

Số : 1943 /QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 10 tháng 9 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch  
xây dựng Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND 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 841/TTr-SXD-KTQH ngày 11/8/2015,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng.

**Điều 2.** Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm phối hợp UBND thành phố Đà Lạt 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 Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Tài nguyên và Môi trường; Giao thông Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Đà Lạt, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng, Thủ trưởng các ngành, đơn vị và các cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký. /.

**Nơi nhận :**

- Như điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XD<sub>2</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đoàn Văn Việt**

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng  
Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1943/QĐ-UBND  
ngày 10 tháng 9 năm 2015 của UBND tỉnh)

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý**

**1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu (điều chỉnh cục bộ) Khu Văn hoá Thể thao tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng dự án sân vận động 20.000 chỗ (thuộc Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 09/01/2012, điều chỉnh bổ sung tại Quyết định số 1405/QĐ-UBND ngày 30/6/2015.

Các cơ quan, tổ chức, cá nhân lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư các công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ các công trình trên mặt đất, mặt nước hoặc hệ thống công trình ngầm trong phạm vi khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng hoặc liên quan đến khu vực này đều phải thực hiện theo Quy định này.

Ngoài những nội dung tại quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực các đồ án quy hoạch nêu trên phải tuân theo các quy định pháp luật Nhà nước có liên quan.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi điều lệ phải do cấp có thẩm quyền quyết định.

**2. Phân công quản lý:** Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm tổ chức quản lý, thực hiện quy hoạch theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt và Quy định này. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh kiểm tra, quản lý việc thực hiện xây dựng theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

**Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:**

**1. Địa điểm:** Phường 6, 7 thành phố Đà Lạt

**2. Phạm vi ranh giới, diện tích Quy hoạch phân khu Khu Văn hóa Thể thao tỉnh:**

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp đất quy hoạch Phân khu Văn hoá
- Phía Nam: Giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, La Sơn Phu Tử
- Phía Đông: Giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh
- Phía Tây: Giáp khu dân cư đường Hai Bà Trưng

b) Diện tích quy hoạch: 30,98 ha

3. Phạm vi ranh giới, diện tích lập Quy hoạch chi tiết xây dựng xây dựng sân vận động 20.000 chỗ: Trích từ bản đồ Quy hoạch phân khu Khu Văn hoá Thể thao tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu Văn hóa Thể thao tỉnh.

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp đất quy hoạch phân khu Văn hoá
- Phía Nam: Giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, La Sơn Phu Tử
- Phía Đông: Giáp Khu B1, B2 do Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch quản lý

- Phía Tây: Giáp Khu B3 do Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch quản lý và phân Khu D

b) Diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết: 15,94 ha

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Quy định quản lý chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo đồ án Quy hoạch phân khu (điều chỉnh cục bộ) tỷ lệ 1/2000:**

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với các công trình thuộc phân khu chức năng, cụ thể như sau:

Ký hiệu	Công trình	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	DTXD (m <sup>2</sup> )	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
<b>PHÂN KHU A</b>	<b>Khu vực sân vận động, quảng trường</b>	<b>7,63</b>	-	-	-	<b>24,60</b>
Khu A1	Sân vận động 20.000 chỗ	6,90				
Khu A2	Quảng trường tiếp đón	0,73				
<b>PHÂN KHU B</b>	<b>Các công trình hành chính, công trình phụ trợ, TDTT khác (Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch quản lý)</b>	<b>10,29</b>	-	-	-	<b>33,20</b>
Khu B1		3,07				
Khu B2		3,77				
Khu B3		3,45				
13	Văn phòng Ban quản lý	0,35	≤35	1.225	02	

