

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất chợ cũ,
Phường 1, thành phố Bảo Lộc**

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 số ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị hợp nhất tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng 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 19/05/2021 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan;

Tiếp theo Quyết định số 1731/UBND ngày 28/6/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng cụm

đô thị trung tâm thành phố Bảo Lộc gồm một phần Phường 1, Phường 2, phường B'Lao, thành phố Bảo Lộc;

Tiếp theo Văn bản số 2907/UBND-QLĐT ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc thống nhất chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết (khu đất chợ cũ và khu đất bệnh viện II cũ);

Tiếp theo Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng cụm đô thị trung tâm thành phố Bảo Lộc gồm một phần Phường 1, Phường 2, phường B'Lao, thành phố Bảo Lộc (Khu đất chợ cũ Bảo Lộc);

Căn cứ Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận tỉnh Lâm Đồng đến năm 2040;

Tiếp theo Quyết định số 1440/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất chợ cũ, Phường 1, thành phố Bảo Lộc;

Căn cứ Văn bản số 1512/SXD-QHKT ngày 30/6/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng về việc ý kiến chuyên môn đồ án quy hoạch chi tiết khu đất chợ cũ Bảo Lộc, Phường 1, thành phố Bảo Lộc.

Căn cứ Văn bản số 1752/SXD-QHKT ngày 28/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng về việc chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu đất chợ cũ Bảo Lộc, Phường 1, thành phố Bảo Lộc;

Căn cứ Văn bản số 7208/UBND-QH ngày 18/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu đất chợ cũ Bảo Lộc, phường 1, thành phố Bảo Lộc;

Tiếp theo Thông báo số 42/TB-UBND ngày 20/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc Kết luận hội nghị thành viên Ủy ban nhân dân thành phố ngày 18/3/2024;

Xét Tờ trình số 61/TTr-BQLDA ngày 16/4/2024 của Ban Quản lý dự đầu tư xây dựng thành phố Bảo Lộc về việc xin phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất chợ cũ, Phường 1, thành phố Bảo Lộc;

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Văn bản số 45/QH-QLĐT ngày 06/5/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án “Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất chợ cũ, phường 1, thành phố Bảo Lộc” với các nội dung như sau:

1. Vị trí, giới cận tỷ lệ bản đồ:

a. Vị trí: Phường 1, thành phố Bảo Lộc.

b. Giới cận, tỷ lệ bản đồ:

* Giới cận:

- Phía Đông : Giáp đường Phan Bội Châu và khu dân cư;
- Phía Tây : Giáp đường Lê Hồng Phong và khu dân cư;
- Phía Nam : Giáp đường Lê Thị Pha và khu dân cư;
- Phía Bắc : Giáp đường Nguyễn Công Trứ và khu dân cư;

* Tỷ lệ bản đồ: 1/500.

2. Quy mô: Diện tích khu vực quy hoạch: 1.612 ha (16,122 m²).

3. Thành phần hồ sơ: Theo nội dung mục 6 văn bản thẩm định số 45/QLĐT-QH, ngày 06/5/2024 của phòng Quản lý đô thị.

4. Nội dung quy hoạch:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI			
STT	CHỨC NĂNG ĐẤT	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất Thương mại - dịch vụ (TM1)	10,470	64.94
2	Đất Giao thông	5,652	35.06
Tổng diện tích quy hoạch		16,122	100.00

b. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Khu vực được xác định là công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị. Nhằm đạt được mục tiêu đã đề ra, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan không gian thương mại dịch vụ cần đảm bảo các yêu cầu:

+ Công trình kiến trúc được thiết kế xây dựng đảm bảo theo đúng hồ sơ thiết kế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hồ sơ thiết kế đô thị, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, số tầng cao, mật độ xây dựng mà đồ án quy hoạch chi tiết đưa ra.

+ Các công trình kiến trúc nhỏ, công trình phụ và tiện nghi đô thị có ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan đảm bảo không làm che khuất công trình chính, không gây cản trở lưu thông trong nội bộ, không gây nguy hiểm cho người sử dụng.

+ Đảm bảo kiến trúc và màu sắc công trình hài hòa với tổng thể khu vực.

