

Số : 2412/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 09 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư số 5, phường 4, thành phố Đà Lạt**

CHỦ TỊCH 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 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch đô thị;

Xét văn bản số 139/SXD-QHKT ngày 12/10/2015 của Sở Xây dựng về việc thẩm định thiết kế điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 5, phường 4, thành phố Đà Lạt,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 5, phường 4, thành phố Đà Lạt đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 05/8/2009 với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 5, phường 4, thành phố Đà Lạt..

2. Vị trí: phường 4, thành phố Đà Lạt.

3. Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc giáp: đường An Sơn;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu và dự án Công ty phát triển giáo dục APU;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư 5B, phường 4;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư An Sơn mở rộng.

4. Quy mô quy hoạch: Quy mô dân số khoảng 3.100 người. Tổng diện tích quy hoạch là **37,54 ha** (375.428,0m²), cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	270.494			72,05
1	Đất công cộng	6.647	2-3	30-40	1,77
2	Đất hỗn hợp	11.819	5	30-40	3,15
3	Đất giáo dục	9.378			2,50
3.1	Đất trường học	4.324	2-3	30-40	
3.2	Đất nhà trẻ mẫu giáo	5.054	1-2	30-40	
4	Đất cây xanh, TĐTT, mặt nước	38.407	1	≤5,0	10,23
5	Đất ở xây dựng mới	152.569			40,64
5.1	Đất phục vụ kinh doanh	101.055	2-3	30-40	
5.2	Đất ở tái định cư	37.101	2-3	40-90	
5.2.1	Đất biệt thự đơn lập	22.537	2-3	40-50	
5.2.1	Đất liên kế	14.564	2-3	90-100	
5.3	Đất ở giao lại cho địa phương	14.413	2-3	30-40	
6	Đất giao thông	51.674			13,76
II	Đất ngoài đơn vị ở	104.934			27,95
1	Đất giao thông đối ngoại	18.233			4,85
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (Taluy, tường chắn)	14.516			3,87
3	Đất cây xanh cảnh quan	72.185	1	≤5,0	19,23
	Tổng cộng	375.428			100

5. Nội dung quy hoạch:

a) Công trình công cộng: gồm 03 lô đất (ký hiệu CC-01; CC-02 và CC-03):

- Tổng diện tích đất : 6.647m²;
- Mật độ xây dựng : 30-40%;
- Tầng cao : từ 02 đến 03 tầng.

b) Công trình dịch vụ hỗn hợp (khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng): gồm 02 lô đất (ký hiệu HH-01 và HH-2):

- Tổng diện tích đất : 11.819m²;
- Mật độ xây dựng : 30-40%;
- Tầng cao: ≤ 05 tầng.

c) Công trình giáo dục:

- Trường học: gồm 01 lô đất (ký hiệu TH):

+ Tổng diện tích đất : 4.324m²;

+ Mật độ xây dựng : 30-40%;

+ Tầng cao : từ 02 đến 03 tầng.

- Nhà trẻ - mẫu giáo: gồm 02 lô đất (ký hiệu NTR 1 và NTR 2):

+ Tổng diện tích đất : 5.054m²;

+ Mật độ xây dựng : 30-40%;

+ Tầng cao : từ 01 đến 02 tầng.

d) Cây xanh - TDTT - mặt nước: gồm 13 lô đất (ký hiệu CV-01 đến CV-05; MN-01 và MN-02; CX-01 đến CX-06):

- Tổng diện tích đất : 110.592m²;

- Mật độ xây dựng : 5%;

- Tầng cao : 01 tầng.

