



Số: 36 /2024/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 10 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc**  
**thị trấn D'Ran, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Thực hiện Nghị quyết số 303/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn D'Ran, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2255/TTr-SXD ngày 10 tháng 9 năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn D'Ran, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

- Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 11 năm 2024.
- Quyết định này thay thế Quyết định số 35/2016/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ trên địa bàn thị trấn D'Ran, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương; Giám đốc/Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương tổ chức công bố Quy chế theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ và tổ chức thanh quyết toán theo khối lượng công việc thực hiện, nghiệm thu bàn giao sản phẩm. /

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Xây dựng (Vụ pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ủy viên UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Như Điều 3;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- Báo Lâm Đồng;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- LĐVP, các CV;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Trung tâm tích hợp dữ liệu và chuyển đổi số;
- Lưu: VT, QH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Hồng Thái**



## QUY CHẾ

### Quản lý kiến trúc thị trấn D'ran, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 36 /2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Mục tiêu

Quản lý kiến trúc các công trình xây dựng, không gian cảnh quan đô thị theo quy hoạch chung thị trấn D'ran được phê duyệt; kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa dân tộc, kiến trúc đặc trưng thị trấn D'ran;

Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của thị trấn D'ran;

Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở để quản lý quy hoạch, kiến trúc, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc nhà ở riêng lẻ và công trình công cộng làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan tại các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị theo phạm vi quy định tại Quy chế này;

Quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện Quy chế.

#### Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

##### 1. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến lĩnh vực kiến trúc, cảnh quan đô thị tại thị trấn D'ran.

##### 2. Phạm vi áp dụng

Quy chế này áp dụng quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy mô quy hoạch chung thị trấn D'ran được duyệt diện tích là 350 ha, trong diện tích tự nhiên nghiên cứu toàn thị trấn là 13.691,41 ha.

(Sơ đồ vị trí ranh giới Phụ lục I)

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình kiến trúc: Một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (khoản 4 Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội).



2. Công trình kiến trúc có giá trị: Công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt (khoản 5 Điều 3 Luật Kiến trúc).

3. Nhà ở riêng lẻ: Nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liên kế và nhà ở độc lập (điểm 1.4.11 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng, ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

4. Nhà ở liên kế: Loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế).

5. Nhà ở liên kế có sân vườn: Loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực (điểm 3.4 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012).

6. Biệt thự: Nhà riêng lẻ có sân, vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá ba tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất ba mặt nhà trông ra sân hoặc vườn) (điểm 3.3 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12870:2020 về Biệt thự nghỉ dưỡng - Yêu cầu thiết kế).

7. Nhà ở độc lập: Loại nhà ở hoàn toàn độc lập, không liên kết với các ngôi nhà khác. Nhà ở độc lập có thể nằm trên cùng một mảnh đất hoặc được xây dựng trên các thửa đất riêng biệt.

#### 8. Số tầng nhà

Số tầng của tòa nhà (hoặc công trình) bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng tum) và tầng bán hầm, không bao gồm tầng áp mái. Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giồng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái;

Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công (điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng);

Các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới (điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

LR



9. Công trình hỗn hợp: Công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (điểm 1.4.14 QCVN 01:2021/BXD).

10. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng): Công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) (điểm 1.5.9 QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị).

11. Chỉ giới đường đỏ: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác (điểm 1.4.22 QCVN 01:2021/BXD).

12. Chỉ giới xây dựng: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất cho phép xây dựng công trình (phần nổi và phần ngầm) và phần đất lưu không (điểm 1.4.23 QCVN 01:2021/BXD).

13. Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (điểm 1.4.24 QCVN 01:2021/BXD).

14. Ban công: Các mặt sàn chịu lực được làm nhô ra khỏi mặt nhà, tạo điều kiện để người sử dụng có thể tiếp cận dễ dàng với không gian thoáng bên ngoài, tiếp cận cây xanh, tạo tầm nhìn rộng.

15. Khu vực phát triển mới: Khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt (điểm 1.4.7 QCVN 01:2021/BXD).

16. Mật độ xây dựng thuần (net-tô)

a) Mật độ xây dựng thuần: Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

b) Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: Sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác (điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

17. Tầng áp mái: Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (điểm 1.4.15 QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư).

152



18. Công trình ngầm đô thị: Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: Công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuyền kỹ thuật (khoản 4 Điều 2 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị).

19. Không gian đô thị: Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (khoản 13 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội).

20. Kiến trúc đô thị: Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (khoản 12 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

21. Di tích lịch sử - văn hoá: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (khoản 3 Điều 4 Luật di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001 của Quốc hội).