03	Sân tập	1,09	≤5	545	01	
04	Khu bể bơi có mái che	0,48	≤35	1.680	02	
02	Nhà thi đấu 3000 chỗ	1,47	≤50	7.350	02	
12	Khu khách sạn TDTT	2,5	≤20	5.000	08	
08,09	Khu sân tennis	1,21	≤20	2.420	01	
10	Khu cửa hàng, siêu thị	0,39	≤25	975	01	
	Dịch vụ nhà hàng	1,15	≤25	2.875	02	
<b>PHÂN KHU C</b>	<b>Khu công viên thể dục thể thao</b>	<b>3,66</b>	-	-	-	<b>11,80</b>
Khu C1		2,93				
Khu C2		0,41				
Khu C3		0,32				
<b>PHÂN KHU D</b>	<b>Khu nhà ở biệt lập</b>	<b>3,19</b>	≤50	15.950	2,5	<b>10,30</b>
<b>Cây xanh</b>		<b>0,90</b>	-	-	-	<b>2,90</b>
<b>Giao thông, sân bãi</b>		<b>5,31</b>	-	-	-	<b>17,20</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>30,98</b>				<b>100</b>

**Điều 4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng sân vận động 20.000 chỗ:**

Chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc của các công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng sân vận động 20.000 chỗ quy định cụ thể như sau:

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	DTXD (m <sup>2</sup> )	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
<b>I. Khu vực Sân Vận Động</b>		<b>6,90</b>	<b>6,89</b>			<b>43,29</b>
1	Đất sân thể thao	1,7526				
a	Đường chạy 8 bit	0,4392				
b	Sân banh (bóng đá)	0,7140				
c	Sân thể thao khác	0,1004				
d	Hành lang bảo vệ	0,2557				
e	Hai bán nguyệt	0,1004				
f	Trồng cỏ xung quanh sân bóng đá	0,1429				
2	Khán đài 20.000 chỗ (A, B, C, D)	1,0986			3	
3	Bãi xe	0,6989				
4	Quảng trường	0,3178				
5	Cây xanh công viên	1,2946				
6	Giao thông	1,7375				
<b>II. Khu công viên thể thao</b>		<b>3,66</b>	<b>0,86</b>			<b>22,96</b>
	- Khu I	0,730				

	+ Chòi nghỉ chân	0,015		150	1	
	+ Công trình (biểu tượng, tượng đài, cột trang trí, hồ nước)	0,027		270		
	+ Cây xanh, công viên	0,5973				
	+ Đường đi bộ	0,0907				
	- Khu II	2,93				
	+ Công trình nhà vệ sinh, giải khát, nhà bán thiếu nhi	0,0284		284	1	
	+ Công trình sân chơi, hồ nước	0,0642		642		
	+ Cây xanh, công viên	2,1237				
	+ Đường đi bộ	0,7137				
<b>III. Khu đón tiếp và lối vào chính</b>		<b>0,73</b>	<b>0,37</b>			<b>4,58</b>
	- Công trình khôi kiốt	0,0194		194	1	
	- Công trình (phun nước, nơi cắm cờ, bảng hiệu)	0,0400		400		
	- Bãi xe	0,5096				
	- cây xanh	0,0060				
	- Đất cây xanh cách ly	0,0471				
	- Đất lề đường giao thông chính	0,1079				
<b>IV. Đất giao thông</b>		<b>4,43</b>				<b>27,79</b>
<b>V. Đất cây xanh</b>		<b>0,22</b>				<b>1,38</b>
<b>Tổng</b>		<b>15,94</b>				<b>100</b>

### **Điều 5. Quy định về lộ giới, khoảng lùi, chỉ giới xây dựng**

- Hệ thống đường chính (tương ứng với mặt cắt A-A, B-B, C-C, D-D): Lộ giới 20m (lề phải 05m, Mặt đường 10m, lề trái 05m).

- Giao thông nội bộ: Đường trong khu sân vận động và đường đi bộ có lộ giới 12m (lề phải 03m, Mặt đường 06m, lề trái 03m).

- Tuyến đường trong khu vực bao quanh khu B1; B2; B3 có khoảng lùi  $\geq 10m$ .