đ) Đất ở xây dựng mới: Tổng diện tích đất 152.569m²: gồm 03 loại đất (đất ở kinh doanh, đất ở tái định cư và đất ở giao lại cho địa phương). Cụ thể:

- Đất phục vụ kinh doanh: gồm 20 khu đất (nhà biệt thự đơn lập có ký hiệu từ BT-01 đến BT-20)

+ Tổng diện tích đất : 101.055m²;

+ Mật độ xây dựng : 30-40%;

+ Tầng cao : từ 02 đến 03 tầng;

+ Tổng số lô : 250 lô;

+ Diện tích đất trung bình 01 lô : 264-562m²

- Đất ở tái định cư: gồm 15 khu đất (nhà biệt thự tái định cư và nhà phố tái định cư). Tổng diện tích đất ở tái định cư 37.101m². Cụ thể:

+ Nhà biệt thự tái định cư gồm 06 khu (ký hiệu từ BTTDC-01 đến BTTDC-06): Tổng diện tích đất 22.537m², với 78 lô (diện tích đất trung bình 01 lô từ 201 đến 475m²); Mật độ xây dựng từ 30 đến 40%; Tầng cao từ 02 đến 03 tầng.

+ Nhà phố tái định cư gồm 09 khu (ký hiệu từ NP-01 đến NP-09): Tổng diện tích đất 14.564m² với 200 lô đất (diện tích đất trung bình 01 lô đất từ 49m² đến 139m²); Mật độ xây dựng : $\geq 90\%$; Tầng cao từ 02 đến 03 tầng.

- Đất ở giao lại cho địa phương: gồm 03 khu đất (nhà biệt thự đơn lập có ký hiệu BTTT-01; BTTT-02 và BTTT-03): Tổng diện tích đất 14.413m² với 35 lô đất (diện tích trung bình 01 lô đất từ 304m² đến 550m²; Mật độ xây dựng từ 30 đến 40%; Tầng cao từ 02 đến 03 tầng.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) **San nền:** Yêu cầu chỉ san gạt địa hình theo quy hoạch và hồ sơ thiết kế cơ sở được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, khối lượng đào đắp hạn chế đến mức

thấp nhất tại từng vị trí đặt công trình; không san gạt theo diện rộng và đảm bảo mức độ tác động kiến trúc, cơ sở hạ tầng theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tổng diện tích 18.233 m², là tuyến đường giao thông chính bằng bê tông nhựa nóng đầu nối đường An Sơn đi xuyên qua dự án theo trục từ Bắc xuống Nam để đi Khu dân cư 5B. Tuyến đường có chiều rộng 19,5m gồm 10,5m lòng đường và 02 vỉa hè rộng 2x4,5m (ký hiệu đường số 1 và số 2, tương ứng mặt cắt 1-1).

- Giao thông đối nội: Tổng diện tích 51.674 m² bao gồm tuyến đường nội bộ để kết nối các khu chức năng và đường bộ hành cho người đi bộ, tạo cảnh quan đẹp và không gian mở cho toàn khu.

+ Các tuyến đường nội bộ có diện tích 49.697,60 m² làm bằng bê tông nhựa nóng, rộng 9,0m, gồm 6,0m lòng đường và 02 vỉa hè rộng 2x1,5m (ký hiệu từ đường số 3 đến đường số 22, tương ứng mặt cắt 2-2);

+ Các tuyến đường bộ hành có diện tích 1.976,40 bằng bê tông hoặc đá chẻ rộng 4,0m (gồm 18 tuyến đường ký hiệu từ đường B.H 1 đến đường B.H 18). Tổng diện tích tác động là 69.907,0m² (bao gồm: DT taluy, đường lát gạch, cầu thang, bậc cấp, bó vỉa, mương rãnh thoát nước và nút giao...).

