

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu khu trung tâm
thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/2.000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Thực hiện Kết luận số 1443-KL/TU ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 303/TTr-SXD ngày 24 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu khu trung tâm thành phố Đà Lạt (765 ha) – tỷ lệ 1/2.000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu khu trung tâm thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/2.000, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu khu trung tâm thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/2.000.
2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt.
3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Quảng Thanh.

4. Quy mô quy hoạch:

a) Diện tích: 765 ha (trong đó: phạm vi nghiên cứu trực tiếp là 508 ha, phạm vi nghiên cứu gián tiếp là 257 ha), giới cận như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Nguyễn Công Trứ, Vườn hoa thành phố, Nguyễn Đình Chiểu;

- Phía Nam: Giáp đường Lê Hồng Phong, Trần Hưng Đạo, Trần Phú, Hùng Vương;

- Phía Đông: Giáp đường Hùng Vương, Trần Quý Cáp;

- Phía Tây: Giáp đường Hai Bà Trưng, Ngô Quyền, Trần Lê.

b) Quy mô dân số: khoảng 230.000 người.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch không gian cảnh quan:

a) Kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm: tầng cao, khoảng lùi các trục đường chính theo địa hình tự nhiên, tuân thủ Quyết định số 2221/QĐ-UBND ngày 23/10/2014 về quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Yếu tố vật thể - phi vật thể: Các yếu tố này được lưu giữ và phát huy trên các hình thức các tiện ích đô thị và bảo vệ bản sắc của từng khu vực: khu ở, khu phố ẩm thực, khu giải khát, cà phê, khu đi bộ...vv.

c) Bảo tồn kiến trúc cảnh quan: Xác định ranh giới bảo tồn thuộc phạm vi trục di sản Đông Tây trên đường Trần Hưng Đạo, Hùng Vương: Bảo tồn phát triển có chọn lọc, tôn tạo và bảo vệ làm mới các giá trị cũ, tôn tạo các khối công trình đảm bảo không ảnh hưởng tới cảnh quan chung quanh, an toàn và phụ trợ. Bổ sung thêm cây xanh trang trí, các tiện ích như: ghế ngồi, đèn chiếu sáng.

5.2. Phân khu chức năng:

a) Khu A1:

- Quy mô: 180,87 ha.

- Tính chất: Trung tâm cây xanh công viên, dịch vụ du lịch, văn hóa lễ hội.

- Phạm vi: Bao gồm các khu chính như khu hồ Xuân Hương, Đồi Cù - sân Golf, Vườn hoa thành phố, công viên Trần Quốc Toản, quảng trường Lâm viên, công viên hồ Xuân Hương, công viên Ánh Sáng.

b) Khu A2:

- Quy mô: 63,85 ha.

- Tính chất: Trung tâm Dịch vụ du lịch và thương mại.

- Phạm vi: Bao gồm các khu chính như khu phố đi bộ, trung tâm Hòa Bình và chợ Đà Lạt, khu dân cư khu vực đồi Dinh, khu đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phan Như Thạch.

c) Khu A3:

- Quy mô: 38,07 ha.

- Tính chất: Khu văn hóa và ở.

- Phạm vi: khu trung tâm Văn hoá thanh thiếu niên tỉnh, công viên văn hóa và đô thị Đà Lạt và dân cư.

d) Khu A4:

- Quy mô: 274,25 ha.

- Tính chất: Trung tâm hành chính tỉnh, văn hóa, giáo dục, du lịch và ở. Xây dựng khu vực đô thị văn minh hiện đại, bảo tồn công trình kiến trúc và cảnh quan có giá trị.

- Phạm vi: các khu chính gồm khu vực bảo tồn kiến trúc, khu hành chính tỉnh, khu vực dân cư hiện hữu.

đ) Khu A5:

- Quy mô: 141,01 ha.

- Tính chất: khu ở kết hợp với dịch vụ du lịch.

- Phạm vi: gồm các khu vực dân cư mới và hiện hữu, khu Bệnh viện tỉnh.

e) Khu A6:

- Quy mô: 66,95 ha.

- Tính chất: Trung tâm văn hóa, du lịch, thể dục thể thao.

- Phạm vi: Bao gồm khu Trung tâm văn hóa thể thao tỉnh, khu dân cư xây mới và hiện hữu.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

(Chi tiết theo Phụ lục 1 đính kèm)

5.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ 20; các đường tỉnh liên thông với đô thị Đà Lạt.

+ Đường sắt: Tiếp tục nâng cấp, khai thác đoạn đường sắt Đà Lạt - Trại Mát.