+ Khuyến khích tạo các khoảng lùi lớn, không gian mở, không gian tiếp cận tập trung đông người.

+ Bảo vệ cảnh quan bằng cách đảm bảo hệ thống mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường được tổ chức tốt, đúng quy định.

- *Hệ thống giao thông:* Tổ chức hệ thống giao thông theo định hướng của thành phố đồng thời kết nối với các tuyến đường hiện hữu để tạo thành hệ thống

giao thông hoàn chỉnh, thông suốt và thuận tiện cho lưu thông trong khu vực và dễ dàng kết nối với các khu vực lân cận.

- *Khu trung tâm thương mại dịch vụ*: Bố trí các chức năng phù hợp, đáp ứng yêu cầu, tính chất của đồ án; thống nhất một hình thức kiến trúc chung và tận dụng được tối đa quỹ đất. Kiến nghị công trình là điểm nhấn đô thị ở khu vực lõi trung tâm với chiều cao và mật độ xây dựng phù hợp với định hướng của quy hoạch chung, quy chuẩn quy hoạch xây dựng và nhu cầu ở bước lập dự án đầu tư cùng với kết quả thi tuyển kiến trúc.

- *Khu vực cây xanh*: bao gồm cây xanh công cộng trên vỉa hè đô thị và cây xanh công trình, vừa tạo cảnh quan cho không gian thương mại dịch vụ vừa đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng cho người dân sinh sống trong khu vực, thiết kế theo hướng đóng góp cho cảnh quan đô thị và tận dụng điều kiện tự nhiên làm lợi thế phát triển.

c. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Vì khu đất lập quy hoạch thuộc khu vực đô thị hiện hữu với mặt nền đã tương đối hoàn thiện và ổn định nên khi xây dựng, cao độ nền phải phù hợp với cao độ nền hiện trạng và kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Địa hình tự nhiên tại khu vực cao trung bình từ 834.2 – 838.6m (chênh cao khoảng 4.4m), cao độ địa hình thay đổi với độ dốc 2-3%, không bị ảnh hưởng của ngập lụt do đó cao độ khống chế cốt xây dựng của khu vực sẽ bám sát theo địa hình tự nhiên để hạn chế đào đắp và phá hủy mặt phủ tự nhiên.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát: lưu lượng nước mưa được thoát về các tuyến đường xung quanh, đặc biệt là đường Lê Hồng Phong (theo định hướng quy hoạch chung), trước khi về hồ Đồng Nai và suối Hà Giang.

d. Quy hoạch giao thông:

- Tuân thủ quy hoạch về định hướng mạng lưới giao thông chính cho toàn khu vực. Thống nhất tuân thủ lộ giới và khoảng lùi xây dựng đối với tuyến đường chính tiếp cận vào khu vực theo đồ án quy hoạch đã phê duyệt.

- Đảm bảo khả năng tiếp cận từ hệ thống giao thông chính vào giao thông nội bộ của khu vực được thuận lợi, không gây ùn tắc, đảm bảo an toàn giao thông.

- Đáp ứng đầy đủ nhu cầu về vỉa hè, hành lang kỹ thuật và các công trình phụ trợ khác trong hệ thống giao thông khu quy hoạch.

- Đảm bảo yêu cầu về độ dốc ngang, độ dốc dọc các tuyến giao thông nội bộ dựa vào địa hình.

- Mở rộng và hoàn thiện các tuyến đường trên cơ sở không làm ảnh hưởng đến khu dân cư hiện hữu, ổn định xung quanh. Riêng đường Nguyễn Công Trứ điều

chỉnh chỉnh lộ giới từ 23m theo quy hoạch phân khu lên 25m theo định hướng quy hoạch chung, mở rộng về phía khu đất quy hoạch thương mại dịch vụ.

- Chỉ giới xây dựng: ≥ 6.0 m.
- Tổng diện tích giao thông: 5,652 m².
- Tổng chiều dài: 528 m.
- Mật độ giao thông: 35.06%.
- Mật độ mạng lưới đường: 32.75 km/km².

