại các đô thị vệ tinh có nghĩa trang riêng (khoảng 10 – 20 ha).

6. Hệ thống thông tin liên lạc: Phát triển theo hướng hiện đại, công nghệ mới, hội tụ được các loại hình viễn thông, Internet, truyền hình... Phát triển và nâng cao chất lượng mạng lưới bưu chính. Xây dựng hạ tầng thông tin phục vụ công tác phòng chống thiên tai, quốc phòng, an ninh.

7. Các biện pháp kỹ thuật khác: Để đảm bảo cảnh quan đô thị và chống sạt lở, các hồ trong trung tâm đô thị cần được gia cố kè bờ bằng nhiều hình thức khác nhau. Các sông, suối thoát nước chính (đoạn qua khu đô thị) cần được kè chống sạt lở. Không chế cao độ các đập tràn để giữ nước trong hồ chứa, tạo cảnh quan và phát huy tác dụng hồ điều hòa thoát nước. Cải tạo, nạo vét sông suối, hồ để đảm bảo thoát nước tốt; ngăn chặn xây dựng, lấn chiếm làm thu hẹp dòng chảy. Tăng cường bảo vệ rừng đầu nguồn; hạn chế sử dụng mặt phủ không thấm nước để tăng cường khả năng thấm, giảm lưu lượng chảy trên bề mặt.

Điều 11. Quy định về kiểm soát ô nhiễm và môi trường đô thị

1. Về quản lý quy hoạch xây dựng: Không quy hoạch, thỏa thuận địa điểm các dự án phát triển nhà ở tại các vùng dự báo nguy cơ sạt lở, xói mòn và những nơi có địa hình chia cắt lớn, khó xây dựng. Đối với các khu nhà ở hiện hữu trong vùng có nguy cơ ngập lụt, khi chỉnh trang phải có các giải pháp thiết kế và xây dựng phù hợp để giảm thiểu tác động do ngập lụt.

2. Về giảm thiểu ô nhiễm không khí:

a) Do xây dựng, cải tạo đô thị, cơ sở hạ tầng: Chủ đầu tư các dự án phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong quá trình xây dựng phù hợp quy định.

b) Do hoạt động giao thông: Lắp đặt các biển báo và tín hiệu giao thông phù hợp, đặc biệt tại các nút giao lộ, đường dẫn ra vào khu công nghiệp và đô thị, để tránh gây ùn tắc giao thông và gây ô nhiễm không khí cục bộ...

c) Do sản xuất công nghiệp: Yêu cầu các chủ dự án lắp đặt hệ thống xử lý khí thải đảm bảo môi trường theo quy định; hoặc khuyến khích chuyển sang sử dụng nhiên liệu sạch.

d) Do nước thải và chất thải rắn:

- Đối với nước thải từ các khu đô thị, khu công nghiệp phải được xử lý đạt chuẩn quy định.

- Đối với chất thải rắn, kiện toàn hệ thống và đẩy mạnh xã hội hóa các hoạt động từ khâu thu gom, vận chuyển và xử lý; ưu tiên các dự án đầu tư có công nghệ xử lý tiên tiến, có thể phân loại, tái chế rác, ủ phân bằng rác hữu cơ, lò đốt chất thải nguy hại, chỉ chôn lấp những phần rác còn lại không thể xử lý (tỷ lệ chôn lấp không quá 15%). Bãi chôn lấp và lò đốt rác phải đạt chuẩn quy định về vệ sinh môi trường. Có kế hoạch, lộ trình để giải tỏa, đóng cửa các bãi rác hiện đang gây ô nhiễm. Hạn chế xây dựng các công trình, nhà ở, hạ tầng và đường giao thông tại các triền dốc cao. Bảo vệ và phát triển rừng, nhất là rừng đầu nguồn.

3. Về ứng phó biến đổi khí hậu: các đồ án quy hoạch xây dựng dành nhiều diện tích đất cho cây xanh và mặt nước, giúp tăng khả năng thoát nước của các đô thị và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu. Thực hiện đồng bộ hệ thống thoát nước đô thị đảm bảo thoát nước tốt. Phát triển không gian rừng (bao gồm: Rừng đặc dụng, rừng phòng hộ và rừng sản xuất), kết nối với các mảng xanh nông nghiệp, công viên chuyên đề và không gian mở tại các đô thị.

4. Về quản lý quan trắc môi trường: Nghiên cứu xây dựng mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường của toàn vùng quy hoạch và tại các đô thị, bao gồm: Mạng lưới quan trắc chất lượng không khí, mạng lưới quan trắc chất lượng nước mặt và nước ngầm, mạng lưới quan trắc chất lượng đất. Đối với các dự án lớn (như khu đô thị, khu công nghiệp), chủ đầu tư phải lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động tại các đầu ra của nhà máy xử lý nước thải.

Chương III

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT

Điều 12. Quy định chung đối với đô thị Đà Lạt

1. Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị:

a) Định hướng phát triển:

- Là đô thị loại 1, đến năm 2030 quy mô dân số đô thị khoảng 240.000 - 250.000 người, trong đó khoảng 20.000 - 25.000 người được quy đổi từ khách du lịch và đất xây dựng đô thị khoảng 5.500 - 6.500 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 2.400 - 2.700 ha.

- Phát triển thành phố Đà Lạt theo mô hình tuyến vành đai và các trục hướng tâm, kết nối với các trục cảnh quan mặt nước, cảnh quan rừng, cảnh quan địa hình và hệ thống tuyến, dải công viên – cây xanh cảnh quan. Bảo vệ các vành đai rừng, duy trì hình ảnh cảnh quan núi rừng của thành phố Đà Lạt. Bảo vệ và phát triển vùng đệm xanh giữa các khu vực phát triển (như: KDL hồ Tuyền Lâm – trung tâm thành phố Đà Lạt – KDL hồ Đankia). Phát triển hệ thống công viên đô thị dựa vào các thung lũng nông nghiệp hiện có, kết nối với các hồ nước tự nhiên, các vùng tự thủy theo địa hình, và các địa danh thắng cảnh nổi tiếng của thành phố Đà Lạt. Nhà nước có lộ trình và kế hoạch chuyển đổi nền sản xuất nông nghiệp hiện nay sang nông nghiệp đô thị sạch, hạn chế thấp nhất và thay đổi dần hình ảnh kiến trúc nhà kính, nhà nylon trong đô thị.

- Nâng cao giá trị “Trục di sản Đông - Tây” (gồm: đường Trần Phú, Trần Hưng Đạo, Hùng Vương), cải tạo thành trục đại lộ chính nối kết các điểm, công trình kiến trúc di sản lịch sử, kiến trúc, cảnh quan tại khu vực, tạo thành tuyến tham quan du lịch đặc thù. Hình thành “Tuyến cây xanh cảnh quan Bắc – Nam” (trải dài từ khu vực giáp đường Mai Anh Đào đến giáp Công viên hoa thành phố) tạo môi trường, cảnh quan đặc trưng cho thành phố Đà Lạt.

- Cải tạo khu trung tâm thành phố với cấu trúc không gian xanh đa dạng và có tính kết nối cao. Thiết kế đô thị khu Trung tâm thương mại và khu vực cảnh quan quanh hồ Xuân Hương; hình thành trục đường đi bộ kết nối với khu

Trung tâm Hòa Bình, Chợ Đà Lạt, tạo thành không gian thương mại – du lịch hấp dẫn. Cải tạo, chỉnh trang cảnh quan và không gian đô thị dọc hai bên tuyến đường sắt cũ. Xây dựng các khu dân cư mới chất lượng cao, theo mô hình “Thành phố vườn” và các khu phát triển du lịch nối kết với tuyến giao thông vành đai với các không gian, cảnh quan đặc trưng (như: mặt nước, rừng thông, nông nghiệp sạch...). Chiều cao công trình phải phù hợp với không gian đô thị hiện hữu.

b) Hình thành cấu trúc cảnh quan đô thị, bao gồm: “Trục di sản Đông Tây” và chuỗi mặt nước; mạng lưới các hành lang cây xanh cảnh quan đô thị kết nối với suối Cam Ly; chuỗi các hồ và thung lũng đất nông nghiệp; vành đai rừng xung quanh bình nguyên Đà Lạt và các nêm xanh giữa đô thị với các KDL sinh thái hồ Tuyên Lâm, hồ Đan Kia – Đà Lạt; thung lũng Tình Yêu và hồ Tuyên Lâm là các điểm nhấn cảnh quan ngoài đô thị; tầm nhìn về núi Lang Biang ở phía Bắc được bảo vệ trong cấu trúc cảnh quan đô thị của Đà Lạt.

c) Cấu trúc các khu đô thị, bao gồm: Khu đô thị trung tâm lịch sử, khu đô thị phát triển mở rộng phía Đông và phía Tây, khu đô thị nông nghiệp sạch phía Bắc.

d) Cấu trúc các trục kết nối, bao gồm: Trục chính Đông - Tây là trục di sản (Hùng Vương - Trần Hưng Đạo - Trần Phú), các trục hướng tâm theo hướng Bắc - Nam theo hình nan quạt bao gồm trục Đinh Tiên Hoàng - Phù Đổng Thiên Vương, trục Trần Quốc Toản - Nguyễn Tử Lực;... trục phụ theo hướng Đông - Tây Nguyễn Công Trứ - Trần Nhân Tông - Nguyễn Đình Chiểu, các trục liên kết đô thị với bên ngoài bao gồm tuyến quốc lộ 20 - Prenn - Mimosas - Đà Lạt - đường tỉnh 723, tuyến kết nối bằng tuyến xe điện Đankia - Cam Ly - Triệu Việt Vương - Tuyên Lâm - Prenn - quốc lộ 20, tuyến kết nối vành đai vùng D’Ran - Đà Lạt - Nam Ban - Finôm - Thạnh Mỹ.

e) Các khu vực hạn chế phát triển, bao gồm: Khu vực trung tâm, các khu vực bảo tồn di sản kiến trúc và cảnh quan đặc thù, các không gian công viên cây xanh, danh lam thắng cảnh, các thung lũng cho phép ngập nước, khu vực đồi rừng trong đô thị và rừng tự nhiên ngoài đô thị, hệ thống mặt nước và sinh thái ven mặt nước.

2. Quy định chung về bảo tồn di sản kiến trúc và cảnh quan đô thị:

a) Khu vực bảo tồn di sản kiến trúc cảnh quan, bao gồm: Khu vực trục di sản, khu vực trung tâm, khu hỗn hợp phía Đông hồ Xuân Hương, đồi Cù, trường Đại học Đà Lạt, khu vực chợ Đà Lạt, tuyến mặt nước và cây xanh cảnh quan (từ hồ Xuân Hương, kết nối với hồ Than Thở, hồ Chiến Thắng, trục suối Cam Ly).

b) Khu vực bảo tồn khung cảnh quan đô thị đặc thù, bao gồm: hệ thống mặt nước, hệ thống rừng tự nhiên trong đô thị, hệ thống công viên, tuyến cây xanh và không gian mở, không gian nông nghiệp sinh thái, các góc nhìn cảnh quan theo định hướng quy hoạch, các đường tới hạn của bình nguyên và rừng tự nhiên ngoài đô thị.

c) Bảo tồn hệ thống di sản kiến trúc: quản lý các yếu tố ảnh hưởng đến công trình và cảnh quan xung quanh có giá trị về mặt quy hoạch và kiến trúc.

3. Quy mô không gian phát triển du lịch:

a) Đất du lịch hỗn hợp trong đô thị: tổng diện tích khoảng 350 ha, bố trí xung quanh trục di sản và các Khu du lịch hồ Chiến Thắng, hồ Than Thở thuộc khu đô thị phía Đông và các KDL gắn với công viên chuyên đề và sân bay Cam Ly thuộc khu đô thị phía Tây.

b) Đất du lịch sinh thái nghỉ dưỡng (khoảng 1.300 ha), bao gồm: KDL hồ Tuyên Lâm và KDL vui chơi giải trí hồ Prenn.

4. Quy định về phát triển hạ tầng xã hội:

a) Khu ở đô thị: diện tích khoảng 1.850 ha, bao gồm: các khu ở chính trang và phát triển hỗn hợp phân bố chủ yếu ở khu đô thị trung tâm lịch sử; các khu ở tập trung mật độ trung bình phân bố chủ yếu ở các khu đô thị phía Tây và phía Đông; các khu nhà vườn mật độ thấp tập trung tại khu đô thị phía Bắc, khu vực nông nghiệp đô thị phía Tây và Bắc và các khu ở mật độ thấp nằm phân tán bên ngoài đường vành đai.

b) Các trung tâm chuyên ngành: có tổng diện tích khoảng 520 ha, bao gồm: Trung tâm chính trị – hành chính cấp tỉnh tập trung tại đường Lê Hồng Phong và Trần Phú; trung tâm y tế cấp vùng có diện tích khoảng 34 ha; Trung tâm văn hóa – nghệ thuật có diện tích khoảng 37 ha; trung tâm giáo dục đào tạo và nghiên cứu khoa học cấp vùng có diện tích khoảng 361 ha; trung tâm thương mại – dịch vụ cấp vùng tại khu vực trục di sản và khu vực Trung tâm Hoà Bình có diện tích khoảng 75 ha và tại khu du lịch hỗn hợp giáp sân bay Cam Ly.

5. Quy định chung về phát triển hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Đường vành đai ngoài, bao gồm: Đường Cam Ly, Ankoret, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Thánh Mẫu, Mai Anh Đào, tuyến mở mới đến tỉnh lộ ĐT 723, đường tỉnh lộ ĐT 723, Hùng Vương và tuyến mở mới về phía Nam (tối thiểu 3 làn xe).

- Trục chính đô thị, bao gồm:

+ Các trục ngang, gồm: Trục đường Hoàng Văn Thụ, Trần Phú, Trần Hưng Đạo, Hùng Vương; trục đường Nguyễn Công Trứ, Trần Nhân Tông, Nguyễn Đình Chiểu; trục đường Nguyễn Văn Cừ, Yersin, Quang Trung, Phan Chu Trinh.