Bảng thống kê các tuyến đường giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)		Chiều dài (m)	Diện tích (m²)
			Lòng đường	Via hè		
A	Giao thông đối ngoại					
	Đường số 1 và số 2	1-1	10,5	4,5x2	935,03	18.233,0
B	Giao thông đối nội					
I	Đường nội bộ					49.697,6
1	Đường số 3	2-2	6,0	1,5x2	153,08	1.377,72
2	Đường số 4	2-2	6,0	1,5x2	675,78	6.082,02
3	Đường số 5	2-2	6,0	1,5x2	29,49	265,41
4	Đường số 6	2-2	6,0	1,5x2	115,88	1.042,92
5	Đường số 7	2-2	6,0	1,5x2	337,14	3.034,26
6	Đường số 8	2-2	6,0	1,5x2	123,36	1.110,24
7	Đường số 9	2-2	6,0	1,5x2	398,75	3.588,75
8	Đường số 10	2-2	6,0	1,5x2	392,47	3.532,23
9	Đường số 11	2-2	6,0	1,5x2	470,54	4.234,86
10	Đường số 12	2-2	6,0	1,5x2	576,44	5.187,96
11	Đường số 13	2-2	6,0	1,5x2	209,35	1.884,15

12	Đường số 14	2-2	6,0	1,5x2	145,15	1.306,35
13	Đường số 15	2-2	6,0	1,5x2	460,20	4.141,80
14	Đường số 16	2-2	6,0	1,5x2	123,34	1.110,06
15	Đường số 17	2-2	6,0	1,5x2	232,90	2.096,10
16	Đường số 18	2-2	6,0	1,5x2	142,04	1.278,36
17	Đường số 19	2-2	6,0	1,5x2	249,46	2.245,14
18	Đường số 20	2-2	6,0	1,5x2	160,00	1.440,00
19	Đường số 21	2-2	6,0	1,5x2	224,85	2.023,65
20	Đường số 22	2-2	6,0	1,5x2	269,68	2.427,12
21	nút giao					288,50
II	Đường bộ hành					1.976,40
1	Đường B.H 1		4,00	0,0	17,92	71,68
2	Đường B.H 2		4,00	0,0	14,71	58,84
3	Đường B.H 3		4,00	0,0	20,19	80,76
4	Đường B.H 4		4,00	0,0	34,78	139,12
5	Đường B.H 5		4,00	0,0	29,25	117,00
6	Đường B.H 6		4,00	0,0	30,00	120,00
7	Đường B.H 7		4,00	0,0	30,00	120,00
8	Đường B.H 8		4,00	0,0	20,00	80,00
9	Đường B.H 9		4,00	0,0	34,23	136,92
10	Đường B.H 10		4,00	0,0	15,35	61,40
11	Đường B.H 11		4,00	0,0	21,98	87,92
Tổng cộng						69.907,0

c) Cấp nước: Nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của thành phố Đà Lạt (vị trí đầu nối lấy từ tuyến ống cấp hiện hữu đường kính 150mm tại tuyến đường An Sơn) để cấp cho cả khu vực. Tổng nhu cầu lượng nước tính toán 950m³/ngày đêm. Hệ thống cấp nước được thiết kế dạng kết hợp mạng vòng và mạng nhánh. Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy dựa vào hệ thống cấp nước chính của dự án, bố trí theo quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

d) Thoát nước:

- Thoát nước mưa: Bố trí hệ thống các tuyến mương dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ để thu nước hai bên đường, sau đó theo độ dốc chảy vào các suối hiện hữu và tuyến mương đất đào mới đầu nối vào các hồ nước số 1 và số 2 trước khi thoát ra các lưu vực suối tự nhiên hiện hữu.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải tại các khu chức năng được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại cải tiến đạt tiêu chuẩn theo quy định, theo các tuyến các tuyến ống thu gom nước thải xả vào hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ hệ thống thoát nước thải đều nằm trong ranh dự án được xử lý nội bộ đạt chuẩn theo quy định để được tái sử dụng, không kết nối với khu vực ngoài dự án.