22. Danh lam thắng cảnh: Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (theo khoản 4 Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

23. Quy hoạch chi tiết: Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung (khoản 9 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

24. Cảnh quan đô thị: Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (khoản 14 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

25. Công trình điểm nhấn: Là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng trong đô thị.

26. Mái đua: Là mái che vươn ra khỏi công trình, không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

27. Tường chắn: Là một loại kết cấu xây dựng để giữ ổn định đất giữa hai độ cao khác nhau.

28. Hành lang bảo vệ an toàn: Là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật (điểm

h&e



#### 1.4.27 QCVN 01:2021/BXD).

29. Bãi đậu xe ô tô: Bãi đậu xe ô tô được làm theo phương án giữ lại tối đa hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có, đồng thời phá dỡ vỉa hè hiện trạng để mở rộng mặt đường, tạo bãi đậu xe với chiều dài khoảng 24 m - 60 m; bề rộng tối thiểu 2,3 m; đồng thời được sơn kẻ vạch, lắp đặt biển báo hiệu tổ chức giao thông khu vực.

30. Tầng tum (Chuồng cu) không tính vào số tầng của công trình, tầng tum dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giằng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

### **Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị**

#### 1. Các nguyên tắc chung

a) Phù hợp với các nguyên tắc quy định tại Điều 4 Luật Kiến trúc.

b) Quản lý kiến trúc phải phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam, phù hợp với định hướng và các chỉ tiêu trong đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn D'ran, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2030. Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia, đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững trên địa bàn thị trấn.

c) Quản lý kiến trúc theo quy hoạch đô thị nhằm tổ chức sắp xếp nghệ thuật, khoa học, kỹ thuật, các công trình kiến trúc phù hợp với điều kiện tự nhiên, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn thị trấn D'ran, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Quản lý bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ, định hướng sử dụng hợp lý, phát huy các giá trị tài nguyên thiên nhiên rừng, hồ, cảnh quan sông nước (sông Đa Nhim, hồ Đơn Dương), xây dựng đô thị theo hướng đô thị xanh, văn minh, giàu bản sắc, thích ứng với biến đổi khí hậu về mực nước dâng gây ngập úng, lũ lụt dọc hai bên bờ sông Đa Nhim (vùng hạ lưu hồ Đơn Dương), phòng chống thiên tai.

d) Giữ gìn công trình kiến trúc có giá trị hình thành trong quá trình phát triển thị trấn như: Nhà ga Eo Gió, tuyến đường sắt răng cưa Đà Lạt - Tháp Chàm, các công trình tôn giáo như: Chùa Tổ Đình Sắc Tứ Giác Nguyên, đình Càn Rang, đình Phú Thuận. Kế thừa, phát huy kiến trúc truyền thống mang bản sắc địa phương như: Nhà gỗ kiểu cổ xưa, nhà mái dốc. Xây dựng đô thị D'ran kết hợp giữa giá trị kiến trúc truyền thống mang đậm nét văn hóa dân tộc bản địa và kiến trúc hiện đại phù hợp với văn hóa các dân tộc trên địa bàn thị trấn.

đ) Phù hợp với chỉ tiêu trong quy hoạch chung đô thị và quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia, đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững trên địa bàn thị trấn D'ran, huyện Đơn Dương.

e) Ứng dụng khoa học, công nghệ tiên tiến về công cụ đồ họa, tính toán đa chiều, sử dụng thiết bị chiếu sáng thông minh, trong quy hoạch, thiết kế, xây dựng đô thị nhằm nâng cao hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm.

#### 2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

*Handwritten signature or mark.*



a) Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Trong phạm vi quy hoạch chung (350 ha): Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Khu vực ven sông Đa Nhim từ ranh giới phía Bắc giáp chân đập hồ Đơn Dương đến phía Nam theo dòng chảy sông Đa Nhim giáp xã Lạc Xuân, diện tích 40,68 ha (sơ đồ vị trí Phụ lục II-1); Các trục đường chính (sơ đồ vị trí Phụ lục II-2): Tuyến Quốc lộ 27 đoạn qua thị trấn dài 8,8 km, Tuyến Quốc lộ 20 đoạn qua thị trấn dài 4,3 km, Tuyến tỉnh lộ 729 đoạn qua thị trấn dài 4 km; Các khu trung tâm công cộng: Khu trung tâm hành chính thị trấn mới ở đồi Ông Trạng diện tích 5 ha (sơ đồ vị trí Phụ lục I); Các khu vực cửa ngõ đô thị (sơ đồ vị trí Phụ lục II-2): Khu vực vòng xoay ngã 3 đường Quốc lộ 27 giao với tỉnh lộ 729, Khu vực vòng xoay ngã 3 đường Quốc lộ 27 giao với Quốc lộ 20.