+ Các trục dọc, gồm: Trục đường 3 tháng 4, Hồ Tùng Mậu, Đinh Tiên Hoàng, Phù Đổng Thiên Vương; trục đường Bà Huyện Thanh Quan (nay là đường Trần Quốc Toản), Nguyễn Tử Lược; trục Đường Trần Lê, 3 tháng 2, Phan Đình Phùng, Xô Viết Nghệ Tĩnh; trục đường Hồ Xuân Hương, Ngô Gia Tự; trục đường chính phía Đông (từ đường Nguyễn Đình Chiểu dọc theo suối, nối vào đường hiện hữu, tới đường Mai Anh Đào); trục đường chính phía Tây (từ đường Hoàng Văn Thụ đi đường Trần Văn Côi, đến tỉnh lộ ĐT 722). Các trục chính

của thành phố Đà Lạt chủ yếu là các đường hiện hữu, cần được cải tạo chỉnh trang (đảm bảo tối thiểu 3 – 4 làn xe); hoàn thiện vỉa hè, hệ thống chiếu sáng, thoát nước và cây xanh đường phố tạo cảnh quan đô thị.

- Trục chính khu vực: Cải tạo nâng cấp các tuyến đường chính khu vực của thành phố Đà Lạt trên nền các tuyến đường hiện hữu. Đối với các khu vực mới phát triển, các tuyến đường chính khu vực sẽ xây dựng mới, với mặt đường rộng tối thiểu từ 9 – 12 m, lộ giới từ 17 – 22 m.

- Bến xe: Cải tạo, nâng cấp bến xe liên tỉnh hiện có (bến xe loại 1, khoảng 15.000 m²). Xây dựng thêm bến xe loại 1 mới tại ngã 3 quốc lộ 20 và tỉnh lộ ĐT 723 (về phía Đông – Bắc thành phố); bến xe loại 2 (khoảng 13.700 m²) tại khu vực ngã 3 đường Hoàng Văn Thụ và Cam Ly Măng Linh (về phía Tây thành phố); bến xe loại 5 tại ngã 3 đường Phù Đổng Thiên Vương và Thánh Mẫu (khoảng 3.500 m²) và 02 bến xe loại 6 tại Trung tâm xã Xuân Trường, xã Tà Nung (khoảng 500 m²).

- Giao thông công cộng: Tiếp tục duy trì và nâng cấp các tuyến xe buýt hiện có, bổ sung các tuyến mới trên các trục chính đô thị và tuyến vành đai. Tổ chức hệ thống xe taxi phục vụ nội thành. Hình thành tuyến xe điện mặt đất (tramway) kết nối Prenn – Liên Khương – Đại Ninh và các tuyến monorail phục vụ du lịch: Từ ga Đà Lạt đi các tuyến Suối Vàng, núi Lang Biang, hồ Tuyền Lâm, KDL Thung lũng Tình yêu, thác Prenn (kết nối với tuyến tramway từ Prenn đi Liên Khương – Đại Ninh); tuyến hồ Xuân Hương đi ngã ba Tùng Lâm. Các tuyến monorail bố trí bình quân 1 – 1,5 km/ga. Tại các KDL tổ chức các loại hình giao thông phục vụ du lịch, như: Cáp treo, xe điện, xe ngựa...

b) Về chuẩn bị kỹ thuật: Tổ chức san nền với cốt xây dựng không chế bám theo địa hình, hạn chế đào đắp và phá hủy mặt phủ tự nhiên. Các khu vực hiện hữu xây dựng với mật độ cao, cải tạo chỉnh trang đô thị chủ yếu san lấp cục bộ, tạo hướng thoát nước và giữ nguyên cao độ nền hiện trạng. Các khu vực phát triển xây dựng mới với mật độ cao, giạt cấp theo địa hình, nhằm giảm khối lượng đào đắp. Các khu vực phát triển mới với mật độ thấp, giữ nguyên địa hình tự nhiên, chỉ san lấp cục bộ cho từng công trình. Các khu vực địa hình có độ dốc cao, xây dựng với mật độ thấp và các công trình kiến trúc có thiết kế gắn kết với địa hình. Cải tạo các hồ, sông, suối tự nhiên; xây dựng các đập tràn, tạo cảnh quan và làm hồ điều hòa trong từng khu đô thị.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Đối với khu vực trung tâm: Từng bước cải tạo, tách tuyến nước bẩn đưa về trạm xử lý và tăng cường cải tạo hệ thống thoát nước mưa hiện hữu đảm bảo thoát nước tốt. Tại các khu vực dự kiến phát triển mới, xây dựng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt.

- Các lưu vực thoát nước chính, bao gồm: Lưu vực phía Đông thành phố có hướng thoát nước chủ yếu về các hồ và suối hiện hữu, thuộc lưu vực của hồ Xuân Hương (gồm: hồ Chiến Thắng, hồ Mê Linh, hồ Than Thở, hồ Đa Thiện) sau đó thoát ra suối Cam Ly. Lưu vực phía Tây thành phố có hướng thoát nước chủ yếu về các hồ Vạn Kiếp, hồ Bạch Đằng và một số hồ khác, rồi thoát về suối

Cam Ly. Lưu vực phía Nam thành phố có hướng thoát nước chủ yếu về hồ Tuyên Lâm và hồ Prenn.

- Mở rộng, gia cố bờ và mở đường hai bên các sông, suối để bảo đảm mỹ quan đô thị; tạo không gian sạch đẹp, thông thoát dòng chảy; hạn chế tình trạng ngập úng và xói mòn. Các suối cần chỉnh trang gồm: Đoạn suối Cam ly từ cầu La Sơn Phu Tử đến thác Cam ly và giáp sau hồ Xuân Hương; đoạn nhánh suối từ sau hồ Than Thở về hồ Xuân Hương; đoạn nhánh suối từ sau hồ Chiến Thắng về hợp lưu nhánh Thái Phiên và đoạn suối thượng nguồn hồ Tuyên Lâm.

- Nạo vét các hồ lắng số 1, 2, 3, 4 và các suối đổ vào hồ Xuân Hương. Nạo vét hồ Vạn Kiếp đảm bảo lưu lượng xả 1.000 m³/ngày về suối Phan Đình Phùng; cùng với lưu lượng xả của hồ Chiến Thắng và hồ Xuân Hương với tổng lưu lượng 6.000 m³/ngày. Xây dựng hồ lắng trước khi đổ vào hồ Xuân Hương và hồ Tuyên Lâm.

- Bảo vệ rừng đầu nguồn và trồng rừng phủ xanh đồi trọc, nhằm nâng tỷ lệ diện tích bao phủ rừng, bảo vệ nguồn nước và chống xói mòn.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Đến năm 2030, nhu cầu dùng nước của người dân thành phố Đà Lạt 57.400 m³/ngày đêm; đối với khách du lịch 10.600 m³/ngày đêm; khu tiểu thủ công nghiệp 750 m³/ngày đêm. Các NMN chính, bao gồm: Đankia 1, Đankia 2 và hồ Tuyên Lâm.

- Hệ thống truyền tải nước chính, bao gồm: 08 bể chứa nước hiện hữu và 07 bể chứa nước xây mới. Vị trí các bể này trên địa hình cao, với các ống cấp nước có đường kính từ Ø 200 – Ø 800 mm nối thành mạch vòng. Mở rộng mạng lưới cấp nước sạch cho toàn bộ dân cư của thành phố Đà Lạt; các khu đô thị, khu dân cư mới đang được xây dựng, có đường kính ống từ Ø 100 – Ø 800 mm.

đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Tổng phụ tải điện đến năm 2020 là 133 MW và đến năm 2030 là 229 MW. Nguồn cấp điện, bao gồm: Trạm 220 kV Đa Nhim, trạm 220 kV Bảo Lộc và các nhà máy thủy điện vừa và nhỏ.

- Lưới điện truyền tải 110 kV: Phát triển tuyến đường dây 110 kV mạch kép đầu nối từ trạm 220/110 kV Đức Trọng vào đường dây 110 kV Đức Trọng – Đà Lạt 1; đoạn đầu nối 110 kV mạch kép đầu nối từ đường dây 110 kV Đa Nhim – Suối Vàng vào trạm Đà Lạt 2. Nâng công suất trạm 110 kV Đà Lạt 1 và 2 lên 63 MVA/trạm; xây dựng trạm 110/22 kV lên 25 MVA/trạm cấp điện cho đô thị Nam Ban và khu công nghiệp Nam Ban.

- Lưới điện phân phối: Cải tạo lưới trung, hạ thế hiện hữu; nâng công suất tải điện của lưới phân phối. Tùy điều kiện cho phép trong các trung tâm đô thị dùng cáp ngầm, khu vực ngoài đô thị dùng cáp đi trên không để cấp điện vào các khu đô thị mới.

- Chiếu sáng đô thị: Mạng điện chiếu sáng công cộng được vận hành với cấp điện áp 230/400 V; sử dụng các trạm hạ áp 22/0,4 kV chuyên dùng riêng để

cấp điện cho hệ thống chiếu sáng giao thông. Tại các khu trung tâm đô thị, cáp được chôn ngầm hoặc đặt trong những rãnh đặt cáp ngầm; tại khu vực ngoài thành và nông thôn, cáp điện được treo trên trụ (đường dây nổi).

e) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang:

- Về lưu lượng nước thải: Đến năm 2030, lưu lượng nước thải sinh hoạt của người dân đô thị Đà Lạt là 35.700 m³/ngày, đối với khách du lịch tại đô thị Đà Lạt là 6.600 m³/ngày và tại 2 KDL hồ Tuyền Lâm, hồ Prenn là 2.700 m³/ngày.

- Xử lý nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa; nâng công suất trạm xử lý nước thải thành phố Đà Lạt đến năm 2030 là 43.000 m³/ngày. Nước thải sinh hoạt được thu gom về trạm xử lý làm sạch đạt tiêu chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

- Xử lý chất thải rắn: Đến năm 2030, lượng rác thải sinh hoạt là 375 tấn/ngày; tại 2 KDL hồ Tuyền Lâm và hồ Prenn là 10 tấn/ngày. Xây dựng và mở rộng bãi rác tại xã Xuân Trường (khoảng 50 ha) phục vụ cho thành phố Đà Lạt.

- Nghĩa trang: Đến năm 2020 xây dựng nghĩa trang xã Tà Nung (khoảng 50 ha) và đến năm 2030 xây dựng nghĩa trang tại xã Xuân Trường (khoảng 50 ha); áp dụng mô hình “công viên nghĩa trang” và Nhà hỏa táng phục vụ cho toàn vùng quy hoạch.

Điều 13. Quy định cụ thể về kiểm soát phát triển không gian quy hoạch, kiến trúc

1. Khu đô thị trung tâm cải tạo, chỉnh trang và hạn chế phát triển:

a) Khu vực trung tâm: Được giới hạn bởi các đường Nguyễn An Ninh, Nguyễn Công Trứ, Trần Nhân Tông, Nguyễn Đình Chiểu đến đường vành đai và phạm vi đất xây dựng đô thị về phía Nam (khoảng 1.700 ha).

b) Khu vực có các di sản kiến trúc và cảnh quan cần bảo tồn, bao gồm: “Trục di sản Đông – Tây” với hệ thống các công trình biệt thự, dinh thự, các công trình công cộng, khách sạn; khu vực cảnh quan quanh hồ Xuân Hương, suối Cam Ly, đồi Cù; hệ thống các công trình di sản, di tích nổi tiếng khác có vai trò là các điểm nhấn trong đô thị (như: Nhà ga Đà Lạt, trường Cao đẳng Sư phạm Đà Lạt, nhà thờ Chánh Tòa...) và một phần của “trục di sản” thuộc khu đô thị phía Đông (bao gồm: Khu dân cư hiện hữu, Dinh 1 và các công trình kế cận phía Tây và phía Bắc Dinh 1).

c) Mật độ xây dựng: tính tối đa theo lô đất khoảng 50 - 70 %.

d) Tầng cao: Từ 03 – 05 tầng (công trình điểm nhấn cao trên 05 tầng).

đ) Nguyên tắc phát triển:

- Cải tạo đô thị và cấu trúc lại để hình thành “trục di sản”, tập trung các chức năng dịch vụ – du lịch cao cấp, Trung tâm chính trị – hành chính cấp tỉnh và thành phố. Khu vực Trung tâm Hòa Bình phát triển thương mại hỗn hợp, Trung tâm thương mại, kết hợp khu vực đi bộ gắn kết với các không gian cảnh

quan cây xanh, mặt nước. Hình thành các khu ở biệt thự cần bảo tồn, các khu ở chỉnh trang mật độ cao.

- Tạo các trục chính vào đô thị với các nút giao thông kết hợp cảnh quan, điểm nhấn cho đô thị, gồm: Vòng xoay đường Trần Hưng Đạo, Hồ Tùng Mậu, Trần Phú; vòng xoay đường Trần Quốc Toàn, Hồ Tùng Mậu; vòng xoay đường Trần Quốc Toàn, Lê Đại Hành, cầu Ông Đạo.

- Hình thành khu Trung tâm văn hóa tại khu vực Dinh 1, gắn kết với công viên chuyên đề về văn hóa – nghệ thuật phía Nam thành phố. Bổ sung một số công trình dịch vụ công cộng khu đô thị và bố trí thành cụm, đảm bảo các tiện ích đô thị, quy mô và bán kính phục vụ theo quy định.

- Hệ thống cây xanh cảnh quan và công viên, bao gồm: Khu vực hồ Xuân Hương, đồi Cù, công viên dọc suối Cam Ly, các công viên rừng và các thung lũng nông nghiệp về phía Nam thành phố.

2. Các khu vực ngoài trung tâm và phát triển mới:

a) Khu đô thị phía Đông: Được giới hạn bởi các trục đường Vòng Lâm Viên, Cù Chính Lan, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Đình Chiểu, Hùng Vương, Khe Sanh đến ranh đất xây dựng khu đô thị phía Đông. Là khu đô thị hỗn hợp mật độ cao, với điểm nhấn không gian cảnh quan suối Cam Ly, các hồ Chiến Thắng, hồ Mê linh, hồ Than Thở, khu vực Dinh 1 và công viên chuyên đề về văn hóa – nghệ thuật về phía Nam thành phố.

- Một số không gian chính, bao gồm:

+ KDL hỗn hợp nghỉ dưỡng cao cấp và hội nghị giáp hồ Chiến Thắng, KDL hỗn hợp nghỉ dưỡng hồ Than Thở;

+ Thung lũng nông nghiệp sạch tại khu đô thị phía Đông - Bắc và các tuyến công viên cảnh quan cây xanh, mặt nước;

+ 03 khu dân cư với hình thái khác nhau, bao gồm: Khu ở cải tạo, chỉnh trang tiếp giáp với khu đô thị trung tâm; khu ở mới có mật độ xây dựng trung bình về phía Bắc và khu ở có mật độ xây dựng thấp về phía Đông – Nam;

+ Các công trình dịch vụ công cộng khu đô thị được bố trí tập trung tại 2 vị trí đường Phan Chu Trinh – Lữ Gia và Thái Phiên; đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho người dân toàn khu đô thị.