đ) Cấp điện: Nguồn đầu nối cấp điện cho khu quy hoạch là tuyến đường dây trung thế 22KV - 478 cấp điện cho khu vực hồ Tuyên Lâm và Khu dân cư An Sơn. Hiện nay tuyến trung thế 22kV được đầu nối trên đường An Sơn đi ngang qua khu dự án. Tổng nhu cầu dùng điện max trong ngày 5.335,7KW/ ngày đêm.

e) Vệ sinh môi trường:

- Rác thải từ các khu chức năng được thu gom bằng các thùng chứa rác tại các điểm dừng chân, các khu công cộng..., sau đó phân loại và chuyển đến điểm tập kết tại từng khu vực, thu gom và đưa đi xử lý theo quy định, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Chất lượng không khí, tiếng ồn, tài nguyên đất, nước mặt, nước ngầm phải đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành về vệ sinh môi trường trong quá trình thi công và hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.

g) Về đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC): Đề nghị chủ đầu tư trình bày các giải pháp đánh giá tác động môi trường, trình cơ quan chức năng thẩm định, phê duyệt. Cụ thể:

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, vệ sinh môi trường, điều kiện xã hội của khu vực...

- Đánh giá diễn biến môi trường khu vực, dự báo, so sánh các tác động môi trường của các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng.

- Tổng hợp, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch, đề xuất các khoảng cách ly bảo vệ môi trường cho các khu chức năng, các khu vực cấm xây dựng.

k) Về giải pháp giảm thiểu tác động môi trường:

- Tuyên truyền ý thức bảo vệ môi trường, quy định nơi đổ rác đúng quy định cho mọi người trong khuôn viên dự án.

- Trồng thêm cây xanh tại các khu vực đất trống, bảo vệ rừng.

- Trong quá trình lập hồ sơ thiết kế cơ sở; thiết kế thi công và triển khai thực hiện cần triệt để tận dụng địa hình tự nhiên.

Ngoài một số nội dung trên, các công trình thuộc dự án phải đảm bảo phù hợp với cảnh quan của khu vực, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng; giải pháp thi công phải đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận và vệ sinh môi trường. Đồng thời, Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà đô thị chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng các nội dung thẩm định và những yêu cầu đối với chủ đầu tư của cơ quan thẩm định tại văn bản số 139/SXD-QHKT ngày 12/10/2015 của Sở Xây dựng.

7. Chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc:

Về lộ giới và khoảng lùi xây dựng công trình: lộ giới theo mặt cắt trong các tuyến đường quy hoạch. Khoảng lùi xây dựng công trình so với khoảng cách ranh đất và các tuyến đường cụ thể như sau:

a) Khoảng cách công trình so với ranh đất:

- Nhà phố : chỉ giới xây dựng trùng với ranh đất.
- Nhà ở biệt thự : $\geq 2,0\text{m}$.
- Công trình công cộng : $\geq 6,0\text{m}$.
- Công trình trường học : $\geq 6,0\text{m}$.
- Công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp: $\geq 6,0\text{m}$.

b) Khoảng lùi công trình so với lộ giới tuyến đường:

- Nhà phố: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Nhà ở biệt thự : $\geq 4,0\text{m}$.
- Công trình công cộng : $\geq 6,0\text{m}$.
- Công trình trường học : $\geq 6,0\text{m}$.
- Công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp : $\geq 6,0\text{m}$.
- Đường số 01 số 02: là tuyến đường tiếp cận chính của khu quy hoạch nên khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 4,5m và 6,0m.

c) Về mật độ xây dựng:

- Nhà phố : 90% - 100%;
- Nhà ở biệt thự : 30% - 40%;
- Nhà ở biệt thự tái định cư : 40% - 50%;
- Công trình công cộng : 30% - 40%;
- Công trình trường học : 30% - 40%;
- Công trình Thương mại dịch vụ hỗn hợp : 30% - 40%;
- Công viên cây xanh : $\leq 5\%$;
- Mật độ gộp toàn khu $\leq 30\%$ (theo hồ sơ điều chỉnh mật gộp xây dựng toàn khu: 23,62%).

d) Về tầng cao và chiều cao tuyệt đối của kiến trúc xây dựng:

- Nhà phố : 02 - 03 tầng; chiều cao $\leq 15\text{m}$;
- Nhà ở biệt thự : 02 - 03 tầng; chiều cao $\leq 17\text{m}$;
- Công trình công cộng : 01 - 03 tầng; chiều cao $\leq 15\text{m}$;
- Công trình trường học : 01 - 03 tầng; chiều cao $\leq 15\text{m}$;
- Công trình Thương mại dịch vụ hỗn hợp : 05 tầng; chiều cao $\leq 25\text{m}$;
- Công viên cây xanh : 01 tầng; chiều cao $\leq 10\text{m}$.