BẢNG THỐNG KÊ ĐƯỜNG GIAO THÔNG					
STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	SỐ LIỆU CHI TIẾT		
			Kích thước (vh - mặt đường - vh)	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)
1	Đường Nguyễn Công Trứ	1 - 1	4.5 - 14 - 6.5	25	100.9
2	Đường Lê Hồng Phong	2 - 2	3 - 29 - 5	37	163.5
3	Đường Phan Bội Châu	3 - 3	5 - 12 - 5	22	163.3
4	Đường Lê Thị Pha	4 - 4	3 - 14 - 3	20	100.3

- Bãi đỗ xe trên mặt đất và ngầm:

+ Đề xuất bố trí khoảng 30% diện tích lô đất (sau khi trừ mật độ xây dựng 60% và cây xanh khoảng 10%) để bố trí bãi đỗ xe nổi bên cạnh bãi đỗ xe hiện hữu trên đường Lê Hồng Phong, giải pháp bãi đỗ xe kết hợp với cây xanh công trình;

+ Cho phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình;

+ Bãi đỗ xe ngầm phải đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị và đảm bảo QCVN 13:2018.

e. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Đảm bảo đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu và định hướng theo đồ án quy hoạch đã phê duyệt.

- Bổ sung các phương án đấu nối mang tính ngắn hạn dựa trên kết quả đánh giá thực trạng và kế hoạch đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực.

- Cấp điện: Nguồn cung cấp được lấy từ nguồn điện trung thế hiện hữu trên đường Lê Hồng Phong.

+ Mạng lưới hạ thế 0,4kv được xây mới và đi ngầm.

+ Xây mới mạng lưới chiếu sáng đường và chiếu sáng công cộng đảm bảo theo yêu cầu của từng khu vực.

- Cấp nước: Trong khu vực cần thiết phải xây dựng hệ thống cấp nước phục vụ cho sinh hoạt, tưới cây và các mục đích khác. Cần tách riêng biệt thành hai hệ thống cấp nước sinh hoạt và nước phục vụ cho các mục đích khác. Hệ thống cấp nước sinh hoạt phải được thiết kế sao để dễ dàng vận hành và sửa chữa khi gặp sự cố. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 100 m³.

+ Nguồn nước: Nguồn cấp nước được dẫn về từ hệ thống cấp nước sạch chung của đô thị, có dự tính đến phương án ngắn hạn là sử dụng nguồn nước ngầm (giếng khoan) nhưng phải đảm bảo sự phù hợp với các quy định hiện hành về vệ sinh môi trường và bảo vệ nguồn nước.

+ Mạng lưới cấp nước: Tổ chức các tuyến ống chính và nhánh phụ đảm bảo cấp nước liên tục và thuận tiện quản lý mạng lưới; Sử dụng ống cấp nước chuyên dụng đảm bảo lưu lượng tính toán; Bố trí các trụ cứu hỏa và hệ thống bể nước dự trữ đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng hệ thống xử lý nước thải cục bộ của công trình trước khi thoát ra hệ thống chung, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định. Nước mặt (nước mưa) theo hệ thống thu nước công trình thoát ra hệ thống thoát nước chung của các tuyến đường tiếp cận. Thoát nước thải và thoát nước mặt là hai hệ thống riêng biệt.

- Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn và thu gom tại điểm trung chuyển và tập kết tạm thời đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định, sau đó được đưa đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

f. Khả năng đáp ứng của hạ tầng hiện trạng và định hướng đầu tư xây dựng:

- Về giao thông: Khu vực lập quy hoạch trước đây là chợ Bảo Lộc cũ vốn là công trình thương mại dịch vụ tập trung đông người tiếp giáp với 2 tuyến đường chính khu vực (Lê Hồng Phong 37m gồm cả bãi đỗ xe, Nguyễn Công Trứ mở rộng từ 23m thành 25m theo quy hoạch chung) và 2 tuyến đường khu vực (Phan Bội Châu 22m, Lê Thị Pha 20m) với chiều rộng đường, số làn xe đều đảm bảo theo quy định tại QCVN 07:2016 đối với đô thị loại II trở lên.