- Các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

+ Quy mô dân số khoảng 70.000 người, diện tích khoảng 1.700 ha;

+ Mật độ xây dựng gộp khoảng 15 – 20% (tính trên toàn đô thị phía Đông); mật độ xây dựng trung bình theo lô đất khoảng 30 – 50%;

+ Tầng cao tối đa là 05 – 07 tầng.

b) Khu đô thị phía Bắc: Được giới hạn bởi các trục đường La Sơn Phu Tử, Nguyễn Công Trứ, Trần Nhân Tông, Trần Quốc Toàn (về phía Nam); đường vành đai phía Bắc; các trục đường Cao Bá Quát và trục Mai Anh Đào (về phía Tây và Đông). Là khu đô thị hỗn hợp, mật độ xây dựng thấp, có các đặc trưng:

Các thung lũng nông nghiệp sạch đô thị; các tuyến công viên cảnh quan, cây xanh, mặt nước theo hướng Bắc – Nam, với các hồ Đa Thiện, hồ Vạn Kiếp; các khu ở dạng nhà vườn đan xen với khu ở hiện trạng; kế cận vùng cảnh quan danh thắng Thung lũng Tình Yêu.

- Một số không gian chính, bao gồm:

+ Các Trung tâm giáo dục – đào tạo và nghiên cứu khoa học cấp vùng, như: Trường Đại học Đà Lạt, Đại học Yersin...;

+ Công viên văn hóa – TDTT cấp vùng tại đường Xô Viết Nghệ Tĩnh được xem là một công viên rừng trên đồi, với các hoạt động chủ yếu ngoài trời;

+ Các công trình dịch vụ công cộng khu đô thị được bố trí tập trung tại 2 vị trí đường Đinh Tiên Hoàng và Nguyễn Tử Lực, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho người dân toàn khu đô thị.

- Các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

+ Quy mô dân số khoảng 70.000 người, diện tích khoảng 1.000 ha;

+ Mật độ xây dựng gộp khoảng 10 - 15% (tính trên toàn đô thị phía Bắc); mật độ xây dựng trung bình theo lô đất khoảng 20% – 40%;

+ Tầng cao tối đa là 5 tầng.

c) Khu đô thị phía Tây: Được giới hạn bởi các trục đường Cao Bá Quát, Ngô Quyền, Nguyễn An Ninh, Hàn Thuyên, Triệu Việt Vương, Ngô Thi Sĩ (về phía Đông – Nam); đường vành đai phía Bắc và phía Tây. Là khu đô thị hỗn hợp, mật độ xây dựng thấp, có các đặc trưng: Không gian cảnh quan suối Cam Ly, hồ Cam Ly, hồ Măng Lìn, hồ Bạch Đằng, công viên chuyên đề về bảo tồn đa dạng sinh học (phía Bắc) và cảnh quan nông nghiệp sạch đô thị (phía Nam).

- Một số không gian chủ yếu, bao gồm:

+ 02 KDL hỗn hợp chính là: KDL gắn với công viên chuyên đề và cảnh quan suối Cam Ly, hồ Cam Ly; KDL gắn với sân bay Cam Ly và cảnh quan nông nghiệp;

+ Viện nghiên cứu sinh học về phía Bắc gắn với công viên chuyên đề;

+ Các khu ở chủ yếu là mật độ thấp, dạng nhà vườn;

+ Các công trình dịch vụ công cộng khu đô thị được bố trí tập trung tại 02 vị trí đường Nguyễn Siêu và Trần Văn Côi, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho người dân toàn khu đô thị.

- Các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

+ Quy mô dân số khoảng 60.000 người, diện tích khoảng 1.500 ha;

+ Mật độ xây dựng gộp khoảng 10 - 15%; mật độ xây dựng trung bình theo lô đất khoảng 30 – 50%;

+ Tầng cao tối đa là 05 – 07 tầng.

3. Khu vực bảo tồn kiến trúc, cảnh quan đô thị, danh lam thắng cảnh:

a) Bảo tồn, cải tạo khu vực “trục di sản” theo thiết kế đô thị và quy định quản lý riêng, đảm bảo định hướng:

- Chuyển đổi chức năng thành khu hỗn hợp phát triển du lịch. Bảo tồn kiến trúc và chuyển đổi công năng một số công trình hành chính, dịch vụ công cộng hiện nay thành công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn, nhà hàng cao cấp...;

- Khu vực Dinh 1 được bảo tồn, tôn tạo nguyên trạng đối với khu vực công trình chính; bổ sung thêm chức năng dịch vụ, kết hợp với các trung tâm văn hóa khác tại đường Hùng Vương (đoạn giữa đường Khe Sanh và đường Trần Quang Diệu);

- Toàn bộ trục đường Trần Phú, đền khách sạn Palace, khu vực Dinh 2, khu vực trường Cao đẳng nghề Đà Lạt, trường Cao đẳng Kinh tế – Kỹ thuật Lâm Đồng, trục đường Pasteur, khu vực Dinh 3 được chuyển thành không gian du lịch hỗn hợp;

- Phục hồi giá trị và tạo ra sự năng động cho “trục di sản” từ việc hình thành hệ thống các cửa hàng kinh doanh mặt hàng cao cấp tại các cụm biệt thự trên các trục đường (như cụm biệt thự đường Trần Hưng Đạo).

b) Khu Trung tâm Hòa Bình và Chợ Đà Lạt được cấu trúc lại, hình thành một trung tâm thương mại năng động và sầm uất, kết nối với khu vực hồ Xuân Hương và “trục di sản” thành một không gian đi bộ rộng lớn.

c) Bảo tồn kiến trúc và chức năng các công trình trường học, khách sạn có giá trị, như: Trường Dân tộc nội trú, khách sạn Palace, buru điện cũ...; bảo tồn các di tích cấp quốc gia, như: Nhà ga xe lửa Đà Lạt, trường Lycée Yersin, nhà lao thiếu nhi Đà Lạt và các Dinh thự số 1, 2 và 3...

d) Các di sản kiến trúc tại đường Nguyễn Du có thể chuyển đổi thành khách sạn hoặc nhà hàng cao cấp (theo cách thức cải tạo tương tự như Khu biệt thự Ana Mandara resort – đường Lê Lai).

đ) Bảo tồn các công trình di tích, di sản theo quy định. Đoạn đường sắt 6 km đang hoạt động, sân golf Đà Lạt được bảo vệ và tôn tạo như một di sản cảnh quan của Đà Lạt.

e) Bảo tồn cảnh quan đô thị, bao gồm:

- Hệ thống các hồ Xuân Hương (gắn với đồi Cù), hồ Chiến Thắng, hồ Than Thờ, hồ Mê Linh, hồ Vạn Kiếp, hồ Đa Thiện, hồ Tuyên Lâm; bảo tồn và khai thông tuyến suối Cam Ly. Phát triển tiếp nối hệ thống suối, hồ hiện có và hệ thống công viên mới để hình thành tuyến cảnh quan kết nối với tuyến mặt nước;

- Kiểm soát phát triển chiều cao công trình tại khu đô thị trung tâm và khu đô thị phía Bắc (theo định hướng quy hoạch và thiết kế đô thị), để bảo tồn các góc nhìn từ “trục di sản” hướng về núi Lang Biang;

- Bảo tồn hệ thống rừng cảnh quan tự nhiên trong đô thị, hệ thống công viên, cây xanh và không gian mở, không gian nông nghiệp sinh thái đô thị. Tạo ra hệ thống các quảng trường, vườn nhỏ, đường đi bộ, đường dạo bộ nhằm nâng cao chất lượng khu trung tâm;

- Bảo vệ và quản lý các khu vực danh thắng đã được xếp hạng (theo quy định).

4. Công viên, cây xanh cảnh quan đô thị:

- Hệ thống các công viên chuyên đề, công viên rừng, công viên thành phố, công viên cảnh quan dọc theo các tuyến mặt nước có tổng diện tích khoảng 1.320 ha (bao gồm cả diện tích mặt nước). Trong đó, công viên chuyên đề phía Nam Dinh I quy mô khoảng 150 ha là công viên chuyên đề về văn hóa - nghệ thuật; công viên chuyên đề tại phía bắc hồ Măng Lin với quy mô khoảng 200 ha là công viên chuyên đề về bảo tồn đa dạng sinh học.

- Các công viên thành phố, công viên rừng cảnh quan, công viên TDTT khác có tổng diện tích khoảng 670 ha phục vụ cho các hoạt động lễ hội, nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí, TDTT cho cộng đồng và khách du lịch.

- Tổng diện tích các công viên, cây xanh, TDTT phục vụ cho các khu đô thị khoảng 265 ha được phân bố rải rác và gắn kết với cấu trúc cây xanh cảnh quan và không gian mở của toàn đô thị.

- Mạng lưới cây xanh cảnh quan và không gian mở có tính đa chức năng, bao gồm: Công trình kết hợp hài hòa với không gian xanh, nguồn nước và nơi xử lý nước, trung tâm gặp gỡ trao đổi, nơi vui chơi – giải trí cho trẻ em, nơi sinh hoạt văn hóa, TDTT của cộng đồng dân cư,...

- Kiểm soát công viên cảnh quan trong khu phố, quảng trường, các khoảng không gian cây xanh thuộc khuôn viên các dự án, công trình công cộng, dịch vụ. Kiểm soát không gian mặt nước và các thung lũng nông nghiệp trong đô thị.

- Các thung lũng nông nghiệp sinh thái đô thị có diện tích khoảng 630 ha, nằm trong các thung lũng tại khu đô thị phía Bắc, khu đô thị phía Đông và phía Tây. Phát triển nông nghiệp sinh thái hướng đến nền nông nghiệp sạch, bền vững thông qua việc thay thế các phương pháp và nguyên liệu sản xuất gây ô nhiễm bằng các giải pháp thân thiện với thiên nhiên, môi trường và có giải pháp từng bước quy hoạch, tổ chức lại các nhà kính, nhà lưới; sử dụng tiết kiệm và quản lý bền vững quỹ đất.

5. Khu vực phát triển nông nghiệp và nông thôn:

- Khu vực sản xuất nông nghiệp được quản lý theo quy hoạch chung và kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Phát triển nông nghiệp bảo đảm tôn trọng sự cân bằng giữa môi trường và cảnh quan. Tại các khu vực rừng dễ tổn thương và dọc theo các tuyến mặt nước cần hạn chế phát triển nông nghiệp và khôi phục lại hệ sinh thái tự nhiên của khu vực.

- Các thung lũng nông nghiệp đô thị được bảo tồn và thay đổi dần các nhà kính. Không gian nông nghiệp kết nối với tuyến cảnh quan đô thị; tổ chức phương pháp tiếp cận nông nghiệp mới theo hướng: Tôn trọng môi trường và phát triển loại hình du lịch sinh thái nông nghiệp (như: Khám phá trang trại, giáo dục về nông nghiệp, tìm hiểu quy trình sản xuất nông nghiệp, các điểm thưởng thức sản phẩm nông nghiệp...). Tại các khu vực sản xuất nông nghiệp, các công trình phục vụ nông nghiệp là những nhà tạm, quy mô nhỏ, vật liệu tự nhiên của địa phương; không xây dựng các công trình chế biến sản phẩm nông nghiệp quy mô lớn, gây ô nhiễm môi trường.

- Các điểm dân cư nông thôn tập trung được phát triển theo mô hình “nông thôn mới kết hợp dịch vụ du lịch và du lịch văn hóa bản địa”. Trục vành đai nối các đô thị trong vùng quy hoạch là trục du lịch vùng và là trục chính cho các điểm dân cư nông thôn. Các khu ở nông thôn có mật độ xây dựng thấp, gắn kết với cảnh quan địa hình và sản xuất nông nghiệp đặc trưng.

6. Không gian rừng cảnh quan:

- Đất rừng (khoảng 25.000 ha), bao gồm: Đất rừng phòng hộ và rừng sản xuất. Việc sử dụng không gian rừng tuân thủ các quy định có liên quan đến rừng và đa dạng sinh học...

- Đối với rừng phòng hộ được phép quy hoạch các công trình kiến trúc cơ sở hạ tầng với tỷ lệ mật độ xây dựng tối đa 5% (theo quy định này) tại các khu vực được Quy hoạch chung 704 xác định là khu vực công trình chuyên ngành hoặc du lịch sinh thái dưới tán rừng. Đối với trường hợp phát triển du lịch sinh thái theo quy hoạch, tỷ lệ mức độ tác động công trình kiến trúc cơ sở hạ tầng theo quy định của từng loại rừng và mức độ xung yếu của rừng.

7. Không gian mặt nước đô thị:

- Hệ thống mặt nước đô thị (khoảng 300 ha), bao gồm: Hồ Tuyên Lâm, hồ Xuân Hương, hồ Chiến Thắng, hồ Đa Thiện, hồ Măng Lin, hồ Vạn Kiếp, hồ Mê Linh, hồ Than Thờ, hệ thống suối Cam Ly... Các tuyến mặt nước của đô thị được kết nối thành mạng lưới liên tục trong hệ thống cây xanh, công viên, cùng với các tuyến đi bộ trong đô thị.

- Các thảm thực vật đa dạng được thiết lập chung quanh các hồ nước và dọc các tuyến suối, theo nguyên tắc: Thiết lập lại hệ sinh thái mặt nước và ven mặt nước tự nhiên, nguyên thủy. Các không gian này không cho phép đô thị hóa và canh tác nông nghiệp, nhằm bảo vệ các hệ sinh thái đặc biệt phong phú tại các vùng ngập nước.

8. Không gian phát triển du lịch trong đô thị:

- Các không gian và hoạt động du lịch trong đô thị, bao gồm: Phát triển du lịch di sản, văn hoá, lịch sử tại khu vực “trục di sản”; du lịch sinh thái, cảnh quan, văn hóa, Festival hoa tại các công viên đô thị, các tuyến cảnh quan suối, hồ và các công viên chuyên đề; du lịch cảnh quan nông nghiệp trong không gian nông nghiệp sạch đô thị; du lịch hội nghị - hội thảo tại khu đô thị trung tâm và

KDL hồ Chiến Thắng; du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại các KDL hỗn hợp; du lịch điều dưỡng, chữa bệnh tại KDL hồ Chiến Thắng và các trung tâm y tế cấp vùng.