Khu vực trục đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm trong ranh giới quy hoạch chung 350 ha và ngoài ranh giới quy hoạch chung 350 ha qua địa bàn thị trấn dài 8,2km (sơ đồ vị trí Phụ lục II-3);

Các khu vực yêu cầu quản lý đặc thù trên địa bàn thị trấn D'ran ngoài khu vực quy hoạch chung 350 ha (Phụ lục II-3: Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù trên địa bàn thị trấn D'ran ngoài khu vực quy hoạch chung 350 ha): Nhà ga Eo Gió diện tích 0,35 ha, Khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh: Đình Càn Rang diện tích 0,17 ha, đình Phú Thuận diện tích 0,82 ha.

b) Nguyên tắc đối với yêu cầu quản lý đặc thù

Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan ven sông Đa Nhim, suối, hồ chứa: Gồm hệ thống công viên cây xanh chuyên đề, phát huy các giá trị cảnh quan, sông suối, vườn hoa, cây xanh, thảm cỏ, tiểu cảnh... phục vụ cộng đồng dân cư các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, tập luyện thể dục thể thao (tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, hệ thống các vật kiến trúc (công trình biểu tượng, ghé đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...))... Không xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra sông; không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối; không được san lấp, lấn chiếm thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các hồ tự nhiên;

Các trục đường chính: Việc xây dựng các công trình ở các tuyến đường chính phải tuân thủ quy mô, hướng tuyến theo quy hoạch chung được duyệt. Các trục đường chính trong khu vực đô thị cũ được cải tạo và nâng cấp, hệ đường và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đi kèm phải được hoàn thiện đáp ứng tiêu chuẩn của đường đô thị. Tổ chức lập thiết kế đô thị các tuyến đường, trục phố chính, cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật, từng bước hạ ngầm hệ thống đường dây điện, hệ thống cáp viễn thông trên các tuyến phố chính, đối với những tuyến đường đã có để kiểm soát phát triển không gian kiến trúc; đối với các trục đường, tuyến phố chính đã có quy hoạch chi tiết: Việc xây dựng các công trình dọc trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt và Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc ban hành kèm theo đồ án; đối với các trục đường chưa có quy hoạch chi tiết: Việc cấp phép xây dựng các công trình dọc trục đường phải đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung được duyệt và quy định

MR





của Quy chế này về quy mô, kiến trúc công trình;

Đối với các khu vực của ngõ đô thị, nút giao thông quan trọng tổ chức lập thiết kế đô thị, phương án thiết kế cần tạo dựng các điểm nhấn cảnh quan thể hiện được bản sắc văn hóa thị trấn D'ran;

Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh: Kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh. Không xây dựng công trình che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Việc sửa chữa trùng tu các di tích phải tuân thủ quy định về quản lý đầu tư khai thác theo Luật di sản văn hóa;

Tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm và nhà ga Eo Gió là tuyến đường mang đậm dấu ấn lịch sử, việc xây dựng phục hồi, bảo vệ và phát huy giá trị những công trình còn lưu lại dấu ấn cùng với tuyến đường sắt gồm: Nhà ga Eo Gió, cầu đường sắt bắc qua sông Đa Nhim nhằm phục vụ cho du lịch, góp phần phát triển kinh tế xã hội của thị trấn, của huyện và tỉnh Lâm Đồng. Bảo vệ nghiêm ngặt không gian cảnh quan dọc tuyến chống lấn chiếm, xâm hại đến công trình. Tổng chiều rộng quản lý đối với đoạn nền không đào là 22,235 m, chiều rộng đối với nền đào, đắp 21,435 m; xây dựng đề án phục hồi tuyến đường sắt, nhằm cải tạo cảnh quan, môi trường sống cho người dân, khai thác phục vụ phát triển kinh tế địa phương, đặc biệt là khai thác du lịch.

### 3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng (sơ đồ vị trí Phụ lục III)

Lập thiết kế đô thị riêng cho khu vực Tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm, nhà ga Eo Gió và cầu đường sắt, nhằm khôi phục, gìn giữ nét đặc trưng công trình mang đậm dấu ấn lịch sử phát triển của thị trấn, phát huy giá trị lịch sử văn hóa và phục vụ du lịch.

### 4. Khu vực tuyến phố, khu vực đô thị hiện hữu ưu tiên chỉnh trang (sơ đồ vị trí Phụ lục III).

a) Trên các trục tuyến phố chính gồm: Quốc lộ 20, Quốc lộ 27, Tỉnh lộ 729 (đoạn qua đô thị) (Phụ lục II-2 đính kèm), khu vực dọc tuyến có quy hoạch chi tiết được duyệt thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt và Quy định quản lý ban hành theo đồ án, đồng thời phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quy định pháp luật liên quan; khu vực dọc tuyến chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thực hiện quản lý theo các quy định tại Quy chế này và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quy định pháp luật liên quan.

b) Các khu vực ưu tiên chỉnh trang phải lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị gồm: Khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu (phía Bắc giáp đường Chu Văn An, phía Đông giáp đường Bà Triệu, phía Tây giáp Quốc lộ 20, phía Nam giáp tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm); khu vực dân cư chỉnh trang dọc theo các tuyến đường như: Đường số 18, đường Nguyễn Trung Trực, đường số 24, được



cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan, tạo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, cải thiện môi trường sống, phù hợp phong tục tập quán địa phương và các tiêu chuẩn quy chuẩn kỹ thuật khác có liên quan.

**Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc**

Các công trình kiến trúc được xác định là công trình điểm nhấn đô thị, các nút giao thông xác định trong quy hoạch chung được duyệt, xác định phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc gồm:

1. Đài tưởng niệm;
2. Nút giao Quốc lộ 20 với Quốc lộ 27;
3. Nút giao Quốc lộ 27 với đường tỉnh 729;
4. Trung tâm hành chính mới thị trấn D'ran;
5. Tuyến đường sắt răng cưa Đà Lạt - Tháp Chàm, nhà ga Eo Gió, cầu đường sắt.

(sơ đồ vị trí Phụ lục II-2 và Phụ lục II-3)



## Chương II

# QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

### Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

#### 1. Định hướng chung

##### a) Định hướng chung kiến trúc cho toàn đô thị

Xây dựng đô thị D'ran là đô thị chuyên ngành kinh tế phía Đông vùng phụ cận thành phố Đà Lạt, trung tâm du lịch với các hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, văn hóa tâm linh, gắn với cảnh quan đồi núi, sông nước, hồ (sông Đa Nhim, hồ Đơn Dương) và vùng sản xuất nông nghiệp công nghệ cao. Là đô thị dạng tuyến hướng tâm, tập trung phát triển đô thị về hướng Đông dọc theo trục Quốc lộ 27 và phía Nam dọc theo các trục Quốc lộ 27, Tỉnh lộ 729, khu dân cư thị trấn nằm giữa thung lũng được bao quanh bởi đồi núi phía Đông, Tây và Bắc, phía Bắc thung lũng là hồ Đơn Dương, dân cư hình thành ở hạ lưu hồ dọc theo thung lũng 2 bên bờ sông Đa Nhim phát triển về phía Nam và phía Đông theo Quốc lộ 27. Vì vậy định hướng kiến trúc cần xây dựng các không gian mở, không gian mặt nước, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, tạo sự đặc trưng đô thị sinh thái, đô thị miền núi, không gian cảnh quan đặc trưng bởi địa hình đồi núi chia cắt, sông, hồ tạo nên điểm nhấn không gian mở đặc trưng cho đô thị. Phát triển đô thị D'ran phù hợp với điều kiện khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên. Với tiềm năng sông nước, thuận lợi phát triển nông nghiệp công nghệ cao để hình thành một đô thị du lịch gắn kết với thành phố Đà Lạt theo định hướng vùng. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, phát triển bảo vệ tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm, cầu đường sắt, ga Eo Gió.

##### b) Định hướng khu vực nông nghiệp thuộc đô thị (sơ đồ vị trí Phụ lục IV)

Định hướng khu đất sản xuất nông nghiệp công nghệ cao (khu vực dọc sông Đa Nhim) là khu vực mang tính đặc trưng cho đô thị D'ran, sản xuất nông nghiệp công nghệ cao xen cây trong phạm vi thị trấn, từng bước giảm phát triển nông nghiệp nhà kính, nhà lưới, hướng tới phát triển nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp xanh để đáp ứng mục tiêu tăng trưởng xanh của tỉnh và hình thành nên không gian cảnh quan nông nghiệp xanh trong đô thị.

##### c) Định hướng kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu (sơ đồ vị trí Phụ lục III)

Từng bước xây dựng bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là xây dựng cải tạo mở rộng và bổ sung giao thông công cộng; cải tạo chỉnh trang nhà ở để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực. Đầu tư xây dựng các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; đầu tư xây dựng các

*MS*



không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị phục vụ dân cư, ... Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

#### d) Định hướng khu đô thị phát triển mới (sơ đồ vị trí theo Phụ lục V)

Theo nguyên tắc đầu tư xây dựng tập trung các khu vực phát triển mới có quy mô lớn, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị theo vị trí, sơ đồ kèm theo (Phụ lục V). Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị phát triển mới. Kiến tạo các không gian công cộng đô thị, bán công cộng có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan. Từ đó tạo nên các khu đô thị kiểu mẫu, có nét kiến trúc đặc trưng riêng.

