



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẢO LỘC**

Số 1167/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bảo Lộc, ngày 11 tháng 4 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**  
**Khu dân cư nông thôn mới đô thị xanh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẢO LỘC**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD Ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc: ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3362/QĐ-UBND ngày 15/12/2008 của UBND tỉnh Lâm Đồng v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định 904/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của TP Bảo Lộc;



*Căn cứ Quyết định 3750/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND thành phố Bảo Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc;*

*Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 09/02/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;*

*Căn cứ văn bản số 498/SXD-QHKT ngày 14/3/2022 của Sở Xây dựng v/v cho ý kiến về QHCT Khu dân cư nông thôn mới đô thị xanh tại xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc;*

*Căn cứ biên bản làm việc lấy ý kiến quy hoạch ngày 11/02/2022; Biên bản kết thúc công khai quy hoạch ngày 23/3/2022;*

*Xét Tờ trình số 03/TTrCTCPERASDL ngày 02/03/2022 của Công ty Cổ phần đầu tư Eras Đà Lạt về việc xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới đô thị xanh, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc,*

*Theo đề nghị của Phòng Quản lý Đô thị tại văn bản số 19/TĐ-QLĐT, ngày 08 tháng 4 năm 2022;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới đô thị xanh theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 210/QĐ-UBND ngày 09/02/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng, với các nội dung cụ thể như sau:

### **I. Thông tin chung:**

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ: 1/500 Khu dân cư nông thôn mới đô thị xanh.

**2. Địa điểm quy hoạch:** xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc.

#### **3. Cơ quan thẩm định:**

- Thẩm định đồ án quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thành phố Bảo Lộc

**4. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần đầu tư Eras Đà Lạt.

**5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Lâm Đồng.

**6. Thành phần hồ sơ:** Theo nội dung mục 8 văn bản thẩm định số 19/TĐ-QLĐT, ngày 08 tháng 4 năm 2022 của phòng Quản lý Đô thị thành phố Bảo Lộc.

### **II. Nội dung quy hoạch:**

#### **1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

Khu vực quy hoạch thuộc xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Có vị trí các mặt tiếp giáp:

+ Phía Bắc: Giáp đất dân hiện hữu và đất nông nghiệp;

- + Phía Nam: Giáp đất dân và đất nông nghiệp;
- + Phía Đông: Giáp đường hiện trạng và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: Giáp đất dân hiện hữu;

## **2. Diện tích khu đất quy hoạch: 91.248 m<sup>2</sup>.**

**3. Tính chất:** Là khu dân cư được đầu tư với hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở của người dân cùng với các công trình tiện ích công cộng và phúc lợi xã hội.

## **4. Mục tiêu**

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của Luật đất đai, góp phần phát triển đô thị, kinh tế - xã hội tại thành phố Bảo Lộc.

- Phân khu chức năng, xác định các chức năng chính: Đất ở, công cộng, giáo dục, cây xanh phù hợp với tính chất của khu đô thị mới.

- Bố trí các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư khu vực; Hình thành nhóm nhà ở đáp ứng nhu cầu ở ngày càng cao của người dân với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại đầu nối hợp lý với khu vực xung quanh.

- Lập kế hoạch khai thác và quản lý sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với sự phát triển của khu vực.

- Làm động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa địa phương, giải quyết vấn đề nhà ở làm tăng trưởng kinh tế - xã hội trong khu vực.

- Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt làm cơ sở để chỉnh quyền các cấp, các cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **5. Tổ chức không gian cảnh quan**

- Trên cơ sở quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt tổ chức các tuyến giao thông đối ngoại, bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ và phân lô đất ở với kích thước phù hợp với nhu cầu sử dụng cũng như hiệu quả kinh tế của dự án.

- Các công trình công cộng, y tế, mầm non cấp khu ở, bán kính phục vụ đảm bảo 1.000m theo quy định, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2,4m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kè cận.

- Hệ thống cây xanh công cộng: hệ thống cây xanh được bố trí rải rác trong khu quy hoạch. Bố trí trực cảnh quan kết nối từ các không gian cây xanh, các tuyến đường giao thông trong khu vực kết nối vào lõi không gian cây xanh, tạo các điểm mở về không gian cho khu ở.