- Các KDL hỗn hợp được phép xây dựng công trình lưu trú, như: Khách sạn, resort, điều dưỡng, nhà ở phục vụ du lịch với mật độ thấp, các công trình dịch vụ công cộng, công trình thương mại – dịch vụ, vui chơi – giải trí...; gồm 3 cấp hạng: Lưu trú cao cấp tại khu vực “trục di sản”, khu biệt thự Lê Lai, KDL hồ Tuyên Lâm...; lưu trú cấp trung bình tại các khách sạn tư nhân nhỏ trong khu đô thị trung tâm và lưu trú dạng resort cao cấp trong các KDL hỗn hợp tại khu đô thị phía Đông và phía Tây.

- Các tuyến du lịch tại thành phố Đà Lạt, bao gồm: Các tuyến đi bộ kết hợp với tuyến du lịch “trục di sản” và các công viên lớn; các tuyến du lịch cáp treo gồm: Tuyến cáp treo hiện hữu từ Đà Lạt đi hồ Tuyên Lâm và tuyến cáp treo từ Trung tâm của KDL hồ Đankia lên đỉnh núi Lang Biang phát triển theo dự án.

9. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Tổng diện tích đất khoảng 300 ha, bao gồm: Ga đường sắt, bến xe, các nhà máy điện, nhà máy cấp nước, khu xử lý nước thải, nghĩa trang, bãi rác. Trong đó, ga đường sắt hiện hữu thuộc khu vực “trục di sản” được sử dụng cho du lịch. Các đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác phải giảm thiểu diện tích san lấp mặt bằng; tránh ảnh hưởng đến môi trường và cảnh quan đô thị và thiên nhiên.

- Đầu tư phát triển và xây dựng các công trình hạ tầng đảm bảo đồng bộ, công nghệ và kỹ thuật hiện đại, kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên và phù hợp các quy định.

Điều 14. Quy định về phát triển hạ tầng xã hội

1. Quy định về phát triển các khu ở:

a) Cấu trúc khu ở: Bao gồm các khu ở chính trang và phát triển hỗn hợp tại khu đô thị trung tâm; các khu ở tập trung có mật độ xây dựng trung bình tại khu đô thị phía Tây và khu phía Đông; các khu ở nhà vườn có mật độ xây dựng thấp tại khu đô thị phía Bắc. Các khu ở được phát triển theo nguyên tắc hỗn hợp, theo cấu trúc của các khu đô thị phát triển hỗn hợp, nhằm đảm bảo các dịch vụ công cộng thiết yếu trong khu ở với bán kính phục vụ phù hợp.

b) Công trình công cộng trong khu ở:

- Các khu ở hỗn hợp cải tạo chính trang vẫn giữ nguyên tính đa dạng về các loại hình công trình: Thương mại – dịch vụ, giáo dục, văn hóa, tôn giáo... như hiện nay. Tăng diện tích vỉa hè, trồng cây bóng mát, tạo các lối đi bộ linh hoạt giữa các không gian xanh. Quy hoạch các khu đỗ xe ngầm (tầng hầm) trong các công trình công cộng hoặc các nhà đậu xe nhiều tầng tại vị trí phù hợp. Tôn trọng cấu trúc các mạng lưới đường phố, tạo sự kết nối và bổ sung các đường nội khu.

- Đối với các khu ở mới, tùy theo địa hình, cảnh quan và cấu trúc đường xá, hệ thống các dịch vụ công cộng bố trí phân tán hoặc tập trung tại các trục đường chính hoặc tại khu trung tâm. Các chức năng cơ bản, bao gồm: Nhà cộng

đồng, phòng y tế, lớp mẫu giáo, nhà trẻ, chợ hoặc siêu thị nhỏ, các công viên – cây xanh khu ở... Tạo không gian giải trí của khu ở liên kết với cảnh quan không gian mở. Đối với các khu ở có mật độ xây dựng trung bình, tôn trọng cấu trúc các mạng lưới đường phố, tạo sự kết nối và bổ sung các đường nội khu.

c) Khu dân cư phát triển hỗn hợp có mật độ xây dựng cao tại khu trung tâm:

- Cải tạo chỉnh trang khu dân cư đảm bảo cân bằng tỷ lệ mật độ xây dựng và cơ cấu sử dụng đất giữa công trình và không gian xanh. Bảo vệ các công trình di sản trong khu ở và tạo các góc nhìn đẹp, các không gian xanh, các mảng rừng và tuyến mặt nước.

- Tại các khu vực sườn đồi, tầng cao công trình có giải pháp giảm dần theo cao độ địa hình để tạo tầm nhìn cảnh quan cho công trình (khoảng lùi, chiều cao, dốc mái... của công trình được quy định cụ thể theo từng đồ án được duyệt). Hình thành các trục xanh, các không gian mở, sân vườn, công viên khu ở tại cốt địa hình trên cao.

d) Khu ở có mật độ xây dựng trung bình:

- Duy trì cấu trúc hệ thống đường phố, thửa đất, mạng lưới xanh có sẵn; tạo sự kết nối và bổ sung các đường nội khu. Hình thành các dãy nhà có kiến trúc đẹp, thấp tầng và có khoảng lùi cần thiết để trồng cây xanh, tạo hình ảnh “đô thị xanh”. Tạo không gian giải trí của khu ở kết nối với cảnh quan không gian mở.

- Bảo vệ các công trình di sản, các không gian rừng tự nhiên trên các đỉnh đồi, các tuyến nước và các tầm nhìn cảnh quan đẹp. Tổ chức hệ thống không gian xanh, bao gồm: Hệ thống cây xanh công trình, tường rào xanh, cây xanh đô thị... và những con đường có tốc độ xe cơ giới hạn chế (30 km/h).

- Khoảng lùi, chiều cao, dốc mái của công trình được quy định cụ thể theo tầm nhìn từ đường phố.

đ) Khu đô thị có mật độ xây dựng thấp:

- Tạo dựng mô hình “thành phố vườn” và hình ảnh “làng nông nghiệp” trong đô thị. Các công trình xây dựng thấp tầng, biệt lập có vườn, dọc theo các sườn đồi và hướng mặt tiền ra các thung lũng nông nghiệp.

- Bảo vệ điểm nhìn dọc trục cảnh quan, trục đô thị và tầm nhìn từ các thung lũng. Bảo tồn không gian rừng tự nhiên và tầm nhìn đường bình nguyên (rừng trên các đỉnh đồi).

2. Hệ thống các công trình chính trị – hành chính, dịch vụ công cộng:

- Trung tâm chính trị – hành chính cấp tỉnh tập trung tại đường Lê Hồng Phong và Trần Phú. Trung tâm chính trị – hành chính cấp thành phố được bố trí tại đường Đinh Tiên Hoàng và Trần Nhân Tông.

- Các Trung tâm dịch vụ công cộng khu đô thị, bao gồm: Công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa..., được cải tạo, nâng cấp theo hiện trạng hoặc bố trí mới theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.

3. Hệ thống công trình giáo dục đào tạo:

- Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng, bao gồm: Trường Đại học Đà Lạt, Đại học Yersin, Đại học Luật, Đại học Kiến trúc...

- Các trung tâm nghiên cứu cấp vùng, bao gồm: Viện nghiên cứu sinh học, Viện Pasteur, Trung tâm nghiên cứu nông nghiệp công nghệ cao... Ngoài ra còn có: Các Trung tâm giáo dục thường xuyên và dạy nghề, các cơ sở giáo dục đặc biệt...

- Hệ thống các trường phổ thông, bao gồm: Các trường cấp I, II, III tại các khu dân cư và được bổ sung, xây mới tại các khu Trung tâm dịch vụ công cộng tùy theo quy mô từng khu đô thị. Hệ thống nhà trẻ - mẫu giáo tư nhân hoặc công cộng được bố trí theo mạng lưới các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý.

4. Hệ thống công trình y tế:

- Trung tâm y tế cấp vùng, bao gồm: Bệnh viện đa khoa tỉnh, các Bệnh viện đa khoa tư nhân và các Bệnh viện chuyên khoa, là những công trình hiện hữu, được nâng cấp, mở rộng về quy mô giường bệnh và chất lượng khám chữa bệnh. Xây mới Trung tâm điều dưỡng tại KDL hỗn hợp hồ Chiến Thắng, phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng và chữa bệnh.

- Ngoài ra, còn có Bệnh viện đa khoa thành phố Đà Lạt, hệ thống Trung tâm y tế đa khoa, chuyên khoa và y tế dự phòng của các đô thị với bán kính phục vụ phù hợp quy định. Trong các khu ở bố trí phòng y tế cộng đồng, cùng với hệ thống cơ sở khám chữa bệnh tư nhân với quy mô nhỏ.

5. Hệ thống công trình văn hóa, giải trí, TDTT:

- Trung tâm văn hóa – nghệ thuật cấp vùng bố trí trong khu vực “trục di sản”, bao gồm: Thư viện tổng hợp tỉnh, Bảo tàng tỉnh, Trung tâm văn hoá tỉnh. Trung tâm văn hoá – nghệ thuật cấp vùng và quốc gia gắn với khu vực Dinh 1 (tại khu đô thị phía Đông). Trong đó, công trình Dinh 1 là di tích kiến trúc được bảo tồn và cải tạo, tổ chức như một không gian trưng bày, bảo tàng về văn hóa – nghệ thuật. Tổ chức công viên chuyên đề về văn hóa – nghệ thuật (phía Nam Dinh 1) là không gian trưng bày, tổ chức các lễ hội, các hoạt động khám phá cho khách du lịch, trại sáng tác, hoạt động giáo dục và sinh hoạt cộng đồng về văn hóa – nghệ thuật.

- Quảng trường Lâm Viên, công viên mở hồ Xuân Hương, công viên văn hóa – TDTT cấp tỉnh (tại đường Cao Bá Quát), trung tâm văn hóa thanh thiếu nhi (tại đường Đinh Tiên Hoàng) và sân golf Đà Lạt là các không gian phục vụ các hoạt động thường nhật và các dịp lễ hội về văn hóa, TDTT. Các công viên thành phố, công viên tuyến mặt nước, với các tuyến đi bộ cũng là những không gian cho các hoạt động thể chất thường nhật của người dân.

6. Hệ thống công trình tài chính, thương mại – dịch vụ, văn phòng hỗn hợp:

- Trung tâm thương mại – dịch vụ cấp vùng tập trung tại khu vực “trục di sản”, khu Trung tâm Hoà Bình và chợ Đà Lạt. Hình thành Trung tâm thương mại – dịch vụ cấp vùng tại KDL hỗn hợp gần sân bay Cam Ly.

- Khu vực “trục di sản” có hệ thống các cửa hàng kinh doanh mặt hàng cao cấp (cải tạo từ những biệt thự di sản). Khu Trung tâm Hòa Bình tổ chức thành khu vực đi bộ, với các cửa hàng kinh doanh, dịch vụ, café, nhà hàng, khách sạn nhỏ. Khu chợ Đà Lạt được cải tạo trên cơ sở tôn trọng cấu trúc đô thị hiện hữu, kết nối với “trục di sản” và hồ Xuân Hương, thành không gian tổ chức lễ hội và phục vụ du lịch.

- Hệ thống các trung tâm thương mại – dịch vụ cấp khu ở hiện có hoặc hình thành mới tại khu trung tâm dịch vụ công cộng của các khu đô thị với bán kính phục vụ phù hợp quy định. Các chợ, trung tâm thương mại nhỏ phục vụ nhu cầu thiết yếu cho người dân trong khu ở.

Điều 15. Quy định về kiểm soát phát triển không gian kiến trúc các khu vực cửa ngõ, “trục di sản” và cảnh quan, cây xanh, không gian mở của đô thị

1. Khu vực trục chính dẫn vào trung tâm Đà Lạt: Có 03 nút giao thông quan trọng, dạng vòng xoay kết hợp với cảnh quan đô thị, cần bảo vệ các góc nhìn rộng và cảnh quan tại các khu vực vòng xoay này. Cụ thể là:

- Vòng xoay thứ nhất: Giao lộ đường Trần Phú, Hồ Tùng Mậu, Trần Hưng Đạo, Khởi nghĩa Bắc Sơn, Ba Tháng Tư được quy hoạch lại nhằm khôi phục tầm nhìn bao quát về phía hồ và tạo một tuyến cảnh quan không gian xanh dẫn đến hồ nước. Quy hoạch lại nút giao này theo hướng mở về phía Đông có cảnh quan rộng; phía Tây dành cho các dãy công trình có tầm nhìn rộng, tạo giá trị và điểm nhấn cho “trục di sản”. Dãy công trình có mặt tiền cao hơn, tạo khoảng lùi và trồng cây xanh, tạo sự tiếp nối cho công viên rừng thông phía khu vực Dinh 2, làm tăng nét đặc trưng của mô hình “thành phố trong rừng”.

- Vòng xoay thứ hai: Giáp nhà hàng Thủy Tạ, hồ Xuân Hương và khách sạn Dalat Palace, cần phát huy giá trị, tạo mối liên hệ với tuyến đi bộ và không gian công viên, cây xanh quanh bờ hồ.

- Vòng xoay thứ ba: Là vòng xoay trung tâm thành phố, dẫn vào khu trung tâm Hòa Bình và chợ Đà Lạt. Cần quy hoạch chỉnh trang khu vực này theo hướng duy trì không gian xanh tự nhiên hiện có (cây xanh, quảng trường, tuyến suối, hồ nước) phía Đông – Nam và khu vực kinh doanh buôn bán quanh chợ về phía Bắc; phân luồng, phân tuyến lại giao thông tại vòng xoay để chuyển khu trung tâm thương mại thành khu đi bộ; phát triển hình thức cà phê ngoài trời và các cửa hiệu kinh doanh; tạo không gian mở cho các sự kiện ngoài trời (như: Chợ đêm, biểu diễn nghệ thuật, festival hoa và các lễ hội khác)...

2. Khu vực “trục di sản”:

- Thiết kế cải tạo “trục di sản” thành trục cảnh quan chính, kết nối với các địa danh lịch sử và thắng cảnh của đô thị.

- Quản lý chặt chẽ cây xanh hiện có dọc 2 bên đường và các mảng xanh trong khuôn viên và tại khoảng lùi của từng công trình. Hình thành tuyến cây xanh bóng mát dọc tuyến đi bộ và các thảm thực vật được phân bố theo từng cụm, tạo hình ảnh “đô thị vườn”.