đ) Về hình khối kiến trúc công trình:

- Đường nét và hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại hoặc kết hợp với truyền thống.

- Các công trình phải tạo được không gian hài hoà giữa các loại nhà ở với nhau trong cùng một khu nhà và tạo được sự đồng bộ hợp lý trong từng dãy nhà ở cùng loại (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà), hình khối đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà.

- Đảm bảo được các tiêu chí “thích dụng - bền vững - kinh tế - thẩm mỹ”, kiến trúc xanh.

e) Quy định về vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới chống nắng, chống ẩm, chống mưa tốt.

g) Về màu sắc trang trí mặt tiền nhà:

- Sử dụng màu sắc tươi sáng, cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy công trình đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm, gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm.

- Chỉ được sử dụng tối đa 3 màu đối với tường bên ngoài cho một công trình nhà ở.

h) Về hàng rào:

- Hàng rào phải có hình thức thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất trên từng trục đường cũng như từng khu vực.

- Chiều cao tối đa của hàng rào 1,8m.

- Chiều cao trông ra đường phố từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế thông thoáng và chiếm tối thiểu 60% diện tích mặt đứng của tường rào.

i) Về quản lý thiết kế đô thị: ngoài những quy định trên, còn một số quy định khác nhằm bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan, kiến trúc khu vực thân thiện với con người được quy định như sau:

- Các hình thức thiết kế vỉa hè (bao gồm cách trồng cây xanh, vị trí và hình thức của mảng xanh cách ly giữa đường đi bộ và đường xe cơ giới, bề rộng đường đi bộ) phải tương thích với tính chất của công trình liền kề. Vỉa hè dọc theo trục giao thông chính cần có tỷ lệ diện tích cây xanh cao, bề rộng đường đi bộ hợp lý để nhấn mạnh cảnh quan thiên nhiên.

- Để tăng tính thẩm mỹ cho cảnh quan đường phố, tách biệt giao thông cơ giới với phần hè đường dành cho người đi bộ và tăng khả năng thấm nước tự nhiên, trên hè đường khu vực quy hoạch cần bố trí dải cây xanh tạo cảnh quan theo mô hình “vỉa hè xanh”.

(Đính kèm hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết do Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Mai-Archi lập được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số văn bản số 139/SXD-QHKT ngày 12/10/2015).

Điều 2.

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt chịu trách nhiệm phối hợp với Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị:

- Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, phải tổ chức công bố quy hoạch được duyệt bằng nhiều hình thức (tổ chức hội nghị công bố; tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng; trưng bày công khai, thường xuyên bản vẽ tại nơi công cộng, tại cơ quan quản lý quy hoạch, Ủy ban nhân dân phường 4...) để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện;

- Tổ chức thực hiện việc cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa và chậm nhất là 60 ngày kể từ ngày quy hoạch được công bố, phải hoàn thành việc cấm mốc giới xây dựng này;

- Lập kế hoạch cụ thể để thực hiện quy hoạch được duyệt;

- Quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt với chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp và quản lý, thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 05/8/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở cao cấp và dịch vụ du lịch Đà Lạt Paradise Garden, phường 4, thành phố Đà Lạt.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông Vận tải; Công thương; Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (HUD), Thủ trưởng các ngành, đơn vị và các cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận :

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 4;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Website Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Tin học;
- Lưu: VT, XD₂.

CHỦ TỊCH



Đoàn Văn Việt