- Giao thông công cộng: Phát triển đến các khu vực ngoại thành như Đà Lạt - Đức Trọng; Đà Lạt - Bảo Lộc; Đà Lạt - Đơn Dương; Đà Lạt - Thái Phiên; Đà Lạt - Lạc Dương; Đà Lạt - Xuân Trường.

- Giao thông đô thị: Trục chính đô thị: đường Trần Phú, Trần Hưng Đạo, Hùng Vương, Nguyễn Công Trứ, Trần Nhân Tông, Nguyễn Đình Chiểu, Nguyễn Văn Cừ, Yersin, Quang Trung, Phan Chu Trinh, Hồ Tùng Mậu, Đinh Tiên Hoàng, Trần Quốc Toản, Phan Đình Phùng và đường Ba tháng Hai.

- Công trình phục vụ giao thông: Hệ thống bến bãi đỗ xe thành phố trong tương lai được cải tạo nâng cấp, xây mới để phù hợp với phát triển kinh tế xã hội:

- Đối với bến xe: Bến xe khách liên tỉnh tại phường 3, bến xe buýt phường 8.

- Đối với các bãi đậu xe:

+ Điểm đỗ xe được bố trí chủ yếu tập trung tại các khu trung tâm công cộng, du lịch đảm bảo bán kính phục vụ.

+ Biện pháp sắp xếp lại hệ thống bãi đậu xe và các biện pháp tạm thời đỗ xe dưới lòng đường đối với các tuyến đường có lộ giới đảm bảo.

+ Bãi đỗ xe ngầm: Sử dụng bãi đỗ xe bán hầm hiện có tại khu vực và bố trí thêm các bãi đỗ xe ngầm.

+ Các công trình công cộng quy mô trung bình và lớn phải đảm bảo bãi đỗ xe phục vụ cho công trình, hỗ trợ cho các khu vực lân cận.

b) Quy hoạch cấp điện: nguồn điện cấp cho khu trung tâm thành phố Đà Lạt là trạm 110KV Đà Lạt 1 (110/22kV - 40MVA) và trạm 110KV Đà Lạt 2 (110/22kV - 25MVA).

- Lưới điện trung thế 22kV: Mạng trung áp toàn thành phố sử dụng cấp điện áp tiêu chuẩn 22KV, bố trí đi ngầm.

- Lưới điện hạ thế: Tiếp tục đầu tư lắp đặt hoàn chỉnh cho toàn bộ phụ tải của thành phố, khu vực trung tâm từng bước bố trí đi ngầm.

- Lưới chiếu sáng đường: thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia đối với các chiếu sáng tuyến đường đô thị, đảm bảo chiếu sáng cảnh quan

- Trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV dùng loại trạm Kios, trạm xây, hoặc đặt bên trong các công trình kiến trúc, tuyến đường phù hợp cảnh quan, mỹ quan đô thị theo đúng quy định an toàn điện.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước hồ Đankia và hồ Chiến Thắng: duy trì và phát huy hiệu quả của hai nguồn cung cấp đảm bảo cung cấp nước cho thành phố.

- Nguồn nước hồ Tuyền Lâm: Sẽ cung cấp tại chỗ cho khu du lịch Tuyền Lâm và cấp bổ sung cho thành phố Đà Lạt.

- Mạng lưới hệ thống tuyến ống đầu tư nâng cấp đồng bộ với hệ thống giao thông hạ tầng kỹ thuật khác, đảm bảo như cầu sử dụng cho toàn bộ khu vực theo quy định pháp luật.

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước mặt: Cải tạo, chỉnh trang hệ thống thoát nước mặt hiện có đồng bộ theo các dự án cải tạo đường giao thông, đảm bảo lưu lượng thoát nước mặt để hạn chế thấp nhất việc chảy tràn. Cải tạo các tuyến thoát nước chính, các suối, nghiên cứu bổ sung các giải pháp lắng lọc tiên tiến cho các hồ lắng hiện trạng.

- Thoát nước thải: Các nguồn phát nước thải trong khu trung tâm phải được đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của thành phố. Tiếp tục hoàn thiện hệ thống thu gom nước thải, trạm bơm... đảm bảo công suất và hoạt động hiệu quả.

- Vệ sinh môi trường.

+ Khu xử lý chất thải tập trung theo dây chuyền thu gom, vận chuyển, xử lý.

+ Nhà máy xử lý rác thải tại bãi rác xã Xuân Trường để xử lý chất thải sinh hoạt trên địa bàn trong đó có Khu trung tâm.