- Bảo tồn và thiết lập các điểm nhìn, tầm nhìn cảnh quan trên “trục di sản”, đặc biệt là các góc nhìn hướng về núi Lang Biang, hồ Xuân Hương và trung tâm Đà Lạt. Trong phạm vi của các góc nhìn này, công trình xây dựng phải thấp hơn so với biên độ dưới của góc nhìn.

- Đối với công trình xây dựng mới, có tỉ lệ hình khối, khoảng cách, khoảng lùi... tương tự như các công trình bảo tồn và hài hòa với cảnh quan xung quanh. Chiều cao công trình không được vượt quá chiều cao các công trình hiện hữu để bảo tồn tỉ lệ mặt đứng kiến trúc dọc theo trục đường.

- Đối với công trình cải tạo, mở rộng, cần bảo tồn mặt tiền công trình tại trục đường theo các góc nhìn khác nhau. Phần cải tạo phía sau công trình được giữ nguyên hoặc mở rộng tùy theo hiện trạng kiến trúc cũ, hình thái lô đất và khoảng lùi của công trình để có giải pháp xử lý phù hợp.

3. Hệ thống công viên đô thị:

a) Công viên chuyên đề: Các công viên rừng cảnh quan quy mô lớn trong đô thị có vai trò như những Trung tâm giáo dục, văn hóa, nghiên cứu, triển lãm, tham quan ngoài trời, kết hợp với các hoạt động vui chơi, nghỉ ngơi, giải trí cho người dân và khách du lịch. Công viên Trần Quốc Toản (phía Đông hồ Xuân Hương), KDL Thung lũng Tình Yêu (hồ Đa Thiện) có vai trò như một công viên chuyên đề về bảo tồn danh lam thắng cảnh. Phát triển các công viên chuyên đề tại khu vực phía Nam Dinh 1 và phía Bắc hồ Măng Lin. Không làm thay đổi chức năng và mục tiêu phát triển công viên theo định hướng Quy hoạch chung 704. Tỷ lệ mật độ xây dựng tối đa là 5% (theo quy định này), tầng cao tối đa từ 1 - 2 tầng.

b) Các công viên thành phố và công viên rừng cảnh quan:

- Các công viên đô thị có quy mô lớn kết nối với các địa danh nổi tiếng, như: Thác Cam Ly, hồ Cam Ly, hồ Chiến Thắng, hồ Than Thở, hồ Xuân Hương; các công viên TDTT gồm: Đồi Cù (sân golf), công viên văn hóa – TDTT tại đường Cao Bá Quát, Vườn hoa thành phố phía Đông – Bắc hồ Xuân Hương là những không gian bảo tồn cảnh quan sinh thái của đô thị, không gian lễ hội, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, TDTT cho cộng đồng và khách du lịch. Trong khu vực các công viên có tỷ lệ mật độ xây dựng tối đa là 5% (theo quy định này), tầng cao tối đa từ 1 – 2 tầng.

- Các công viên rừng cảnh quan giáp đường vành đai của đô thị, bao gồm: Công viên phía Tây – Bắc hồ Kim Thạch, công viên phía Tây – Nam đường Triệu Việt Vương, Ngô Thì Sĩ kết nối với Dinh 3, khu đồi và hồ Minh Tâm gắn với Dinh 2, có vai trò bảo tồn cảnh quan rừng tự nhiên trong đô thị. Cần quy hoạch, cải tạo các không gian rừng tự nhiên trong đô thị để nâng cao giá trị sử dụng; duy trì cấu trúc và sự đa dạng sinh thái nguyên thủy. Việc sử dụng các không gian rừng phải tuân thủ các quy định về quản lý rừng.

c) Các công viên theo tuyến suối Cam Ly và công viên khu đô thị:

- Các công viên theo tuyến suối Cam Ly bố trí đường đi dạo xuyên qua không gian xanh (dạng công viên mở, không có cổng ra vào).

- Các công viên trong khu dân cư kết nối với mạng lưới công viên tuyến suối, là không gian vui chơi dành cho trẻ em, không gian thư giãn, nghỉ ngơi, các điểm TDTT cho người dân.

- Các mảng cây xanh, cảnh quan đô thị tại các đỉnh đồi, triền dốc, các công viên nhỏ trong khu dân cư, các quảng trường công cộng, lối đi, vỉa hè đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh theo quy định và trồng cây xanh tạo cảnh quan cho đô thị.

4. Các công trình điểm nhấn và không gian công cộng:

- Công trình biểu tượng được tổ chức trên đỉnh Lang Biang, có ý nghĩa văn hóa lịch sử và cảnh quan núi Lang Biang, hòa hợp như một phần của không gian núi rừng. Việc thiết kế công trình này cần thông qua tổ chức thi tuyển kiến trúc.

- Các công trình điểm nhấn, bao gồm: Các công trình kiến trúc trên “trục di sản” cần được bảo tồn, như: Trường Cao đẳng Sư phạm Đà Lạt, nhà Ga đường sắt, khu Dinh 1, Dinh 2, Dinh 3, Ủy ban nhân dân tỉnh, Viện Pasteur, khách sạn DaLat Palace, cụm biệt thự dọc đường Trần Hưng Đạo và Hùng Vương, chợ Đà Lạt, nhà thờ Chính tòa, Đại học Đà Lạt, Viện Nghiên cứu hạt nhân (đường Nguyễn Tử Lực).

- Các không gian công cộng chuyên ngành, bao gồm: Viện nghiên cứu sinh học, Trung tâm thương mại, Trung tâm dịch vụ của các KDL hỗn hợp phía Đông và phía Tây.

- Các công trình điểm nhấn thuộc di sản được bảo tồn về hình thức kiến trúc, tái tạo cảnh quan, kiểm soát phát triển về tầng cao và hình thức kiến trúc của các công trình xung quanh. Đối với công trình tại vị trí có tầm nhìn, cần bảo vệ các tầm nhìn chính của đô thị hướng đến công trình hoặc từ công trình nhìn ra các không gian đô thị và rừng núi ngoài đô thị.

- Các công trình công cộng, thương mại - dịch vụ mới, có kiến trúc hiện đại nhưng phải hài hòa với phong cách kiến trúc và cảnh quan đô thị đặc trưng của Đà Lạt. Các công trình xây dựng mới được kiểm soát về tỷ lệ mật độ xây dựng, chiều cao công trình theo từng khu vực và mối quan hệ của công trình với địa hình, cảnh quan, cây xanh, mặt nước và các công trình kiến trúc xung quanh.

Điều 16. Chỉ giới đường đỏ cho các trục đường chính

- Trục chính Đông – Tây (là “trục di sản”): Gồm đường Trần Phú, Trần Hưng Đạo, Hùng Vương), có chỉ giới đường đỏ (lộ giới) từng đường theo quy định; đảm bảo bề rộng mặt đường 7,5 m x 2 bên, dải phân cách 2 m, vỉa hè mỗi bên là 5 m.

- Trục đường Đinh Tiên Hoàng, Phù Đổng Thiên Vương, Trần Quốc Toàn, Nguyễn Tử Lực; trục đường Phan Chu Trinh, Hồ Xuân Hương, đường vòng Lâm Viên, 3 tháng 2, Phan Đình Phùng, Xô Viết Nghệ Tĩnh; trục đường Yersin về phía Bắc, theo tuyến suối đến hồ Chiến Thắng; trục đường Hoàng Văn Thụ, Trần Văn Cội, tỉnh lộ ĐT 722; trục đường Nguyễn Công Trứ, Trần Nhân Tông, Nguyễn Đình Chiểu: Lộ giới từng đường (theo quy định); đảm bảo bề

rộng mặt đường từ 10,5 m đến 17 m, vỉa hè mỗi bên từ 3 m đến 6 m (tùy theo hiện trạng hoặc giải pháp cải tạo đường được duyệt).

- Đường vành đai ngoài: Gồm đường Cam Ly, Ankoret Xô Viết Nghệ Tĩnh, Thánh Mẫu, Mai Anh Đào, đoạn mở mới đến tỉnh lộ ĐT 723, tỉnh lộ ĐT 723, đường Hùng Vương, đoạn mở mới phía Nam có lộ giới từng đường theo quy định; đảm bảo bề rộng mặt đường từ 10,5 m – 17 m, vỉa hè mỗi bên từ 3 m – 6 m (tùy theo hiện trạng hoặc giải pháp cải tạo đường được duyệt).

- Các đường chính khu vực: Lộ giới từng đường (theo quy định, hoặc quy hoạch được duyệt nếu là đường mở mới); đảm bảo mặt đường rộng từ 14 – 18 m, vỉa hè mỗi bên từ 3 – 4 m.

Điều 17. Quy định về phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông

1. Phạm vi bảo vệ đường bộ:

a) Đối với đường ngoài đô thị: Đảm bảo hành lang bảo vệ các tuyến đường theo quy định. Trong đó, trục cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt sẽ phát triển (theo định hướng Quy hoạch chung 704) có hành lang an toàn đường bộ mỗi bên là 20 m; đối với Quốc lộ và đường tỉnh mỗi bên là 15 m.

b) Đối với đường đô thị: Xác định lộ giới, chỉ giới xây dựng (tức “khoảng lùi công trình”) theo quy định đối với các tuyến đường hiện có (nếu không được quy hoạch mở rộng) hoặc theo quy hoạch, dự án được duyệt (nếu là đường mở mới, đường cải tạo, mở rộng theo chủ trương của cấp có thẩm quyền).

2. Phạm vi bảo vệ đường sắt, đường hàng không: Hành lang bảo vệ tuyến, công trình đường sắt và đường hàng không thực hiện theo các quy định pháp luật.

Chương IV QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC ĐÔ THỊ VỆ TINH, CÁC ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN TẬP TRUNG

Điều 18. Quy định quản lý đối với các đô thị vệ tinh và các điểm dân cư nông thôn tập trung

1. Đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương:

a) Định hướng phát triển:

- Là đô thị loại 3, đến năm 2030 quy mô dân số đô thị khoảng 95.000 – 105.000 người và đất xây dựng đô thị khoảng 2.600 ha. Là đô thị tổng hợp, Trung tâm chính trị – hành chính của huyện Đức Trọng, chia sẻ chức năng với thành phố Đà Lạt; là cửa ngõ giao thương quốc tế của vùng và quốc gia; Trung tâm công nghiệp công nghệ cao và khu phi thuế quan cấp vùng.

- Phát triển đô thị theo mô hình nén, thành một cực đô thị quan trọng với các trục không gian chủ đạo là trục quốc lộ 20 và 27; trục đường Nguyễn Trãi, Thống Nhất, Trần Hưng Đạo; trục cảnh quan sông Đa Nhim. Các vùng kiểm soát, bao gồm: Vùng đô thị trung tâm, vùng cảnh quan 2 bên sông Đa Nhim, vùng dân cư mới phía Nam và vùng phát triển công nghiệp (gồm: Khu công

nghiệp Phú Hội, Tân Phú và khu công nghiệp công nghệ cao). Hình thành khu Trung tâm thương mại – dịch vụ hỗn hợp cấp vùng (khoảng 54 ha); Khu phi thuế quan thương mại – dịch vụ cao cấp (khoảng 106 ha) giáp Cảng hàng không quốc tế Liên Khương về phía Nam; và các khu chức năng khác, gồm: Trung tâm chuyên ngành và phát triển thương mại – dịch vụ hỗn hợp (khoảng 180 ha); trong đó có Trung tâm chính trị – hành chính huyện Đức Trọng (khoảng 04 ha); Trung tâm văn hóa, thể dục, thể thao cấp vùng (khoảng 16 ha); Trung tâm thương mại cấp vùng (khoảng 54 ha)...

- Tăng cường kết nối đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương với Trung tâm du lịch hỗn hợp hồ Đại Ninh và đô thị Đại Ninh (dự kiến đến năm 2030). Hình thành hệ thống công viên đô thị về phía Nam và dọc sông Đa Nhim; bảo đảm sự liên tục về sinh thái với không gian mặt nước hồ Đại Ninh. Xây dựng trục đô thị vành đai phía Nam sân bay Liên Khương với quốc lộ 27; bảo vệ không gian thiên nhiên ở các bờ sông, suối; phát triển sản xuất nông nghiệp ở vùng địa hình có độ dốc phù hợp và tại các thung lũng ngoài đô thị...

b) Quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Mật độ xây dựng gộp của đô thị khoảng 30 - 35%.

- Khu vực trung tâm đô thị phát triển hỗn hợp, tầng cao tối đa cho phép là 12 tầng (bao gồm: Khu vực dân cư và các trung tâm chuyên ngành). Các khu vực dân cư cải tạo, chỉnh trang có tỷ lệ mật độ xây dựng theo lô đất khoảng 50 – 70%, tầng cao tối đa từ 7 – 12 tầng. Khu dịch vụ công cộng (gắn với công viên hồ Nam Sơn) tầng cao tối đa là 3 tầng. Các công trình điểm nhấn đô thị (như: Trung tâm thương mại cấp vùng) tầng cao tối đa cho phép là 15 tầng. Các trung tâm chuyên ngành khác (như: Khu cơ quan Huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng, Trung tâm văn hóa – TDTT cấp vùng, khu phi thuế quan) có tỷ lệ mật độ xây dựng theo lô đất khoảng 30 – 50%, tầng cao tối đa từ 7 – 9 tầng, phải tuân thủ quy định về tĩnh không và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Khu dân cư mới dọc 2 bên tuyến đường Thống Nhất có tỷ lệ mật độ xây dựng theo lô đất khoảng 50 – 70%. Khu dân cư mới dọc theo sông Đa Nhim, tuyến quốc lộ 20 và tuyến đường Thống Nhất về phía Nam, có tỷ lệ mật độ xây dựng theo lô đất khoảng 30 – 50%, tầng cao tối đa từ 7 – 12 tầng.

- Khu công nghiệp công nghệ cao có vai trò như một công viên sinh thái; các công trình xây dựng phải đáp ứng tiêu chuẩn thân thiện với môi trường. Tỷ lệ mật độ xây dựng theo lô đất 30 – 50%, tầng cao tối đa là 6 tầng.