- Về hạ tầng kỹ thuật: quy hoạch chi tiết trong giai đoạn này không thay đổi chức năng sử dụng đất, không tăng các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao cũng như hệ số sử dụng đất so với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt nên hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy hoạch mới hoàn toàn đảm bảo được công suất phục vụ. Tuy nhiên, theo định hướng quy hoạch dài hạn, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, thu gom chất thải rắn đều cần được dự kiến đầu tư xây dựng theo định hướng quy hoạch chung nhằm đảm bảo nhu cầu hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

g. Thiết kế đô thị:

* Xác định chiều cao xây dựng công trình:

Không gian khu quy hoạch là không gian kiến trúc theo loại hình trung tâm thương mại dịch vụ, được xác định là công trình điểm nhấn đô thị; không gian mang tính mở và thân thiện với người đi bộ.

- Số tầng cao tối đa (công trình nổi): ≤ 6 tầng;

- Chiều cao tối đa (công trình nổi): ≤ 23.4 m;

- Mật độ xây dựng tối đa (công trình nổi): $\leq 60\%$;

- Khoảng lùi: ≥ 6 m;

- Cao trình nền, cao trình hầm, chiều cao tầng,... được xác định ở bước thi tuyển kiến trúc.

- Ngoài ra, chiều cao công trình còn tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh trong khu vực.

* Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông; đề xuất các giải pháp khả thi để sửa chữa những khiếm khuyết trong đô thị hiện hữu bằng các giải pháp: trồng cây xanh bổ sung, làm mái hiên dọc hè phố, hoặc bằng các biện pháp kỹ thuật khác.

- Đề xuất khoảng lùi tối thiểu là 6,0m tại tất cả các mặt tiếp giáp với đường, tạo không gian đóng/mở bằng các giải pháp thiết kế nhằm làm phong phú không gian kiến trúc cảnh quan (cây xanh, mặt nước, địa hình tự nhiên, nhân tạo, hàng rào thấp), kiến tạo những khoảng chuyển tiếp giữa các tuyến đường giao thông với không gian hoạt động của công trình, đảm bảo tính tiện lợi và kết nối mở nhưng vẫn duy trì một sự tách biệt cần thiết, hạn chế những tác động bất lợi về khói bụi, tiếng ồn,... trong quá trình sử dụng.

- Đề xuất không gian ngầm gồm tối đa 02 tầng hầm phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình nhằm đảm bảo nhu cầu đỗ xe tính toán của khu vực, đồng thời tận dụng được tối đa hiệu quả sử dụng đất và hiệu quả đầu tư.

* Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Tổ chức không gian, bố cục tổng thể và lựa chọn hình khối công trình: được xác định ở bước thi tuyển kiến trúc.

- Kiến trúc mang tính biểu tượng cao; khuyến khích sử dụng các giải pháp kiến trúc đáp ứng tốt với điều kiện tự nhiên và phù hợp với truyền thống văn hóa của địa phương.

- Khuyến khích hình thành hệ thống hành lang đi bộ có mái che, kết nối với các công trình công cộng, đầu mối giao thông công cộng, tăng tiện ích cho dân cư khu vực nói riêng và thành phố nói chung.

- Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người. Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp.

- Thiết kế các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường; thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng.

- Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình.

- Ngoại thất các công trình xây dựng không được sử dụng vật liệu phản quang quá mạnh gây ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, an toàn giao thông và môi trường - dân cư xung quanh; màu sắc đảm bảo sự hài hòa chung trong khu vực.

- Không được phép xây dựng ramp dốc, bậc cấp cố định, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

- Hàng rào và cổng (nếu có) nên ở dạng thoáng; chi tiết, màu sắc, vật liệu xây dựng, tỷ lệ hài hòa với công trình, khuyến khích kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan.

- Quảng cáo trên công trình kiến trúc:

- + Phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quảng cáo, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- + Các bảng, trụ quảng cáo phải đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực, an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy.

- * Hệ thống cây xanh mặt nước:

- Thiết kế hệ thống cây xanh phải sử dụng chủng loại cây xanh đô thị và cây xanh công trình, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực (hồng phấn, phượng vàng, dầu, sao đen, trắc, xà cừ, thông ba lá, muồng hoa đào, muồng đen,...).

- Quy hoạch đồng bộ hệ thống cây xanh đường phố, vườn hoa, tiểu công viên của dự án; có thể kết hợp cùng với đường dạo, sân chơi, kiến trúc nhỏ cao 01 tầng với mật độ xây dựng không quá 5%, không che khuất kiến trúc chính, không cản trở giao thông và không gây nguy hiểm cho người sử dụng.