### 2. Định hướng cụ thể

#### a) Về không gian cảnh quan đô thị

Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị như: Phục hồi tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm, cầu đường sắt, ga Eo Gió, tượng đài liệt sỹ nằm ở ngã 3 giao nhau giữa đường Quốc lộ 20 và Quốc lộ 27, khi cải tạo lại, xây dựng mới công trình phải đảm bảo các tiêu chí sau: Khi cải tạo lại, xây dựng mới công trình cần phải phối hợp giữa kiến trúc sư công trình với các chuyên gia thuộc các lĩnh vực nghệ thuật liên quan khác như: Kiến trúc sư cảnh quan, điêu khắc, hội họa và các nhà văn hóa, lịch sử, nghệ thuật, dân tộc học, xã hội học và chuyên gia kỹ thuật như kết cấu, chiếu sáng nhân tạo... để tạo ra một công trình chất lượng, đáp ứng tiêu chí của điểm nhấn và kiến trúc cho đô thị; Về tiêu chí về nghệ thuật: Công trình phải đạt giá trị thẩm mỹ cao, phải tạo ra được ý nghĩa vinh danh các anh hùng liệt sỹ và ý nghĩa lịch sử, thể hiện được nội dung giáo dục về lịch sử cho thế hệ mai sau, đóng góp giá trị cao cho đời sống nhân dân và phát triển du lịch; Về tiêu chí về kỹ thuật: Sử dụng chất liệu tốt để đảm bảo tính bền vững của công trình, chất liệu xây dựng các công trình cần phải xác định và lựa chọn cho phù hợp với điều kiện khí hậu thị trấn D'ran, tránh trường hợp nhanh xuống cấp, hư hỏng; Về tiêu chí về mỹ thuật: Quy mô, kiểu dáng công trình, phải hài hòa với không gian, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn, gây ấn tượng đẹp.

Vòng xoay: Thiết kế vòng xoay phải đảm bảo các yêu cầu giao thông và cảnh quan đô thị, đáp ứng các tiêu chí nghệ thuật, kỹ thuật, mỹ thuật như ở mục cải tạo tượng đài liệt sỹ, ngoài ra phải đảm bảo tầm nhìn, góc giao, đảo giao nhau, làn chuyên tốc theo QCVN 07-4:2016/BXD, thể hiện được nội dung ý nghĩa văn hóa, lịch sử của công trình.

Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như khu vực đồi núi phía Bắc hồ Đơn Dương, mặt nước hồ Đơn Dương, hai bên bờ sông Đa Nhim hạ lưu hồ Đơn Dương: Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên dọc hai bên tuyến sông: Là không gian dọc sông Đa Nhim, được bố trí các chức năng như: Quảng trường, công viên, vườn hoa, kết nối các mảng

MSZ



không gian mở này là hệ thống cây xanh dọc các trục đường chạy dọc theo bờ sông tạo thành một hệ thống liên hoàn, kết nối với các khu vực khác của đô thị bằng tuyến nhìn, điểm nhìn; khai thác tối đa các khu vực để xây dựng các không gian mở; đa dạng các loại hình không gian xanh trong đô thị; đảm bảo sự liên kết, liên hoàn của hệ thống không gian mở không bị ngắt quãng, che khuất của hình ảnh cảnh quan; đóng góp vào cảnh quan môi trường đô thị và bảo vệ môi trường. Các tổ hợp cảnh quan ven sông, suối được khai thác từ đặc trưng cảnh quan tự nhiên, nhân tạo và hoạt động văn hóa của địa phương; khai thác sử dụng những hình tượng như nhà sàn, cầu bắc qua suối, tổ hợp đá - cây bụi ven suối, tổ hợp cây xanh nhiều tầng bậc nhằm tạo sự đa dạng sinh thái ven mặt nước; cùng với việc thiết lập các quảng trường văn hóa, sinh hoạt cộng đồng ven sông, thiết lập các điểm cảnh quan như vườn hoa - công viên nhỏ, tạo nên những khu vui chơi giải trí luyện tập thể dục thể thao cho người dân.

Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Tuyến cây xanh cảnh quan đô thị nằm trong hành lang bảo vệ nguồn nước, được tổ chức dọc theo sông Đa Nhim từ hồ Đơn Dương xuống phía Nam, hình thành trục cảnh quan cây xanh của đô thị. Dải xanh dọc sông này là sự đan xen hợp lý giữa một số mảng công viên cây xanh cho các khu vực dân cư và những mảng xanh duy trì vùng sản xuất nông nghiệp. Hành lang cây xanh an toàn nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước tối thiểu tiếp giáp với mép bờ sông Đa Nhim, suối là 10 m và đối với hồ Đơn Dương phạm vi an toàn tính từ chân đập là 200 m. Dọc hành lang này không xây dựng công trình làm thay đổi cảnh quan khu vực sông, suối hiện trạng; Tạo các công viên, trục điểm nhấn cuối các trục đường hướng ra sông Đa Nhim, tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí, thể dục thể thao liên quan đến mặt nước. Công trình thiết kế hài hòa với địa hình, cảnh quan của rừng và hồ nước, đảm bảo vệ sinh thái và thân thiện môi trường; Quy hoạch mảng cây xanh tự nhiên ở cửa ngõ phía Tây của đô thị (hướng đi Đà Lạt), nơi có vị trí tầm nhìn đẹp, trở thành điểm tham quan du lịch. Đây là vị trí có thể quan sát được toàn bộ đô thị D'ran nên sẽ là điểm nhấn đặc biệt cho du lịch của thị trấn, tạo một đường dẫn nối tiếp với thành phố du lịch Đà Lạt; Các mảng cây xanh cảnh quan trong hành lang an toàn điện lưới - chiều dài khoảng 1.316 m và hành lang an toàn đường sắt. Với sự khôi phục tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm, cần quy hoạch trồng mảng cây xanh trong hành lang an toàn đường sắt, ngoài đóng vai trò ngăn cách an toàn, ngăn cách môi trường, còn đóng vai trò mảng cảnh quan đặc sắc cho đô thị dọc tuyến đường, tạo sự hấp dẫn cho khách du lịch; Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình. Cây xanh trong công trình cần lưu ý chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và chống chịu tốt với điều kiện thiếu nước, ngập úng; không trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gãy cành; không sử dụng loại cây có mùi hương, gai và nhựa độc; khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn

1/5 2



viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực công. Trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình. Tại các khu vực có quy định khoảng lùi xây dựng, phải trồng cây xanh nhằm tăng mảng xanh cho đô thị; Tổ chức chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực; Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị; Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn; Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt; Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông; Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

#### b) Về kiến trúc

Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực: Kiến trúc trên trục đường Quốc lộ 27, Quốc lộ 20, Tỉnh lộ 729: Cần linh hoạt, hiện đại, phù hợp với không gian chung. Khoảng cách giữa các công trình cần đảm bảo sự thông thoáng và kết nối của không gian đồi núi và không gian đô thị. Các công trình cần có hình thức kiến trúc linh hoạt, độc đáo (Sơ đồ minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường chính Phụ lục VI); Kiến trúc trục đường ven sông Đa Nhim: Các vật liệu lát, các loại cây xanh cần được chú ý để tạo sự đồng nhất cũng như độc đáo của không gian trục đi bộ. Xây dựng các tòa nhà có quy mô thấp tầng, duy trì không gian xanh xen kẽ nhằm tạo không gian mở công cộng liên hoàn trong cụm công trình. Hình thức kiến trúc cần thể hiện sự hiện đại, năng động, phù hợp với chức năng hoạt động thương mại dịch vụ; Kiến trúc trên các trục đường chính tại các khu vực hiện hữu khác: Ưu tiên xây dựng các công trình kiến trúc có tầng cao trung bình 3 - 5 tầng, kiến trúc hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch.

Khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình công cộng và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn; Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, theo từng tuyến đường để tạo sự hài hòa, thống nhất toàn tuyến; Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc với các công trình kế cận. Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

Khu dân cư, điểm dân cư phát triển mới: Các công trình được thiết kế văn

152



minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị phát triển mới; Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng; Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu phát triển mới kang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực; Xây dựng hệ thống vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng cụm dự án, từng khu vực khu đô thị phát triển mới; Xây dựng hệ thống chiếu sáng, đèn trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các dân cư. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng;

**Khu vực bảo tồn:** Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan cần rà soát, giữ nguyên các công trình. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới, hoặc cải tạo phải hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình cần bảo tồn;

**Khu vực dự trữ phát triển thuộc khu vực đất sản xuất nông nghiệp:** Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này và phù hợp mục đích sử dụng đất hợp pháp;

**Kiến trúc tại trung tâm đô thị:** Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian khu vực trung tâm. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

## **Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc**

### **1. Bản sắc văn hóa dân tộc, sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống**

a) Về bản sắc văn hóa dân tộc: Thị trấn D'ran là thị trấn có nhiều công trình mang đậm dấu ấn lịch sử do người Pháp xây dựng như: Cầu sắt D'ran, nhà ga Eo Gió, tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm; các khu di tích giá trị như: Đình Càn Rang, đình Phú Thuận, chùa Tổ Đình Sắc Tứ Giác Nguyên. Vì vậy quá trình phát triển đô thị cần lưu giữ công trình kiến trúc có giá trị, tiếp nối phát huy kiến trúc truyền thống mang bản sắc văn hóa địa phương như: Kiến trúc nhà gỗ, nhà mái dốc. Thị trấn ban đầu là mảnh đất của dân tộc K'Ho, Châu Mạ, Nùng, tuy nhiên những người công nhân thuộc các vùng như: Quảng Nam, Quảng Ngãi, Phú Yên, Bình Định, khi khai thác vận hành tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm, đã thích