- Không gian cây xanh, cảnh quan và không gian mở, bao gồm: Khu vực hồ Nam Sơn, công viên tập trung phía Nam đô thị, công viên dọc sông Đa Nhim và các công viên khu đô thị. Tỷ lệ mật độ xây dựng khoảng 5 – 10%, tầng cao tối đa từ 1 – 2 tầng.

c) Quản lý hệ thống giao thông đô thị:

- Cải tạo tuyến quốc lộ 20 (đoạn đi qua đô thị) thành trục đường chính trung tâm của đô thị, có lộ giới là 24 m, mặt đường rộng 16 m; cải tạo, nâng cấp đường Thống Nhất hiện hữu tạo thành trục đường chính phía Đông của đô thị.

- Cải tạo các tuyến đường Trần Hưng Đạo, Phan Đình Phùng, Hà Huy Tập; mở mới tuyến đường ngang ở phía Nam sân bay Liên Khương (từ giao lộ của tỉnh lộ ĐT 725 với quốc lộ 27, cắt qua quốc lộ 20, đến đường chính phía Đông của đô thị) đảm bảo mặt đường rộng tối thiểu từ 9 – 12 m.

- Cải tạo và xây dựng mới các tuyến đường khu vực với lộ giới từ 13 – 17 m, đảm bảo mặt đường rộng từ 7 – 9 m.

d) Quản lý hệ thống thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước mưa của đô thị gồm 2 lưu vực chính là: Lưu vực phía Tây quốc lộ 20 hiện hữu (từ khu vực Cảng hàng không Liên Khương) thoát chủ yếu vào hồ Nam Sơn; lưu vực phía Đông quốc lộ 20 (khu vực 2 bên sông Đa Nhim) thoát ra sông Đa Nhim.

- Đối với khu vực trung tâm hiện hữu, nước mưa và nước thải sinh hoạt đang thoát chung sẽ từng bước cải tạo, tách nước bẩn đưa về trạm xử lý. Tăng cường cải tạo hệ thống thoát nước mưa hiện hữu đảm bảo thoát nước tốt. Đối với các khu vực phát triển mới xây dựng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt.

- Các tuyến cống chính bố trí dựa theo địa hình để đảm bảo thu nước tốt, không để nước chảy tràn qua các khu vực xây dựng.

e) Quản lý hệ thống cấp nước: Duy trì công suất NMN ngầm là 2.500 m³/ngđ. Xây dựng NMN dẫn nguồn từ sông Đa Dâng, công suất 10.000 m³/ngđ (năm 2020) và nâng lên 20.000 m³/ngđ (năm 2030). Đối với khu công nghiệp sạch Tân Phú xây dựng NMN công suất 3.000 m³/ngđ (năm 2020) và nâng cấp lên 12.000 m³/ngđ (năm 2030); khu công nghiệp công nghệ cao xây dựng NMN công suất 4.000 m³/ngđ (năm 2020) và nâng cấp lên 6.000 m³/ngđ (năm 2030).

đ) Quản lý hệ thống cấp điện: Tổng phụ tải điện đến năm 2020 là 27,54 MW và đến năm 2030 là 66,15 MW. Nguồn cấp điện từ trạm 110 kV Đức Trọng 2 x 63 MVA. Lắp đặt máy biến áp 110/22 kV trong trạm biến áp 220 kV Đức Trọng để cấp điện cho khu công nghiệp Phú Hội, Tân Phú. Các tuyến trung thế 471, 473, 474, 478 cấp điện cho đô thị; tuyến 475 cấp điện cho khu công nghiệp Phú Hội; tuyến 476 cấp điện cho khu công nghiệp Tân Phú.

g) Quản lý hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 7.000 m³/ngđ (năm 2020) và nâng lên 14.300 m³/ngđ (năm 2030) cho khu vực đô thị; Trạm xử lý khu công nghiệp sạch Tân Phú công suất 2.400 m³/ngđ (năm 2020) và nâng lên 9.600 m³/ngđ (năm 2030); Trạm xử lý khu công nghiệp công nghệ cao công suất 3.200 m³/ngđ (năm 2020) và nâng lên 5.000 m³/ngđ (năm 2030); Trạm xử lý khu công nghiệp Phú Hội công suất 3.500 m³/ngđ (giai đoạn năm 2020 – 2030).

- Xây dựng bãi rác tập trung tại ấp 6, xã Tân Thành (dưới chân núi Ba Ron), quy mô khoảng 10 ha, phục vụ cho đô thị và các vùng phụ cận thuộc huyện Đức Trọng.

- Xây dựng nghĩa trang riêng có quy mô từ 10 – 20 ha, chủ yếu là địa táng (1 lần).

2. Đô thị Finôm – Thạnh Mỹ:

a) Định hướng phát triển:

- Là đô thị loại 4, đến năm 2030 quy mô dân số đô thị khoảng 55.000 – 65.000 người và đất xây dựng đô thị khoảng 1.700 ha. Là đô thị tổng hợp; Trung tâm chính trị – hành chính huyện Đơn Dương; đô thị chuyên ngành về nghiên cứu công nghệ sinh học, nông nghiệp công nghệ cao tầm quốc gia và quốc tế; Trung tâm hội chợ – triển lãm về sản phẩm nông nghiệp cấp vùng.

- Phát triển không gian đô thị hỗn hợp từ ngã ba Finôm theo quốc lộ 20 về phía Bắc đến ngã 3 vào hồ Đạ Ròn (thuộc huyện Đức Trọng) và từ quốc lộ 27 về phía Đông đến thị trấn Thạnh Mỹ hiện hữu (thuộc huyện Đơn Dương) thành một cực đô thị quan trọng, chia sẻ chức năng với thành phố Đà Lạt. Bảo vệ khu vực rừng phòng hộ tại vùng núi phía Bắc và hệ sinh thái cảnh quan ven sông phía Nam. Kiểm soát phát triển hành lang đô thị tại khu vực Finôm, tạo khu vực cửa ngõ thành phố Đà Lạt mang hình ảnh mới, đặc trưng, theo định hướng Quy hoạch chung 704. Cải tạo, phát triển trung tâm thị trấn Thạnh Mỹ; phát triển các khu ở hỗn hợp, kết hợp thương mại – dịch vụ... để hỗ trợ và phục vụ các khu Trung tâm chuyên ngành.

- Phát triển các khu Trung tâm chuyên ngành và phát triển hỗn hợp có diện tích khoảng 630 ha; trong đó có Trung tâm chính trị – hành chính huyện Đơn Dương (tại Thị trấn Thạnh Mỹ). Các Trung tâm chuyên ngành cấp vùng, bao gồm: Trung tâm nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ về nông nghiệp công nghệ cao (phía Tây Thạnh Mỹ) và Trung tâm nghiên cứu khoa học – đào tạo công nghệ có diện tích khoảng 360 ha; Bệnh viện đa khoa và chuyên khoa cấp vùng có diện tích khoảng 90 ha; Trung tâm hội chợ – triển lãm (khoảng 80 ha) bố trí tại khu vực hồ Đạ Ròn. Diện tích đất phát triển hỗn hợp khoảng 100 ha.

- Tổng diện tích đất ở đô thị khoảng 370 ha. Bố trí các khu ở mới với nhiều loại hình kiến trúc nhà ở dọc quốc lộ 20 tại Finôm; chỉnh trang khu dân cư hiện hữu tại trung tâm thị trấn Thạnh Mỹ;

- Không gian cây xanh, cảnh quan và không gian mở có diện tích khoảng 490 ha đất cây xanh, bao gồm công viên dọc sông Đạ Tam, công viên trung tâm tại trục QL27 kết nối vùng cảnh quan phía Bắc, phía Nam và các khu đô thị.

b) Quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Mật độ xây dựng gộp của đô thị khoảng 25 - 30%;

- Tỷ lệ mật độ xây dựng công trình trung tâm chuyên ngành cấp quốc gia và quốc tế khoảng 30 – 40%, tầng cao tối đa từ 5 – 7 tầng. Có thể có công trình điểm nhấn tầng cao tối đa cho phép là 15 tầng ngoài khu vực kiểm soát tĩnh không của sân bay Liên Khương.

- Khu dân cư chỉnh trang tại trung tâm đô thị Thạnh Mỹ và khu ở mới (thuộc khu vực mật độ cao) tại Finôm có tỷ lệ mật độ xây dựng trung bình theo lô đất khoảng 50 – 70%; khu dân cư mới (thuộc khu vực mật độ thấp) có tỷ lệ mật độ xây dựng khoảng 30 – 50%. Tầng cao tối đa từ 5 – 7 tầng.

- Không gian cây xanh, cảnh quan và không gian mở (khoảng 490 ha), bao gồm: Công viên dọc sông Đa Tam, công viên trung tâm tại trục quốc lộ 27 kết nối vùng cảnh quan phía Bắc và Nam của đô thị và các công viên khu đô thị. Tỷ lệ mật độ xây dựng khoảng 5 – 10%, tầng cao tối đa từ 1 – 2 tầng.

c) Quản lý hệ thống giao thông đô thị: Cải tạo trục đường quốc lộ 27 (đoạn qua đô thị) thành trục chính đô thị; mở rộng lộ giới từ 20 – 27 m, đảm bảo mặt đường rộng từ 12 – 17 m. Các tuyến đường khu vực của đô thị bố trí song song và vuông góc với quốc lộ 27 tạo thành hệ thống giao thông hoàn chỉnh; có lộ giới từ 13 – 17 m, đảm bảo mặt đường rộng từ 7 – 9 m.

d) Quản lý hệ thống thoát nước mưa: Lưu vực thoát nước mưa gồm 2 lưu vực chính là lưu vực phía Đông đô thị chủ yếu thoát ra sông Đa Nhim; lưu vực phía Tây chủ yếu thoát ra suối Đa Tam, ven quốc lộ 20 và một phần thoát ra sông Đa Nhim. Đối với các khu vực phát triển mới sẽ xây dựng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt, không để chảy tràn qua khu vực xây dựng.

e) Quản lý hệ thống cấp nước: Nâng cấp NMN dẫn nguồn từ sông Đa Nhim công suất 5.000 m³/ngđ (năm 2020) và nâng lên 15.000 m³/ngđ (năm 2030).

đ) Quản lý hệ thống cấp điện: Tổng phụ tải điện đến năm 2020 là 8,32 MW và đến năm 2030 là 26 MW. Nguồn từ trạm cấp 110 kV Đơn Dương được nâng lên 2 x 40 MVA tuyến trung thế 477 cấp điện cho đô thị.

g) Quản lý hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang: Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 3.100 m³/ngđ (năm 2020) và nâng lên 7.700 m³/ngđ (năm 2030). Chất thải rắn sinh hoạt đưa về bãi rác tập trung của đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương. Rác thải công nghiệp được phân loại tại nguồn, tách loại rác không độc hại đưa về các bãi rác trong tỉnh (như rác sinh hoạt). Xây dựng nghĩa trang riêng có quy mô từ 10 – 20 ha, chủ yếu là địa táng (1 lần).

3. Đô thị Lạc Dương:

a) Định hướng phát triển:

- Là đô thị loại 5, đến năm 2030 quy mô dân số đô thị khoảng 8.000 – 12.000 người và đất xây dựng đô thị khoảng 300 ha. Là trung tâm chính trị – hành chính huyện Lạc Dương; Trung tâm du lịch văn hóa dân tộc bản địa; Trung tâm nông nghiệp công nghệ cao.

- Phát triển đô thị, cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và hình thành mới các khu dân cư mật độ thấp trên dọc tuyến tỉnh lộ ĐT 726 và đường Lang Biang; gắn KDL hồ Đankia – Đà Lạt với vùng cảnh quan rừng tự nhiên về phía Bắc và núi Lang Biang, thành KDL văn hoá dân tộc bản địa, kết hợp không gian cảnh quan nông nghiệp công nghệ cao.

- Tổng diện tích đất khu ở đô thị khoảng 90 ha , trong đó, khu dân cư cải tạo, chỉnh trang tại trung tâm đô thị Lạc Dương; khu dân mới mật độ thấp nằm 2 bên tỉnh lộ 726 và đường Lang Biang. Khu du lịch văn hoá dân tộc bản địa gắn với cảnh quan rừng tự nhiên phía Bắc đô thị; bảo tồn các làng dân tộc.

- Không gian cây xanh, cảnh quan có diện tích khoảng 100 ha bao gồm công viên tập trung dọc theo tỉnh lộ ĐT726 kết nối với vùng cảnh quan rừng tự nhiên và nông nghiệp ngoài đô thị .

b) Quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Bảo tồn không gian đô thị nông nghiệp đặc trưng; tái cấu trúc trung tâm thị trấn và các khu dân cư hiện hữu; Giữ gìn và phát huy các kiến trúc bản địa, không gian văn hóa truyền thống, các yếu tố tài nguyên nhân văn và yếu tố văn hóa phi vật thể của địa phương.

- Trung tâm chính trị – hành chính huyện Lạc Dương và các công trình dịch vụ công cộng đô thị hiện có tại khu trung tâm thị trấn. Các khu dân cư hiện hữu và phát triển mới dọc 2 bên trục đường chính đô thị bố trí hài hòa với địa hình và cảnh quan tự nhiên.

- Mật độ xây dựng chung cho đô thị khoảng 30 - 50% theo lô đất và mật độ xây dựng gộp khoảng 20 - 25%, tầng cao tối đa là 5 - 7 tầng.

- Khu du lịch văn hoá dân tộc bản địa được bảo tồn và cải tạo, có tỷ lệ mật độ xây dựng gộp khoảng 20 – 30%, tầng cao tối đa từ 3 – 5 tầng.

- Công viên tập trung dọc tỉnh lộ ĐT 726 kết nối với vùng cảnh quan rừng tự nhiên và nông nghiệp ngoài đô thị, có tỷ lệ mật độ xây dựng tối đa 5% (theo quy định này), tầng cao tối đa từ 1 – 2 tầng.

c) Quản lý hệ thống giao thông đô thị: Cải tạo tỉnh lộ ĐT 726 (đoạn đi qua đô thị) và đường Lang Biang thành đường chính đô thị. Cải tạo và xây mới mạng lưới đường cấp khu vực có lộ giới từ 13 – 17 m, đảm bảo mặt đường rộng từ 7 – 9 m.

d) Quản lý hệ thống thoát nước mưa: Hướng thoát nước chủ yếu ra suối và hồ Đankia. Đối với khu vực trung tâm, hiện nước mưa và nước thải sinh hoạt đang thoát chung, sẽ từng bước cải tạo, tách nước bẩn đưa về trạm xử lý. Tăng cường cải tạo hệ thống thoát nước mưa hiện hữu đảm bảo thoát nước tốt. Đối với các khu vực phát triển mới sẽ xây dựng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt. Các tuyến cống chính sẽ bố trí theo địa hình, để đảm bảo thu nước tốt, không để chảy tràn qua các khu vực xây dựng.