- Đối với mặt nước (hồ, suối nhân tạo): đề xuất phương án thiết kế trên cơ sở kết hợp giữa mặt nước và hệ thống cây xanh.

- Hạn chế tác động nhiều đến địa hình tự nhiên, ngoại trừ các vị trí định vị công trình cần tổ chức san nền cục bộ tạo mặt bằng thuận lợi cho việc xây dựng.

h. Giải pháp bảo vệ môi trường:

* Các giải pháp cụ thể để giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch:

Trong giai đoạn thi công dự án:

- Môi trường không khí, tiếng ồn và độ rung:

+ Để hạn chế bụi tại khu vực công trình thi công xây dựng cần có kế hoạch thi công và cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập trung vật tư vào cùng một thời điểm.

+ Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu phải che phủ bạt hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh, hạn chế tốc độ lưu thông trên đường.

+ Trong những ngày nắng, để hạn chế khói bụi tại công trình phải thường xuyên phun nước, hạn chế bụi đất, cát có thể cuốn theo gió và phát tán trong không khí.

+ Để giảm bớt tiếng ồn và rung động cần phải có kế hoạch thi công hợp lý.

- Môi trường chất thải rắn:

+ Các loại chất thải rắn như đất, đá, xà bần, cát, sắt thép, v.v. phải được tập trung tại bãi chứa quy định. Định kỳ các loại chất thải sẽ được vận chuyển đến các bãi rác xây dựng. Có thể sử dụng để san lấp các hố trũng.

+ Chủ đầu tư phải có kế hoạch cho công nhân quét dọn công trường hàng ngày.

- Môi trường nước:

+ Trong quá trình thi công xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá, xi măng rơi vãi trên mặt đất cần được thu gom vào hồ lắng trước khi thải ra ngoài.

+ Đối với nước thải sinh hoạt, nước thải vệ sinh có hầm tự hoại tại các lán trại.

- Giảm thiểu sự cố môi trường:

+ Trên công trường các khu vực thi công nguy hiểm được bảo vệ bằng rào chắn, cắm đầy đủ biển báo. Các khu vực thi công, đường giao thông sẽ có đường chiếu sáng ban đêm.

+ Tất cả các thiết kế điện tạm thời phục vụ thi công phải được nối đất an toàn: có đặt bình cứu hỏa, điện trở tiếp đất $< 5\Omega$.

+ Giàn giáo, kĩ thuật xây dựng phải đảm bảo không gây ra tai nạn lao động cho công nhân, cũng như cho những người làm việc trong khu vực thi công.

Khi dự án hoàn thành và đi vào hoạt động:

- Môi trường nước thải:

+ Phải có hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt đảm bảo yêu cầu về môi trường.

+ Nước sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn trước khi đưa ra môi trường.

+ Đối với môi trường nước mặt ở khu vực: Định kỳ làm vệ sinh cho khu vực như làm cỏ, vớt rác trên hồ, nạo vét bùn, thả các loại cá ăn các sinh vật có hại, giảm ô nhiễm bằng dung dịch RTL 100 và bèo nổi cây thủy sinh, phun thuốc trừ mầm bệnh và sinh vật có hại trên mặt nước hồ cảnh quan (nếu có), v.v..

- Môi trường khí thải, tiếng ồn:

+ Cải thiện điều kiện vi khí hậu: Thực hiện chống nóng bằng các vật liệu cách nhiệt ngay khi xây dựng. Đảm bảo điều kiện thông thoáng bằng hệ thống cửa sổ và cửa ra vào. Bố trí các khu chức năng hợp lý phải tính tới khả năng thông gió tổng thể mà vẫn đảm bảo mỹ quan toàn khu. Khu vực đường nội bộ phải thường xuyên làm vệ sinh và phun nước tưới ẩm vừa làm giảm bụi vừa giảm bức xạ nhiệt từ mặt đường.