122



nghi với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng và con người nơi đây, nên họ đã quyết định ở hẳn để khai hoang, lập nghiệp, vì vậy kiến trúc nơi đây vừa có nét kiến trúc đồng bào dân tộc K'Ho, Châu Mạ, Nùng (kiểu nhà gỗ), vừa có nét kiến trúc dân tộc Kinh pha trộn kiến trúc Pháp (nhà xây mái dốc). Đô thị có địa hình đồi núi dốc và sông suối kết hợp với đất sản xuất nông nghiệp nên cần quản lý kiến trúc cho các công trình tầng bán hầm và công trình xây dựng kết hợp với đất sản xuất cần tạo ra các không gian xanh trong lô đất, giảm mật độ xây dựng, tăng mảng xanh cho đô thị, các công trình xây dựng mới cần hài hòa với điều kiện tự nhiên phù hợp với thời đại. Ngoài ra các công trình kiến trúc cần thể hiện bố cục hài hòa, hình thức kiến trúc phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khuyến khích sử dụng các vật liệu truyền thống địa phương, hài hòa với cảnh quan,... Các công trình kiến trúc phải có sắc thái riêng; có xu hướng gắn kết giữa hình thức kiến trúc và kết cấu, các bộ phận công trình tạo điều kiện cho việc hình thành không gian khắc phục được những bất lợi của điều kiện khí hậu khu vực như nắng và mưa gió.

b) Về sử dụng vật liệu: Sử dụng các vật liệu truyền thống: Ngói đất nung hoặc ngói xi măng, gạch thẻ, cát sỏi, đá, gỗ, tre nứa;

c) Về kỹ thuật xây dựng truyền thống: Kết hợp kết cấu bê tông xi măng, gạch với gỗ, kết cấu bê tông xi măng, gạch với thép và kết cấu bê tông, gỗ, khung thép toàn công trình.

## 2. Đối với công trình kiến trúc mới, cải tạo sửa chữa

a) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc hiện đại qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

b) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước khu vực dọc sông Đa Nhim, hồ Đơn Dương góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch sinh thái, canh nông của đô thị.

c) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các chi tiết, kết cấu kiến trúc truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, kết cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của công trình đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

d) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính hữu ích, bền vững của công trình.

## Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

### 1. Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị

Hình thái không gian kiến trúc đô thị mang đậm dấu ấn lịch sử phát triển kinh tế xã hội gồm: Kiểu nhà ở sân vườn kết cấu nhà gỗ, nhà xây kiểu mái dốc,

*Handwritten signature or mark.*





tuyến đường sắt Đà Lạt - Tháp Chàm, ga Eo Gió, cùng hệ thống công trình đình Càn Rang, đình Phú Thuận, chùa Tổ Đình Sắc Tứ Giác Nguyên, chùa Phước Hải, thánh thất Trung Dương, chi hội Hamasing, giáo xứ Lạc Nghiệp, chùa Long Sơn,.. là hệ thống kiến trúc hình thành qua thời gian, từ lúc thị trấn được người Pháp xây dựng vào khoảng đầu thế kỷ XX.

2. Xác định các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ gồm: Cầu sắt D'ran, nhà ga Eo Gió, tuyến đường sắt răng cưa Đà Lạt - Tháp Chàm, đình Càn Rang, đình Phú Thuận, chùa Tổ Đình Sắc Tứ Giác Nguyên, chùa Phước Hải, thánh thất Trung Dương.

3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị làm cơ sở cho việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ bảo đảm sự hài hòa với khu vực, gìn giữ và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan đô thị.

Công trình xây dựng mới dọc tuyến công trình kiến trúc đặc trưng, có giá trị trong đô thị, cần có kiến trúc hài hòa với công trình hiện hữu, không xây dựng liên kế, xâm hại đến công trình đặc trưng có giá trị, tổ chức rà soát, đánh giá, lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị để tổ chức quản lý.

### **Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình**

#### **1. Công trình công cộng (sơ đồ vị trí theo Phụ lục VII)**

a) Yêu cầu về quy mô xây dựng: Đối với các công trình giáo dục xây dựng tầng cao tối đa: Khối học tập, khối phục vụ học tập và các phòng chức năng khác có học sinh trực tiếp sử dụng không bố trí ở tầng trên cùng. Các trường hợp không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng thì được cho phép giảm các chỉ tiêu sử dụng đất nhưng không quá 50% theo diện tích lô đất. Riêng đối với công trình giáo dục đào tạo phải đảm bảo đạt chuẩn Quốc gia theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo.