- Khu nhà ở biệt lập tiếp giáp với đường giao thông quanh sân vận động lùi vào 15m để trồng dãy cây xanh cách ly.

- Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định về lộ giới (đường quanh khu vực quy hoạch), khoảng lùi xây dựng, chiều cao công trình tối đa đã được công bố.

- Chiều cao tầng và các bộ phận công trình không được phép nhô quá lộ giới và tuân theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành để thiết kế cho phù hợp.

### **Điều 6. Quy định về san nền, thoát nước và vệ sinh môi trường**

#### **1. San nền:**

- Hướng san nền cho toàn khu quy hoạch là cân bằng đào đắp đất tại chỗ cho toàn khu quy hoạch.



- Cốt san nền tại vùng biên bên trong ranh đất sân vận động lấy cốt cao độ +1.512m để tính toán việc đấu nối hệ thống giao thông và lấy đất tại khu vực này sang đắp ở khu vực khu dân cư và khu vực sân tập. (Phần cao trình mặt sân vận động và đường chạy sẽ căn cứ vào thiết kế cụ thể).

- Chỉ san gạt cục bộ tại những vị trí xây dựng công trình.

- Mái taluy trong khu quy hoạch sử dụng mái đào: 1/1, mái đắp: 1/1,5 để tạo sự ổn định cho mái taluy và cảnh quan cho môi trường xung quanh. Mái taluy, chủ yếu là trồng cỏ.

- Đất sau khi đào đắp phải xây dựng kè chắn, trồng cỏ đúng kỹ thuật và không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực và công trình khác.

2. Hệ thống thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

a) Thoát nước mưa: Dựa vào địa hình, nước mưa được thu gom vào hệ thống mương dọc theo các tuyến đường giao thông, kết hợp lưới chắn rác, hồ thu nước và dẫn vào hệ thống thoát nước chính của thành phố nằm dọc theo đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và chảy vào suối Phan Đình Phùng.

b) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình sẽ dẫn vào các hố ga thu gom trên đường. Các hố ga nối với nhau bằng ống PVC chôn ngầm dưới đất. Sử dụng hố ga có nắp đậy.

- Tuyến cống thu gom chính của dự án được xây dựng tại đường La Sơn Phu Tử nối Xô Viết Nghệ Tĩnh, phía Nam của khu vực nghiên cứu. Nước thải khu vực này sẽ được thu gom vào tuyến cống chảy tới trạm xử lý nước thải thành phố Đà Lạt ở hạ lưu thác Cam Ly.

- Nước thải của Khu Văn hoá Thể thao tỉnh Lâm Đồng sẽ đấu nối vào cống thu gom tại đường La Sơn Phu Tử nối Xô Viết Nghệ Tĩnh và Phan Đình Phùng.

c) Kiểm soát và bảo vệ môi trường:

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp ra vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà vệ sinh các khu nhà ở, công trình công cộng phải được thu gom, xử lý qua bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải của khu vực.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại và tập kết đưa về bãi xử lý rác theo quy định.

## **Điều 7. Hệ thống cấp điện và thông tin liên lạc**

1. Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là trạm 110/22KV-40MVA thành phố Đà Lạt, cách khu vực quy hoạch khoảng 6km,

được đầu nổi rẽ nhánh với lưới điện trung thế 22KV hiện hữu đi nổi dọc theo đường Xô Viết Nghệ Tĩnh.

## **2. Lưới điện:**

- Lưới điện trung thế 22KV xây dựng mới được thiết kế đi ngầm dọc theo hành lang của các đường nội bộ trong khu quy hoạch, cấp điện đến các trạm biến áp từng khu vực.

- Đường dây hạ thế 0,4KV được thiết kế đi ngầm dọc theo hành lang đường nội bộ trong khu quy hoạch, lấy điện từ các trạm biến áp hạ thế đưa đến từng phụ tải.