đ) Quản lý hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho đô thị được dẫn từ NMN Đankia.

e) Quản lý hệ thống cấp điện: Tổng phụ tải điện dự kiến đến năm 2020 là 1,82 MW và năm 2030 là 4,33MW. Nguồn cấp điện trạm 110 kV Đà Lạt 1 - Tuyến phân phối trung thế 476 và trạm 110 kV Suối Vàng – Tuyến phân phối trung thế 479 cấp điện cho đô thị.

g) Quản lý hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang: Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 800 m³/ngày (năm 2020) và nâng lên 1.600 m³/ngày (năm 2030). Chất thải rắn sinh hoạt đưa về khu xử lý rác thải tại xã Xuân Trường (thành phố Đà Lạt) để xử lý. Xây dựng nghĩa trang riêng có quy mô từ 10 – 20 ha, chủ yếu là địa táng (1 lần).

4. Đô thị Nam Ban:

a) Quy mô phát triển:

- Là đô thị loại 4, đến năm 2030 quy mô dân số đô thị khoảng 20.000 – 23.000 người và đất xây dựng đô thị khoảng 500 ha. Là đô thị chuyên ngành kinh tế phía Tây vùng phụ cận của thành phố Đà Lạt; Trung tâm du lịch sinh thái cảnh quan và văn hóa bản địa.

- Tổng diện tích khu đô thị khoảng 130 ha, trong đó, khu dân cư cải tạo, chỉnh trang nằm tại trung tâm đô thị, khu dân cư mới nằm dọc theo đường vành đai vùng đô thị. Không gian dịch vụ công cộng nằm tại trung tâm đô thị, gắn với trục vành đai kết nối các vùng đô thị. Khu tiểu thủ công nghiệp nằm phía Tây - Bắc đô thị, phục vụ sản xuất, chế biến sản phẩm nông nghiệp, đặc biệt là cà phê và các ngành nghề truyền thống khác.

- Không gian cây xanh, cảnh quan và không gian mở có diện tích khoảng 190 ha bao gồm tuyến công viên cảnh quan dọc suối Cam Ly từ phía Bắc đô thị kết nối với làng nghề và khu du lịch thác Voi phía Nam, vùng cảnh quan nông nghiệp ngoài đô thị.

b) Quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Bảo tồn không gian đô thị nông nghiệp đặc trưng và tái cấu trúc trung tâm thị trấn và các khu dân cư hiện hữu. Bảo vệ tầm nhìn về hướng không gian nông nghiệp chuyên canh hoa màu ở khu vực thấp và các vùng cafe trên đồi.

- Khu dân cư cải tạo, chỉnh trang tại trung tâm đô thị và khu dân cư mới dọc theo đường vành đai đô thị bố trí hài hòa với địa hình và cảnh quan tự nhiên.

- Mật độ xây dựng chung cho đô thị khoảng 30 - 50% theo lô đất và mật độ xây dựng gộp khoảng 20 - 25%, tầng cao tối đa là 5 - 7 tầng.

- Không gian dịch vụ công cộng gồm các công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa... cho đô thị và vùng lân cận. Tỷ lệ mật độ xây dựng gộp khoảng 30 – 50%, tầng cao tối đa từ 5 – 7 tầng.

- Khu tiểu thủ công nghiệp phía Tây - Bắc của đô thị phục vụ sản xuất, chế biến sản phẩm nông nghiệp, đặc biệt là cafe và các ngành nghề truyền thống khác. Tỷ lệ mật độ xây dựng gộp khoảng 20 - 40%, tầng cao tối đa từ 3 – 5 tầng.

- Tuyến công viên đô thị tập trung dọc suối Cam Ly (phía Bắc) kết nối với làng nghề, KDL thác Voi (phía Nam) và vùng cảnh quan nông nghiệp ngoài đô thị. Tỷ lệ mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao tối đa từ 1 – 2 tầng.

c) Quản lý hệ thống giao thông đô thị: Cải tạo tuyến tỉnh lộ ĐT 725 (đoạn qua đô thị), kéo dài về phía Đông, nối vào quốc lộ 27 (tại khu vực ngã 3 Finôm) thành trục chính đô thị. Trong phạm vi đô thị, tuyến này được mở rộng có lộ

giới từ 17 – 20 m, đảm bảo mặt đường tối thiểu 3 làn xe. Cải tạo và xây mới các tuyến đường khu vực, kết hợp với trục chính đô thị thành hệ thống giao thông hoàn chỉnh. Các tuyến đường khu vực có lộ giới từ 13 – 17 m, đảm bảo mặt đường rộng từ 7 – 9 m.

d) Quản lý hệ thống thoát nước mưa: Hướng thoát nước chủ yếu ra hạ lưu suối Cam Ly. Đối với các khu vực phát triển mới sẽ xây dựng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt. Các tuyến cống và mương chính bố trí theo địa hình để đảm bảo thu nước tốt, không để nước chảy tràn qua các khu vực xây dựng.

e) Quản lý hệ thống cấp nước: giữ nguyên công suất NMN Nam Ban hiện hữu. Nước được đưa từ NMN mới công suất 10.000 m³/ngđ tại thị trấn Đinh Văn bằng đường ống về đô thị.

đ) Quản lý hệ thống cấp điện: tổng phụ tải điện đến năm 2020 là 3,64 MW và đến năm 2030 là 9,53 MW. Nguồn từ trạm cấp 110 kV Lâm Hà 2 x 40 MVA, tuyến trung thế 480 cấp điện cho đô thị. Về lâu dài sẽ xây dựng trạm Nam Ban 110/22 kV – 2x25 MVA.

g) Quản lý hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang: Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 1.100 m³/ngđ (năm 2020) và nâng lên 2.600 m³/ngđ (năm 2030); Trạm xử lý khu tiểu thủ công nghiệp Nam Ban công suất 1.600 m³/ngđ (năm 2020) và nâng lên 2.200 m³/ngđ (năm 2030). Sử dụng khu xử lý chất thải rắn Gia Lâm có quy mô từ 3 – 5 ha. Sử dụng chung nghĩa trang tại xã Tà Nung (thành phố Đà Lạt).

5. Đô thị D'Ran:

a) Định hướng phát triển:

- Là đô thị loại 5, đến năm 2030 quy mô dân số đô thị khoảng 18.000 – 21.000 người và đất xây dựng đô thị khoảng 350 ha. Là đô thị chuyên ngành kinh tế phía Đông vùng phụ cận của thành phố Đà Lạt; Trung tâm du lịch sinh thái cảnh quan hồ và sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

- Phát triển đô thị theo trục vành đai, giao điểm quốc lộ 20 và 27, trục cảnh quan chính của đô thị là sông Đa Nhim. Đô thị được giới hạn bởi hồ Đơn Dương về phía Bắc và vùng xả lũ dọc sông Đa Nhim về phía Đông – Nam.

- Diện tích khu ở đô thị là khoảng 110 ha, bao gồm khu dân cư cải tạo chỉnh trang trung tâm đô thị hiện hữu và khu dân mới được mở rộng về phía Tây - Nam theo QL27. Không gian dịch vụ công cộng mới nằm ở vị trí giao giữa QL27 và QL20.

- Không gian cây xanh cảnh quan và không gian mở có tổng diện tích khoảng 150 ha bao gồm tuyến công viên đô thị dọc theo sông Đa Nhim từ hồ Đơn Dương xuống phía Nam kết nối vùng sinh thái cảnh quan rừng tự nhiên, vùng nông nghiệp công nghệ cao.

b) Quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Bảo tồn, phát huy các yếu tố cảnh quan của hồ Đơn Dương và khu vực nông nghiệp. Tái cấu trúc trung tâm thị trấn và các khu dân cư hiện hữu.

- Khu dân cư cải tạo, chỉnh trang tại trung tâm đô thị và khu dân cư mới được mở rộng về phía Tây – Nam theo quốc lộ 27. Phát triển không gian dịch vụ công cộng tại khu vực giao giữa quốc lộ 27 và 20.

- Mật độ xây dựng chung cho đô thị khoảng 30 - 50% theo lô đất và mật độ xây dựng gộp khoảng 20 - 25%, tầng cao tối đa là 5 - 7 tầng.

- Không gian cây xanh, cảnh quan và không gian mở là khu vực xả lũ cho hồ Đơn Dương, được tạo thành tuyến công viên đô thị dọc sông Đa Nhim (từ hồ Đơn Dương xuống phía Nam), kết nối vùng sinh thái cảnh quan rừng tự nhiên, vùng nông nghiệp công nghệ cao. Tỷ lệ mật độ xây dựng tối đa là 5% (theo quy định này), tầng cao tối đa từ 1 – 2 tầng.

c) Quản lý hệ thống giao thông đô thị: Cải tạo tuyến quốc lộ 27 (đoạn qua đô thị) trở thành trục chính của đô thị, có lộ giới từ 17 – 20 m, đảm bảo tối thiểu 3 làn xe. Cải tạo, xây mới các tuyến đường khu vực kết hợp với trục chính đô thị thành hệ thống giao thông hoàn chỉnh. Các tuyến đường khu vực có lộ giới từ 13 – 17 m, đảm bảo mặt đường rộng từ 7 – 9 m.

d) Quản lý hệ thống thoát nước mưa: Hướng thoát nước chủ yếu ra sông Đa Nhim. Đối với các khu vực phát triển mới xây dựng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt. Các tuyến cống và mương chính bố trí theo địa hình để đảm bảo thu nước tốt, không để nước chảy tràn qua các khu vực xây dựng.

e) Quản lý hệ thống cấp nước: Nâng cấp NMN đập Đá Bào lên 2.500 m³/ngđ (năm 2020) và 4.000 m³/ngđ (năm 2030).

đ) Quản lý hệ thống cấp điện: Tổng phụ tải điện đến năm 2020 là 4,16 MW và đến năm 2030 là 8,67 MW. Nguồn từ trạm cấp 110 kV Đơn Dương 2 x 40 MVA, tuyến trung thế 473 cấp điện cho đô thị.

g) Quản lý hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang: Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 1.300 m³/ngđ (năm 2020) và nâng lên 2.400 m³/ngđ (năm 2030). Chất thải rắn sinh hoạt đưa về khu xử lý rác thải xã Xuân Trường để xử lý. Sử dụng chung nghĩa trang tại xã Xuân Trường (thành phố Đà Lạt).

6. Đô thị Đại Ninh:

a) Định hướng phát triển:

- Là đô thị loại 5, đến năm 2030 quy mô dân số đô thị khoảng 14.000 – 16.000 người và đất xây dựng đô thị khoảng 350 ha. Là đô thị chuyên ngành dịch vụ du lịch gắn với KDL sinh thái rừng hồ Đại Ninh.

- Phát triển đô thị trên cơ sở Trung tâm xã Ninh Gia hiện hữu; chọn trục không gian chủ đạo là quốc lộ 20 và tỉnh lộ ĐT 724 đi Bình Thuận.

- Diện tích khu ở đô thị là khoảng 90 ha là các khu ở mật độ thấp. Không gian dịch vụ công cộng phục vụ đô thị và khách du lịch được bố trí thành 2 cụm tập trung gần QL20 và ĐT724.

- Diện tích du lịch hỗn hợp khoảng 180 ha gắn kết với khu du lịch hồ Đại Ninh. Các công viên khu đô thị gắn kết với các không gian dịch vụ công cộng và cảnh quan nông nghiệp bao quanh đô thị.

- Các khu nông thôn có mật độ thấp gắn kết với cảnh quan địa hình và sản xuất nông nghiệp đặc trưng. Ngoài ra, dân cư nông thôn còn ở rải rác trong các khu vực sản xuất nông nghiệp và lâm nghiệp trên toàn vùng.

- Một số khu Tiểu thủ công nghiệp chế biến các sản phẩm nông nghiệp và làng nghề phục vụ sản xuất và du lịch được bố trí tại Tà Nung, Xuân Trường và Ka Đô.

b) Quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Là đô thị – du lịch hỗn hợp, với 2 vùng chức năng chính là khu dân cư đô thị và KDL hỗn hợp. Không gian dịch vụ công cộng phục vụ đô thị và khách du lịch bố trí thành 2 cụm tập trung giáp quốc lộ 20 và tỉnh lộ ĐT 724. KDL hỗn hợp với các công trình, sản phẩm du lịch đa dạng, như: Thương mại – dịch vụ, nhà nghỉ, khách sạn nhỏ, khu vui chơi giải trí, TDTT... gắn kết với KDL sinh thái hồ Đại Ninh.

- Công viên đô thị gắn kết với các không gian dịch vụ công cộng và cảnh quan nông nghiệp xung quanh đô thị.

- Mật độ xây dựng chung cho đô thị khoảng 30 - 50% theo lô đất và mật độ xây dựng gộp khoảng 20 - 25%, tầng cao tối đa là 5 - 7 tầng.

c) Quản lý hệ thống giao thông đô thị: cải tạo quốc lộ 20 và tỉnh lộ ĐT 724 thành trục chính đô thị. Cải tạo và xây mới mạng lưới đường cấp khu vực có lộ giới từ 13 – 17 m, đảm bảo mặt đường rộng từ 7 – 9 m.

d) Quản lý hệ thống thoát nước mưa: hướng thoát nước chủ yếu ra sông, suối Đa Dâng. Các khu vực phát triển mới xây dựng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt. Các tuyến cống và mương chính bố trí theo địa hình, đảm bảo thoát nước tốt và không chảy tràn qua các khu vực xây dựng.

đ) Quản lý hệ thống cấp nước: Xây dựng mới NMN công suất 5.000 m³/ngày (năm 2020) và nâng lên 8.000 m³/ngày (năm 2030).

e) Quản lý hệ thống cấp điện: Tổng phụ tải đến năm 2020 là 2,08 MW và đến năm 2030 là 6,50 MW. Nguồn từ trạm cấp 110 kV Đức Trọng, tuyến trung thế 473 cấp điện cho đô thị.

g) Quản lý hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang: xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 700 m³/ngày (năm 2020) và nâng lên 1.800 m³/ngày (năm 2030). Chất thải rắn sinh hoạt đưa về bãi rác tập trung của đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương. Sử dụng chung nghĩa trang của đô thị Liên Nghĩa.