+ Giảm ô nhiễm do giao thông: Khu vực đường nội bộ phải thường xuyên làm vệ sinh và phun nước tưới ẩm vừa làm giảm bụi vừa giảm bức xạ nhiệt từ mặt đường. Rác lề đường sẽ được chứa trong thùng rác đầy kín, tránh ruồi muỗi phát triển và mùi hôi thoát ra gây ô nhiễm môi trường không khí.

+ Giảm ô nhiễm do sinh hoạt: Khu vực nhà bếp, khu nấu ăn phải lắp đặt hệ thống thu gom và hấp thụ khí thải bằng than hoạt tính để thu gom khói và xử lý mùi hôi, các ống khói cao 2-3m để pha loãng chất ô nhiễm trước khi thải ra môi trường. Khuyến nghị sử dụng chất đốt sạch (gas, điện, v.v.).

+ Giảm ô nhiễm tiếng ồn: quy định những khoảng cách ly cây xanh thích hợp để giảm tiếng ồn và giảm tác động đến khu kế cận. Máy phát điện và máy điều hoà trung tâm được đặt trong buồng cách âm khu kỹ thuật. Lắp đệm chống ồn và chống rung, kiểm tra độ mòn và tra dầu mỡ thường xuyên.

+ Môi trường chất thải rắn: Tổ chức phân loại chất thải rắn ngay tại nguồn. Tại mỗi vị trí bố trí tối thiểu 2 thùng riêng biệt, có nắp đậy: Thùng chứa chất thải rắn không tái chế: thực phẩm và chất hữu cơ dễ phân hủy; Thùng chứa chất thải rắn tái chế: các loại còn lại (nilon, nhựa, da, cao su, thủy tinh, gỗ, v.v.). Bố trí thùng rác cho du khách ở những nơi cần thiết, đặc biệt là các khu tập trung đông du khách như khu giải trí, hội nghị, v.v.. Đặc biệt, đối với chất thải nguy hại như pin, giẻ lau dầu mỡ, v.v. sẽ được thu gom vào các thùng chứa riêng (có dấu hiệu cảnh báo chất thải nguy hại) và được thu gom, xử lý theo quy định. Thu gom rác

thải hữu cơ thường xuyên, tránh để lâu gây bốc mùi, ảnh hưởng đến môi trường. Rác thải tái chế sẽ được thu gom để bán cho các công ty thu mua phế liệu.

- Môi trường cây xanh:

+ Quy hoạch khu vực trồng cây xanh - vườn hoa: phân khu chức năng, mật độ trồng cây, lựa chọn những chủng loại cây thích hợp đảm bảo đúng quy định về tiêu chuẩn cây trồng, không nên trồng các loại cây ăn trái và rụng lá nhiều sẽ làm ảnh hưởng đến môi trường, thu hút sâu bọ.

+ Tổ chức việc trồng tỉa cây xanh kết hợp với việc tưới cây, rửa đường trong khu vực nhằm hạn chế bột bụi và cải thiện điều kiện vi khí hậu khu vực; định kỳ chăm sóc, bón phân và quét dọn vệ sinh lá cây quanh khu vực cây xanh.

- Sự cố môi trường:

+ Trang bị đầy đủ bình cứu hỏa, thùng cát, bể chứa nước và một số trang thiết bị phòng cháy chữa cháy khác theo quy định.

+ Lắp đặt hệ thống báo cháy, hệ thống chữa cháy trong nhà và ngoài nhà theo quy định.

+ Hệ thống dẫn điện chiếu sáng thiết kế riêng biệt, tách rời khỏi các công trình khác để dễ dàng sửa chữa, tránh chập cháy nổ, tủ điều khiển hạ thế bố trí đủ cự ly an toàn và không gian sửa chữa.

+ Lắp đặt các bảng tiêu lệnh, biển báo dễ cháy, hệ thống chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn, yêu cầu mọi người tuân thủ nghiêm các quy định PCCC.

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý nước thải cục bộ, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh...

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị sinh hoạt, hệ thống không chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

* Cam kết bảo vệ môi trường

- Chủ đầu tư cam kết trong quá trình xây dựng và hoạt động của dự án đảm bảo đạt Quy chuẩn môi trường Việt Nam, bao gồm:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (QCVN 05: 2023/BTNMT) và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh (QCVN 06:2009/BTNMT).