- Tuyến dây chiếu sáng công cộng lấy điện từ trạm biến áp khu vực, đóng ngắt tự động theo thời gian.

- Các trạm biến áp là loại trạm Kios (trạm hợp bộ) 22/0,4KV được lắp đặt ở từng cụm phụ tải với bán kính cấp điện tối đa là 400m để đảm bảo chất lượng cấp điện.

3. Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc sử dụng hệ thống cáp quang, đặt ngầm dọc theo vỉa hè của các tuyến đường trong khu vực, khoảng cách trung bình giữa 2 giếng cáp là 30m.

## **Điều 8. Hệ thống cấp nước**

1. Nguồn nước: Nước cấp cho dự án được lấy từ bể chứa Tùng Lâm và mạng lưới cấp 2 thuộc lưu vực Tùng Lâm phường 7. Tổng lưu lượng cấp nước của các phân khu là 604 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

2. Hệ thống cấp nước: được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn hiện hành, đầu nối vào tuyến ống cấp 2 (đường kính D300 trên đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và ống cấp nước D150 trên đường Hai Bà Trưng) để cung cấp cho từng phân khu và dẫn đến từng công trình theo nhu cầu sử dụng.

## **Điều 9. Quy định về bảo đảm cảnh quan môi trường khu vực**

1. Tổ chức cá nhân đang quản lý, sử dụng công trình kiến trúc phải thường xuyên bảo dưỡng, tu bổ để bộ mặt kiến trúc công trình luôn sạch đẹp.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng phối hợp với các cơ quan chức năng của thành phố Đà Lạt tổ chức quản lý, duy trì, đảm bảo đường phố, vườn hoa, công viên được chiếu sáng và xanh - sạch - đẹp; các công trình kiến trúc, xây dựng đều phải được đánh số, gắn bảng tên để quản lý theo quy định.

3. Khi thi công xây dựng công trình, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải thực hiện các quy tắc về trật tự, vệ sinh, an toàn; phải có biện pháp che chắn, chống rác, bụi, đảm bảo an toàn cho nhân dân và công trình lân cận. Các phương tiện vận chuyển vật liệu và rác thải xây dựng không được làm bẩn đường phố. Trường hợp thi công gây ô nhiễm phải có biện pháp khắc phục ngay theo quy định của pháp luật. Khi xây dựng xong công trình và trước khi nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng, đơn vị thi công phải dỡ bỏ lán trại, thu dọn mặt bằng, vệ sinh khu vực xây dựng.

## **Điều 10. Các quy định khác**

### **1. An toàn giao thông:**

a) Công trình xây mới tại các khu vực đất có góc tạo bởi các cạnh đường giao nhau không được làm cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

b) Trồng cây xanh, xây dựng công trình không được làm hạn chế tầm nhìn, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

2. Phòng cháy chữa cháy: Các công trình công cộng, dịch vụ tập trung đông người phải có giải pháp phòng chống cháy nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy, được cơ quan chức năng về Phòng cháy chữa cháy thoả thuận bằng văn bản.

## **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 11.** Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng và các cơ quan liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện, quản lý theo đồ án quy hoạch đã được duyệt và Quy định này. Các quy định trước đây trái với quy định này đều hết hiệu lực. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng có văn bản gửi Sở Xây dựng để được hướng giải quyết hoặc trình UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

**Điều 12.** Mọi tổ chức cá nhân vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 13.** Quy định này và đồ án Quy hoạch phân khu (Điều chỉnh cục bộ) Khu Văn hoá Thể thao tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án sân vận động 20.000 chỗ thuộc Khu Văn hoá Thể thao tỉnh Lâm Đồng đã phê duyệt được công bố, công khai và lưu giữ tại các các Sở: Xây Dựng, Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Đà Lạt, UBND phường 6, 7, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu Văn hóa Thể thao tỉnh Lâm Đồng để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đoàn Văn Việt**