- Chất thải rắn:

+ Đầu tư trang thiết bị hiện đại và phù hợp điều kiện địa hình và thu gom được triệt để.

+ Rác thải y tế, độc hại phải được tập kết đúng quy định, vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng để cơ sở xử lý rác thải y tế, độc hại theo đúng quy định.

đ) Quy hoạch san gạt, chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật:

- Phát triển trên nguyên tắc chung chỉnh trang, tôn trọng địa hình và cảnh quan tự nhiên, khu vực đã xây dựng ổn định. Tôn trọng tối đa các đường phố, địa hình hiện có. San lấp cục bộ đối với các khu vực có dự án...

- Chỉ san đắp nền cục bộ cho từng công trình hạn chế thấp nhất đào đắp lớn, phá vỡ địa hình tự nhiên.

e) Quy hoạch cây xanh:

- Khuyến khích trồng cây xanh trong các khu chức năng, khu cơ quan, công cộng, phát triển môi trường cảnh quan tại khu vực trung tâm; tăng cường trồng hoa, cây xanh trong sân vườn;

- Đối với hệ thống sông suối, lưu thủy và cảnh quan cây xanh ven suối: cập nhật kế thừa theo quy định.

5.5. Định hướng phát triển đô thị bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu:

a) Tổ chức triển khai phát triển hạ tầng đô thị kết hợp nâng cấp, cải tạo, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng và mạng lưới cung cấp dịch vụ hạ tầng xã hội; xây dựng kế hoạch khai thác sử dụng hệ thống không gian ngầm, công trình ngầm đô thị, không gian đa chức năng của đô thị;

b) Tăng diện tích cây xanh bình quân; diện tích mặt nước và thảm cỏ; Tăng tỉ lệ thu gom rác thải sinh hoạt, tỉ lệ xử lý rác thải sinh hoạt và tái sử dụng, tái chế, đốt, chôn lấp hợp vệ sinh.

c) Tăng mạng lưới cung cấp nước sạch cho khu ở, sử dụng các giải pháp sử dụng nhiên liệu sạch trong giao thông đô thị hoặc quản lý thông minh tại các dự án, khu vực dịch vụ đảm bảo tính tổng thể, đồng bộ.

5.6. Các giải pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường

a) Đối với môi trường nước: Nghiêm cấm xả rác vào sông, suối, ao, hồ, thu gom và vận chuyển rác thải. Xử lý chất thải phát sinh từ hoạt động sản xuất công nghiệp và sinh hoạt. Kiểm soát hoạt động sản xuất nông nghiệp phát sinh rác thải.

b) Đối với môi trường đất: Giảm thiểu và hạn chế việc tác động ô nhiễm đất nông nghiệp. Đảm bảo hài hòa giữa lợi ích kinh tế và việc phát triển bền vững với môi trường.

c) Đối với môi trường không khí: Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường không khí để kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp thải khí thải không đạt tiêu chuẩn quy định.

d) Đối với môi trường tiếng ồn: Trong quá trình quy hoạch xây dựng đô thị có tính đến tổ chức không gian hợp lý, có xem xét đến yêu cầu tiếng ồn như xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, cửa hàng ở mặt đường để chắn bớt tiếng ồn cho các công trình cần được yên tĩnh được bố trí bên trong.

đ) Đối với chất thải rắn: Thực hiện phân loại tại nguồn nhằm thuận tiện cho quá trình tái chế.

e) Đối với bảo tồn đa dạng sinh học: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên rừng, vườn ươm cây, hoa... Việc cải thiện vi khí hậu trong đô thị gắn liền với công tác bảo tồn sinh thái.

6. Các dự án ưu tiên đầu tư

6.1. Các dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Đầu tư cải tạo, nâng cấp các tuyến xe buýt để kết nối các đô thị và các điểm du lịch trong vùng.

- Cải tạo các hồ, suối tại Đà Lạt, nâng cấp các nhà máy nước, khu xử lý nước thải, chất thải rắn tại các đô thị.

6.2. Các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội:

- Đầu tư, đưa vào khai thác các khu du lịch tổng hợp, các danh lam thắng cảnh; xây dựng trung tâm văn hoá cấp vùng gắn với Dinh I.

- Hình thành trung tâm thương mại cao cấp.

- Phát triển nông nghiệp công nghệ cao tại Đà Lạt với hình thức chuyển đổi nông nghiệp trong đô thị hiện nay thành nền sản xuất nông nghiệp sạch, sinh thái.

- Tiếp tục quản lý bảo vệ rừng trong đô thị; có kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, làm tăng giá trị cảnh quan vùng nông nghiệp, thay đổi cơ cấu cây trồng, để phục vụ du lịch sinh thái vùng ngoại thành.