- Khí thải tại nguồn đạt tiêu chuẩn TCVN 5939:2005 và TCVN 5940:2005.

- Độ ồn: đảm bảo độ ồn sinh ra từ quá trình hoạt động của khu dân cư sẽ đạt giới hạn cho phép tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư TCVN 5949-1988 và TCVS 3733/2002/QĐ-BYT.

- Nước thải sinh hoạt: đảm bảo tiêu chuẩn giá trị giới hạn các thông số và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt khi qua hệ thống xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

5. Một số chỉ tiêu quản lý xây dựng:

a. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích: 16,122 m².

- Theo Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc phê duyệt đồ án “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng cụm đô thị trung tâm thành phố Bảo Lộc gồm một phần phường 1, phường 2, phường B’Lao, thành phố Bảo Lộc (Khu đất chợ cũ Bảo Lộc) và Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận tỉnh Lâm Đồng đến năm 2040, khu vực quy hoạch có tính chất là trung tâm thương mại – dịch vụ cấp đô thị.

b. Các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Mật độ xây dựng tối đa (công trình nổi):

+ *Đất thương mại – dịch vụ:* $\leq 60 \%$;

- Khoảng lùi (công trình nổi) đối với các trục đường tiếp giáp xung quanh:

+ *Đất thương mại – dịch vụ:* $\geq 6 \text{ m}$;

- Tầng cao và chiều cao xây dựng tối đa (công trình nổi):

+ *Đất thương mại – dịch vụ:* $\leq 6 \text{ tầng}$,

+ *Chiều cao xây dựng tối đa:* 23.4 m;

- Hệ số sử dụng đất tối đa (công trình nổi):

+ *Đất thương mại – dịch vụ:* ≤ 3.6 ;

- Xác định khu vực xây dựng công trình ngầm:

+ *Cho phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình;*

c. Các chỉ tiêu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: các tuyến đường tiếp giáp được xác định theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, đảm bảo phân cấp đường, chiều rộng đường và hệ phố theo QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Cấp nước: theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và định hướng quy hoạch chung.

- + Sinh hoạt : 150 lít/người/ ngày đêm.
- + Công cộng, dịch vụ: 10% lượng nước sinh hoạt.
- + Công cộng, dịch vụ: 2 lít/m² sàn/ ngày đêm.
- + Tưới vườn hoa, công viên: 3 lít/m²/ ngày đêm.
- + Rửa đường: 0,4 lít/m²/ ngày đêm.

- Thoát nước thải: tách riêng với thoát nước mặt.

- + Chỉ tiêu thu gom nước thải: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.

+ Nước thải được xử lý cục bộ bên trong công trình bằng trạm xử lý nước thải riêng trước khi đưa vào hệ thống cống chung và ra môi trường.

- Chất thải rắn: được phân loại tại nguồn và thu gom về điểm tập kết tạm thời (0.5 tấn/ ngày đêm) trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

- + Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn: $\geq 90\%$.
- + Chỉ tiêu thải chất thải rắn công cộng, TMDV: 0,01kg/ m² sàn;
- + Chỉ tiêu thải chất thải rắn công viên cây xanh và giao thông: 0,005kg/m².

- Cấp điện: nguồn điện cấp cho khu quy hoạch từ nguồn điện quốc gia thông qua tuyến trung thế 22kV hiện hữu chạy dọc đường Lê Hồng Phong. Chỉ tiêu cấp điện:

- + Sinh hoạt: 300-500 W/người.
- + Công trình công cộng, dịch vụ: 35-40% phụ tải điện sinh hoạt.
- + Trung tâm thương mại dịch vụ: 30 W/m².
- + Chiếu sáng đường phố: 1W/m².
- + Chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5 W/m².

- Thông tin liên lạc: theo nhu cầu ở bước lập dự án và định hướng quy hoạch chung.

Điều 2.

1. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng:

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, chủ trì phối hợp với UBND phường 1, 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, tổ dân phố, UBND phường) để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

2. Phòng Quản lý đô thị chịu trách nhiệm:

- Cung cấp thông tin về quy hoạch như: Địa điểm quy hoạch xây dựng, lộ 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, Ủy ban nhân dân Phường 1 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: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Bảo Lộc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 1 và các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Lưu VT, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Phương