7. Các điểm dân cư nông thôn tập trung:

a) Quản lý kiến trúc cảnh quan:

- Bảo tồn, phát huy các yếu tố cảnh quan đặc thù riêng của địa điểm bao gồm hệ sinh thái nông nghiệp, rừng, mặt nước. Tôn trọng cấu trúc làng nông nghiệp và kiến trúc truyền thống nông thôn. Tỷ lệ mật độ xây dựng gộp khoảng 20 – 30%, tầng cao tối đa từ 2 – 3 tầng.

- Các khu ở nông thôn gắn kết với cảnh quan địa hình và sản xuất nông nghiệp đặc trưng. Tổ chức không gian công cộng tại khu vực trung tâm, cũng là Trung tâm dịch vụ du lịch cho làng, gồm các chức năng về hành chính, văn hóa, giáo dục, thương mại – dịch vụ... Các khu tiểu thủ công nghiệp, chế biến các sản phẩm nông nghiệp và làng nghề phục vụ sản xuất và du lịch, bố trí tại xã Tà Nung, Xuân Trường (thành phố Đà Lạt) và xã Ka Đô (huyện Đơn Dương).

- Không gian cho các hoạt động du lịch tổ chức theo hướng khám phá, tìm hiểu ngành nông nghiệp, lối sống làng xã, văn hóa truyền thống bản địa.

b) Quản lý hệ thống giao thông: Nâng cấp và phát triển các tuyến đường huyện đến tất cả trung tâm xã trong vùng; kết nối với các tuyến tỉnh lộ, quốc lộ, tạo thành hệ thống giao thông hoàn chỉnh, đảm bảo xe ô tô đến được các xã trong mọi điều kiện thời tiết.

c) Quản lý hệ thống thoát nước mưa: Xây dựng hệ thống thoát nước chung, nhưng đối với nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại hoặc hồ sinh học, trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung và xả ra sông hồ.

d) Quản lý hệ thống cấp nước: đối với các thị tứ, trung tâm cụm xã, khai thác nước ngầm hoặc nước mặt tại chỗ, với quy mô nhỏ, phục vụ các điểm dân cư nông thôn. Ngoài ra, sử dụng các hình thức khác, như: Giếng khoan (đường kính nhỏ kiểu UNICEF), giếng khơi mạch nông...

đ) Quản lý hệ thống cấp điện: cấp điện cho khu vực nông thôn (theo Tiêu chí xây dựng nông thôn mới). Cấp điện được treo trên trụ (dây nổi) đáp ứng cường độ dòng và mức độ tổn thất điện áp. Các trạm hạ áp 22/0,4 kV chủ yếu là trạm treo trên trụ ngoài trời.

e) Quản lý hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang: Hoàn chỉnh hệ thống thoát nước chung (nước mưa và nước thải) với điều kiện tất cả các nhà ở và công trình công cộng phải xây dựng nhà vệ sinh có bể tự hoại (đúng tiêu chuẩn). Bố trí các điểm tập trung xử lý chất thải rắn bằng biện pháp ủ (yếm khí) để phân huỷ và tạo nguồn phân bón phục vụ nông nghiệp. Các điểm chôn, ủ chất thải rắn phải được bố trí xa khu dân cư với khoảng cách phù hợp quy định. Xây dựng các nghĩa trang riêng, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Chương V

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC KHU DU LỊCH SINH THÁI

Điều 19. Quy định quản lý đối với Khu du lịch hồ Đankia

- Ranh giới của KDL dưới tán rừng (khoảng 4.000 ha); bao gồm: Đất phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng (khoảng 780 ha); đất du lịch hỗn hợp (khoảng 307 ha) gồm các công trình đa chức năng, làng Đại học, Trung tâm huấn luyện TDTT...); còn lại là đất rừng phòng hộ và mặt nước cần bảo tồn.

- Tỷ lệ mật độ xây dựng (theo quy định này) đối với toàn khu không quá 20%, tầng cao tối đa từ 3 – 5 tầng. Trong đó: KDL hỗn hợp (bao gồm: khu vực mua sắm sầm uất, vui chơi giải trí hiện đại), có tỷ lệ mật độ xây dựng khoảng 30 – 40%, tầng cao tối đa từ 2 – 5 tầng. Khu resort cao cấp có tỷ lệ mật độ xây dựng tối đa 20%, tầng cao tối đa từ 2– 3 tầng. Khu Đại học phát triển hỗn hợp có tỷ lệ mật độ xây dựng khoảng 30 – 40%, tầng cao tối đa từ 2 – 5 tầng. Riêng Khu dân cư đan xen có tỷ lệ mật độ xây dựng khoảng 20 – 40% (tính trên phạm vi đất được Quy hoạch chung 704 xác định là “đất dân dụng”), tầng cao tối đa từ 2 – 3 tầng.

- Các công trình có kiến trúc hài hòa với cảnh quan rừng tự nhiên và hồ nước, đảm bảo về sinh thái và tiết kiệm năng lượng từ cách thức bố cục không gian đến kết cấu công trình, vật liệu, dạng năng lượng sử dụng. Phong cách kiến trúc Pháp hoặc truyền thống bản địa.

- Xây dựng tuyến cáp treo lên đỉnh Lang Biang. Bảo vệ khu vực cấp nước và các nêm xanh ngăn cách các khu phát triển đô thị Lạc Dương và Đà Lạt.

2. Quy định quản lý đối với Khu du lịch hồ Tuyền Lâm:

- Ranh giới của KDL dưới tán rừng (khoảng 2.900 ha), bao gồm: Đất phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng (khoảng 975 ha); đất du lịch hỗn hợp, kể cả khu Thiền viện Trúc Lâm (khoảng 37 ha); còn lại là đất rừng phòng hộ và mặt nước cần bảo tồn.

- Tỷ lệ mật độ xây dựng đối với toàn khu không quá 20% (bao gồm các công trình kiến trúc, cơ sở hạ tầng, đường mòn, điểm dừng chân, bãi đỗ xe), tầng cao tối đa từ 3 – 5 tầng. Trong đó: Khu Trung tâm dịch vụ và du lịch hỗn hợp có tỷ lệ mật độ xây dựng khoảng 30 – 40%, tầng cao tối đa từ 3 – 5 tầng. Các khu resort cao cấp có tỷ lệ mật độ xây dựng không quá 20%, tầng cao tối đa từ 2 - 3 tầng.

- Duy trì vùng đệm xanh ngăn cách KDL hồ Tuyền Lâm với đô thị Đà Lạt và tuyến đèo Prenn. Đảm bảo hệ sinh thái mặt nước và cảnh quan ven hồ. Bảo tồn và trồng rừng tự nhiên trong khu vực.

- Xem xét đến hình dáng hẹp của hồ và các nhánh nước, để xác định và bảo vệ các tầm nhìn về phía hồ và cảnh quan thiên nhiên. Các khu phát triển dự án được xác định trên cơ sở khung cấu trúc cảnh quan rừng và hồ. Hình thành không gian đi bộ theo dọc bờ hồ, tạo ra tính liên tục và kết nối cảnh quan giữa các khu vực dự án khác nhau.

- Các dự án được quy định chặt chẽ về loại hình kiến trúc, chiều cao, mật độ xây dựng và các vấn đề liên quan đến kỹ thuật môi trường. Công trình thiết kế hài hòa với địa hình, cảnh quan tại khu vực, đảm bảo về sinh thái và thân thiện môi trường.

3. Quy định quản lý đối với Khu du lịch hồ Prenn:

- Ranh giới của KDL dưới tán rừng (khoảng 1.000 ha); bao gồm: Đất phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng (khoảng 172 ha); đất du lịch hỗn hợp (khoảng 6 ha); còn lại là đất rừng phòng hộ và mặt nước cần bảo tồn.

- Tỷ lệ mật độ xây dựng đối với toàn khu không quá 20% (bao gồm: các công trình kiến trúc, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đường mòn, điểm dừng chân, bãi đỗ xe), tầng cao tối đa từ 3 – 5 tầng. Trong đó: Khu Trung tâm dịch vụ và du lịch hỗn hợp có tỷ lệ mật độ xây dựng khoảng 30 – 40%, tầng cao tối đa từ 3 – 5 tầng. Các khu resort cao cấp có tỷ lệ mật độ xây dựng không quá 20%, tầng cao tối đa từ 2 – 3 tầng.

- Giới hạn phát triển KDL hồ Prenn ở quy mô phù hợp, không để ảnh hưởng đến cảnh quan và sinh thái rừng, hồ tại khu vực. Khai thác các yếu tố cảnh quan và tiềm năng du lịch của khu vực hồ Prenn và thác Prenn. Hình thành không gian đi bộ theo bờ hồ, tạo ra tính liên tục và kết nối cảnh quan.

- Công trình thiết kế hài hòa với địa hình, cảnh quan rừng tự nhiên và hồ nước, đảm bảo về sinh thái và thân thiện môi trường. Phong cách kiến trúc truyền thống hoặc hiện đại, nhưng có nét truyền thống của vùng cao nguyên.

4. Quy định quản lý đối với Khu du lịch hồ Đại Ninh:

- Ranh giới của KDL dưới tán rừng (khoảng 4.000 ha); bao gồm: Đất phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng (khoảng 1.500 ha); đất du lịch hỗn hợp (khoảng 120 ha); còn lại là đất rừng phòng hộ và mặt nước cần bảo tồn.

- Tỷ lệ mật độ xây dựng đối với toàn khu không quá 20%, tầng cao tối đa là 3 - 5 tầng. Trong đó: các khu resort có tỷ lệ mật độ xây dựng không quá 20%, tầng cao tối đa từ 2 – 3 tầng. Khu Trung tâm dịch vụ – du lịch (khu du lịch hỗn hợp) có tỷ lệ mật độ xây dựng khoảng 30 – 40%, tầng cao tối đa từ 5 -7 tầng.

- Hạn chế mật độ xây dựng hệ thống hạ tầng trong khu vực. Bảo vệ các đồi rừng trồng và vùng sinh thái ven sông Đa Nhim. Bảo vệ tuyến không gian xanh kết nối giữa đô thị Liên Nghĩa và các khu resort. Tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí, TDTT liên quan đến mặt nước. Công trình thiết kế hài hòa với địa hình, cảnh quan của rừng và hồ nước, đảm bảo về sinh thái và thân thiện môi trường.

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. Phân công trách nhiệm

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt và các huyện Lạc Dương, Đức Trọng, Đơn Dương, Lâm Hà có trách nhiệm:

- Quản lý các hoạt động xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đồ án được duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành phù hợp với quy hoạch chung và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Tổ chức công khai và cung cấp thông tin về đồ án quy hoạch được duyệt, đồng thời triển khai lập các đồ án quy hoạch sau quy hoạch chung; lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và cảnh quan đô thị, các đồ án thiết kế đô thị các khu vực quan trọng, cần thiết làm cơ sở cho cấp phép xây dựng.

- Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển các khu vực đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt; tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quản lý quy hoạch nông thôn mới thuộc phạm vi địa giới hành chính quản lý.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan; công tác phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật đô thị trong toàn vùng quy hoạch.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường số hóa hồ sơ quy hoạch chung thành bản đồ hệ thống thông tin địa lý (GIS) để phục vụ công tác quản lý đất đai đô thị theo quy hoạch.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt và các huyện có liên quan định kỳ hàng năm cập nhật tình hình thực hiện các chương trình, dự án đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

Điều 21. Quy định xử lý chuyển tiếp:

1. Các đồ án quy hoạch chung các đô thị thuộc vùng phụ cận phải được rà soát điều chỉnh cho phù hợp với định hướng quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đã được phê duyệt; Các đồ án đã và đang thực hiện lập quy hoạch (đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương, phê duyệt nhiệm vụ, dự toán, tham gia góp ý, thông qua) nhưng chưa trình phê duyệt phải được rà soát, điều chỉnh cho phù hợp với định hướng theo đồ án được duyệt và quy định này; các đồ án điều chỉnh quy hoạch chung phải đảm bảo tính kế thừa định hướng quy hoạch, chủ trương của các cấp có thẩm quyền đã phê duyệt trước thời điểm 12/5/2014 và tiếp cận theo định hướng đồ án quy hoạch và quy định này.

Các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã và đang thực hiện lập quy hoạch theo chủ trương của cấp có thẩm quyền nhưng không phù hợp với định hướng quy hoạch và quy định này, chủ đầu tư dự án quy hoạch phải rà soát, cập nhật các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy hoạch và quy định này. Trường hợp chính quyền, cơ quan thẩm định và chủ đầu tư phát hiện thấy trái với quy hoạch và quy định này phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền (đã chấp thuận chủ trương, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch) để xem xét, xử lý.

2. Đối với các đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới, điểm dân cư nông thôn tại các khu vực quy định “làng đô thị”, đô thị tiếp tục thực hiện theo đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới đã được phê duyệt; từ sau năm 2020 tiếp tục phát triển theo định hướng quy hoạch đến năm 2030 tiếp cận tiêu chí đô thị theo định hướng quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng:

- Đối với dự án đầu tư đã thỏa thuận địa điểm, nay đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư nhưng không phù hợp quy hoạch chung phải được rà soát điều chỉnh cho đúng định hướng quy hoạch chung. Trường hợp không đúng chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung, cơ quan thẩm tra cấp Giấy chứng nhận đầu tư có trách nhiệm đề xuất cơ quan có thẩm quyền thu hồi văn bản thỏa thuận địa điểm.

- Đối với các dự án đầu tư đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư, nay thực hiện thủ tục quy hoạch, xây dựng, thủ tục đất đai phải rà soát, điều chỉnh mục tiêu dự án, các thông số kinh tế kỹ thuật của dự án cho phù hợp định hướng quy hoạch chung, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm tra, chấp thuận điều chỉnh trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

- Không gia hạn đối với các dự án có mục tiêu, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật không đúng định hướng quy hoạch chung, chậm tiến độ so với tiến độ quy định và quá thời gian gia hạn theo Luật Đất đai.

Điều 22. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

- Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.

- Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Theo chu kỳ 2 năm phải họp kiểm điểm 1 lần về việc thực hiện Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung.

Điều 23. Quy định này được công bố, công khai và lưu giữ tại Sở Xây Dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt và các huyện Lạc Dương, Đơn Dương, Đức Trọng và Lâm Hà. /.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Tiến