- Lập các dự án bảo tồn và phát triển kiến trúc, cảnh quan đô thị và các danh lam thắng cảnh được công nhận....

Phụ lục: Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất
(Kèm theo Quyết định số 15.37/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6, năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG LÔ PHỐ	MĐ XD (%)	TẦNG CAO (Tầng)	HỆ SỐ SĐĐ (Lần)	KHU A1	KHU A2	KHU A3	KHU A4	KHU A5	KHU A6	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	NHÓM NHÀ Ở					301.638	159.691	1.135.513	797.648	88.957	2.483.447	32,46
2	Y TẾ	≤ 60	≤ 5	4			433	30.481	82.686		113.600	1,48
3	VĂN HOÁ	≤ 60	≤ 5	4		22.550	59.622	2.820		219.275	304.267	3,98
4	THỂ DỤC THỂ THAO	≤ 60	≤ 5	4			1.887			220.038	221.925	2,90
5	GIÁO DỤC - TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON	≤ 60	≤ 5	5		8.338		28.678	49.301		86.317	1,13
6	GIÁO DỤC - TRƯỜNG THPT	≤ 60	≤ 5	4			45.850	20.222			66.072	0,86
7	CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	≤ 5	≤ 2		940.894	22.292	35.813	214.436	79.176	19.014	1.311.625	17,15
8	SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI	≤ 60	≤ 5	4					9.158		9.158	0,12
9	ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU	≤ 60	≤ 5	4				109.601	8.958		118.559	1,55
10	CƠ QUAN, TRỤ SỞ	≤ 60	≤ 5	4	42.655	4.941	18.625	161.218	8.099		235.538	3,08
11	KHU DỊCH VỤ	≤ 70	≤ 5	6	61.609	83.122	25.928	233.094	6.659	7.016	417.428	5,46
12	KHU DỊCH VỤ DU LỊCH	≤ 60	≤ 5	6	67.012	24.860	7.919	235.551	8.328		343.670	4,49
13	DI TÍCH, TÒN GIÁO	≤ 40	≤ 5	3	6.744	15.293	13.782	94.961	43.530	5.549	179.859	2,35
14	AN NINH	≤ 60	≤ 5	5		13.399		12.072	316		25.787	0,34
15	QUỐC PHÒNG	≤ 60	≤ 5	5			342	7.599	72.785		80.726	1,06
16	BÃI ĐẬU XE				2.808	1.979	3.554	4.295	1.102	11.756	25.494	0,33
17	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC								189		189	0,00
18	HỒ, AO, ĐÀM				498.848		6.382	13.622			518.852	6,78
19	SUỐI - KÊNH - RẠCH				2.922			28.311	22.653	4.394	58.280	0,76
20	ĐƯỜNG GIAO THÔNG				185.228	140.105	852	410.048	219.462	93.512	1.049.207	13,72
TỔNG DIỆN TÍCH					1.808.720	638.517	380.680	2.742.522	1.410.050	669.511	7.650.000	100,00

7. Nguồn lực thực hiện

Nguồn vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn ngoài ngân sách.

(Chi tiết theo hồ sơ quy hoạch do Công ty TNHH TV - TK - XD Quảng Thanh lập và Báo cáo kết quả thẩm định số 304/SXD-QHKT ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân các Phường: Xuân Hương - Đà Lạt, Lâm Viên - Đà Lạt, Cam Ly - Đà Lạt, Lang Biang - Đà Lạt:

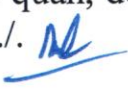
1.1. Cùng với Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về căn cứ pháp lý tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu (quy trình, phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan) bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan, chất lượng và tính chính xác, thống nhất, đồng bộ của số liệu với hệ thống bản vẽ, thuyết minh,... đối với nội dung trình phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này.

1.2. Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt, tổ chức công bố quy hoạch bằng nhiều hình thức phù hợp để các tổ chức cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

1.3. Tổ chức thực hiện cấm mốc xây dựng ngoài thực địa và chậm nhất là 75 ngày, kể từ ngày quy hoạch được công bố, phải hoàn thành việc cấm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án quy hoạch này.

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

2. Sở Xây dựng và các sở, ngành, địa phương liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc quản lý thực hiện quy hoạch, xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các Phường: Xuân Hương - Đà Lạt, Lâm Viên - Đà Lạt, Cam Ly - Đà Lạt, Lang Biang - Đà Lạt; Giám đốc/Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký./. 

Nơi nhận:

- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- LĐVP;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, QH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Hồng Thái