- Khu thương mại dịch vụ mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 2,4 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khu nhà ở liền kề được bố trí xung quanh khu đất, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi 2,4 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

- Khu nhà ở biệt lập được bố trí tại 03 khu vực trong quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi 03 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

### **5. Cơ cấu sử dụng đất**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Số lô	Dân số, Học sinh	Chỉ tiêu
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(lô)	(người)	(m <sup>2</sup> /người)
	<b>Diện tích đất lập quy hoạch</b>	<b>91.248</b>	<b>100</b>	<b>357</b>	<b>1.428</b>	<b>63,90</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>8.006</b>	<b>8,77</b>			<b>5,61</b>
1.1	Đất công cộng	3.838	4,21			
1.2	Đất trạm y tế	528	0,58			
1.3	Đất thương mại, dịch vụ	2.477	2,71			
1.4	Đất trường mầm non	1.163	1,27		75	12
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh - TDTT</b>	<b>8.480</b>	<b>9,29</b>			<b>5,94</b>
<b>3</b>	<b>Đất ở</b>	<b>52.796</b>	<b>57,86</b>	<b>357</b>	<b>1.428</b>	<b>36,97</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>21.966</b>	<b>24,07</b>			

### **6. Quy hoạch chi tiết phân lô: (có phụ lục kèm theo)**

### **7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

#### **7.1. San nền**

San nền tạo bè mặt đầm bảo đảm khả năng thoát nước; cao độ mặt đường hiện trạng và các dự án hạ tầng kỹ thuật có liên quan trong khu vực;

Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức, thiết kế với độ chênh lệch cao giữa hai đường đồng mức  $\Delta h = 0.10m$  đến  $0.2m$  bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc  $i \geq 0,004$ .

Tổng khối lượng đào là  $60.215,56m^3$ .

Tổng khối lượng đắp là  $93.461,30m^3$ .

#### **7.2. Giao thông:**

Xây dựng mới các tuyến đường nội bộ trong khu vực đảm bảo các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, đảm bảo khả năng kết nối với các hệ thống đường đối ngoại trong khu vực.

Quy mô mặt cắt các tuyến đường nội bộ trong khu vực được thiết kế với các dạng mặt cắt chủ yếu như sau:

\* Mặt cắt 1-1:

- + Lộ giới: 11,0m
- + Mặt đường: 7,0m
- + Hè đường:  $2,0\text{m} \times 2 = 4,0\text{m}$
- \* **Mặt cắt 2-2:**
- + Lộ giới: 9,0m
- + Mặt đường: 6,0m
- + Hè đường:  $1,5\text{m} \times 2 = 3,0\text{m}$
- **Chỉ tiêu kỹ thuật:**
- + Độ dốc lớn nhất cho phép: 10%.
- + Bán kính đường cong nampus nhỏ nhất: 20m.
- + Bán kính đường cong lampus nhỏ nhất: 200m.
- + Bán kính đường cong lồi nhỏ nhất: 250m.
- + Tốc độ tính toán thiết kế: 20km/h.
- + Bán kính bó vỉa nhỏ nhất: 3m.

### **7.3. Cáp điện, điện chiếu sáng:**

Nguồn điện cấp cho dự án khu quy hoạch lấy từ tuyến 474 thuộc trạm biến áp 220/110/22kV Bảo Lộc. Lưới điện phân phối hiện hữu cấp điện cho khu vực thuộc tuyến 474.

#### **- Đường dây trung thế:**

+ Xây dựng mới đường dây cáp ngầm trung thế có tổng chiều dài tuyến : 761m

+ Sử dụng cáp: CXV/Sehh/DSTA 3x70mm<sup>2</sup>

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 03 trạm biến áp hợp bộ 3P 22/0,4kV – loại trạm kiosk ngoài trời (bao gồm: Móng trạm + Vỏ trạm + Máy biến thế + Tủ trung thế RMU + Tủ hạ thế), cụ thể như sau:

+ TBA T1-800kVA: 01 trạm.

+ TBA T2-800kVA: 01 trạm.

+ TBA T3-800kVA: 01 trạm.

#### **- Đường dây hạ thế:**

+ Xây dựng mới đường dây cáp ngầm hạ thế, chiều dài tuyến: 2.521m

+ Sử dụng cáp: CXV/DSTA 4x240mm<sup>2</sup>

#### **- Chiếu sáng công cộng:**

+ Xây dựng mới đường dây cáp ngầm chiếu sáng công cộng, chiều dài tuyến: 2.025m

+ Sử dụng cáp: CXV/4x11mm<sup>2</sup>

#### **7.4. Cấp nước:**

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống đường ống có sẵn D200 nằm trên Quốc lộ 20.

Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng  $369.62\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

Thiết kế hệ thống cấp nước với đường ống cấp nước chính là ống HDPE D110, D90 và hệ thống ống nhánh D75- D50 bao phủ toàn bộ hộ dân trong khu Quy hoạch.

Hệ thống cấp nước là hệ thống kết hợp mạng vòng và mạng cùt.

Lắp đặt các trụ cứu hỏa tại các vị trí ngã tư, ngã ba đường để cấp nước cho xe chữa cháy khi có cháy xảy ra.

Các loại ống HDPE và phụ kiện đảm bảo tiêu chuẩn Quy định.

Ống cấp nước chôn ngầm dưới đất, đi dưới vỉa hè. Chiều sâu chôn ống cấp nước chính tối thiểu là 0,8m và chiều sâu chôn ống cấp nước phân phối là 0,5m, tối thiểu là 0,3m. Các vị trí băng qua đường nhựa, đường bê tông áp dụng biện pháp khoan ngầm đặt ống, tránh việc đào mặt đường.

Cấp nước cứu hỏa: từ đường ống trên trực đường chính từ đường ống HDPE D90 của khu quy hoạch. Họng cứu hỏa đặt tại các ngã ba, ngã tư, dọc các tuyến đường chính trong khu quy hoạch, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trung bình khoảng 75m/họng.

#### **7.5. Thoát nước mưa:**

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch nhằm giải quyết vấn đề thoát nước mưa, tránh tình trạng ngập úng làm ảnh hưởng đến sinh hoạt và môi trường của khu Quy hoạch, góp phần tích cực làm giảm tình hình dịch bệnh, ổn định cuộc sống của nhân dân trong vùng. Đồng thời cải thiện bộ mặt đô thị, nâng cao mức sống của người dân, cải thiện môi trường...

Căn cứ vào địa hình tự nhiên, nước mưa được thiết kế tự chảy theo độ dốc địa hình được thu gom vào hệ thống cống BTCT nằm trên vỉa hè được bố trí chạy dọc 2 bên đường.

Nước mưa trong khu quy hoạch được đưa về tuyến ống thu gom như sau.

Nước mưa tại khu dân cư A được thu gom về hệ thống cống (mương) thu gom tại đường Nguyễn Bá Ngọc.

Nước mưa khu B được thu gom vào cống nước mưa của dự án nằm trên đoạn đường đất nằm trong khu quy hoạch.

Theo tiêu chuẩn thiết kế hệ thống đường ống thoát nước mưa trong khu vực tiêu chuẩn khu có đường kính tối thiểu là 200.

Dọc các tuyến đường ống thu gom nước mưa bố trí các hố ga để thu

nước mưa các trục đường trong khu quy hoạch. Khoảng cách các hố ga không được vượt quá 50m.

#### **7.6. Thoát nước thải:**

Lưu lượng nước thải =  $0.8 \times 369.62 = 295.696 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

Thiết kế hệ thống thu gom nước thải là hệ thống đường ống HDPE chạy dọc các trục đường để thu gom toàn bộ nước thải các hộ dân trong khu quy hoạch.

Nước thải phân, tiểu trong các hộ gia đình được xử lý tại chỗ bằng các bể tự hoại xây dựng theo đúng tiêu chuẩn sau đó được thu gom vào hệ thống đường ống thu gom chạy dọc đường trong khu quy hoạch.

Nước thải trong khu quy hoạch được đưa về tuyến ống thu gom nước thải như sau.

Nước thải tại khu dân cư A được thu gom về hệ thống cống thu gom tại đường Nguyễn Bá Ngọc.

Nước thải khu B được thu gom vào ga nước thải của dự án nằm trên đoạn đường đất trong khu Quy hoạch.

Trên các tuyến ống nước thải bố trí các hố ga BTCT thu gom nước thải, theo tiêu chuẩn thiết kế khoảng cách các hố ga thu gom nước thải từ 20-30m.

Hệ thống thu gom nước thải được thiết kế theo độ dốc địa hình.

Tuyến ống thu gom nước thải trong tiểu khu có đường kính nhỏ nhất D150 theo tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7987- 2008 mạng lưới thoát nước bên ngoài TCKT.

Các loại ống thoát nước thải dùng là ống HDPE

#### **7.7. Thông tin liên lạc:**

Nguồn được cấp từ tổng đài viễn thông của khu vực.

Dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi dọc ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông.

Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

#### **7.8. Vệ sinh môi trường:**

Chất thải rắn từ sinh hoạt phải được xử lý, tránh làm ô nhiễm đất và nước. Phân loại chất thải do sinh hoạt để thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác thải của xã hoặc thành phố.

### **8. Kinh phí thẩm định quy hoạch**

$390.000.000đ \times 10,5\% = 40.095.000 đ$  (bốn mươi triệu không trăm chín mươi lăm nghìn đồng)

### Điều 2.

**1. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần đầu tư Eras Đà Lạt: trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, chủ trì phối hợp với UBND xã Lộc Châu, phòng Quản lý Đô thị 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 bản vẽ tại nơi công cộng, thôn, UBND xã) để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

### 2. Phòng Quản lý Đô thị Bảo Lộc chịu trách nhiệm:

- Cung cấp thông tin về quy hoạch như: địa điểm quy hoạch xây dựng, lô giới, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, tầng cao công trình trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng cho các tổ chức cá nhân có yêu cầu.

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

**3. Các phòng, Ban có chức năng liên quan, UBND xã Lộc Châu với chức năng nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp và quản lý, thực hiện theo quy hoạch được duyệt.**

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc; Lãnh đạo các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên - Môi trường, Chủ tịch UBND xã Lộc Châu, Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Eras Đà Lạt và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. WWS

#### Nơi nhận:

- UBND tỉnh Lâm Đồng (báo cáo);
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, XD.

**TM . ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đoàn Kim Đình**