STT	Chức năng công trình	Mật độ xây dựng thuần tối đa (%) theo diện tích lô đất	Mật độ cây xanh trong khuôn viên lô đất tối thiểu (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)
<b>1</b>	<b>Giáo dục</b>			
1.1	Trường mầm non			
	Mầm non D'ran	40	30	3
	Trường mẫu giáo Măng Non	40	30	3
1.2	Trường tiểu học			
	Tiểu học Trần Quốc Toàn	40	30	3
	Trường tiểu học Lâm Tuyên	40	30	3
	Trường tiểu học Hòa Bình (kế hoạch)	40	30	3

15/20



STT	Chức năng công trình	Mật độ xây dựng thuần tối đa (%) theo diện tích lô đất	Mật độ cây xanh trong khuôn viên lô đất tối thiểu (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)
1.2	Trường trung học	40	30	4
	Trường THCS Lạc Nghiệp	45	30	4
	Trường THCS D'ran	45	30	4
	Trường THPT Hùng Vương	45	30	4
<b>2</b>	<b>Công trình y tế</b>			
	Phòng khám đa khoa D'ran	40	30	5
	Trạm y tế D'Ran	40	30	5
<b>3</b>	<b>Công trình văn hóa, thể thao cơ sở</b>			
	Nhà văn hóa thị trấn	40	30	5
	Khu thể dục thể thao	40	30	5
<b>4</b>	<b>Công trình thương mại dịch vụ</b>			
	Chợ Lạc Nghiệp	40	30	5
<b>5</b>	<b>Trụ sở cơ quan Nhà nước</b>			
	UBND thị trấn hiện hữu	50	30	5
	Khu trung tâm hành chính mới đồi Ông Trạng	50	30	5

#### b) Quy định chung

Quy định chung về sử dụng chỉ tiêu mật độ xây dựng, số tầng: Khi lô đất quy mô diện tích nhỏ hơn tiêu chuẩn cho phép thì sử dụng chỉ tiêu mật độ tối đa và tầng cao tối đa nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng, đối với các lô đất lớn hơn tiêu chuẩn cho phép, thì sử dụng chỉ tiêu mật độ tối thiểu và tầng cao theo tiêu chuẩn, nhằm đảm bảo tiết kiệm nguồn vốn xây dựng, tăng diện tích không gian xanh cho công trình.

Quy định chung về mái công trình, màu sắc, vật liệu: Mái công trình: Không xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc chấp vát, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công; các phần xây dựng, thiết bị lắp đặt cao hơn mái nhà (bể chứa nước, khung thang máy,...) cần phải được bố trí khuất tầm nhìn từ các khu vực công cộng, hoặc phải được bố trí kín vào một tầng; không sử dụng các tấm lợp bằng tôn và các vật liệu tạm; khuyến khích tổ chức không gian xanh khu vực phía trên công trình; chiều cao dàn hoa, chuông cu (nếu có) tối đa là 3,0 m (tính từ sân thượng); Hình thức mái: Mái công trình là mái dốc lợp ngói, đỡ mái dốc dán ngói hoặc lợp vật liệu giả ngói; Màu sắc công trình sử dụng gam màu tươi sáng (có tác dụng phản xạ

lu 22



nhật) và phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực; không sử dụng màu sắc có tác động tiêu cực đến tâm lý học tập của học sinh, màu hấp thụ nhiệt; không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị. Các khu công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa. Các khu hành chính, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu sáng (như: Màu trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt,...) và ngói đỏ; Vật liệu: Sử dụng vật liệu bền vững, kết cấu chính bằng bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hài hòa với kiến trúc công trình. Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường như gạch không nung; khuyến khích sử dụng vật liệu đẹp, bền, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp.

#### c) Quy định về kiến trúc, cảnh quan

Thiết kế công trình cần tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn cụ thể cho từng công trình; làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của đô thị; tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình;

Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng; không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động chung và tổ chức các sự kiện.

#### d) Quy định về cây xanh, cảnh quan

Cây xanh trong khuôn viên công trình để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, không trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

đ) Khoảng lùi được xác định cụ thể theo từng tuyến đường giao thông.

### 2. Công trình nhà ở

#### a) Quy định chung

Yêu cầu về quy mô xây dựng: Chi tiết quản lý tầng cao, dạng kiến trúc theo từng tuyến đường (Phụ lục VIII); Tùy theo kích thước lô đất căn cứ vào Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập trong QCVN: 01/2021/TT-BXD để xác định cụ thể cho từng trường hợp); Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình, diện tích còn lại nhỏ hơn 30 m<sup>2</sup>, chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0 m thì không được phép xây dựng; Trường hợp công trình nằm trong đường hẻm lộ giới nhỏ hơn 6,0 m thì tầng cao tối đa cho phép 3 tầng.

Vu 2

Biểu 1: Quy định quy mô công trình nhà ở riêng lẻ

STT	Loại nhà ở	Chiều ngang tối thiểu của lô đất	Diện tích tối thiểu của lô đất	Mật độ xây dựng tối đa trên diện tích lô đất ở	Tầng cao tối đa cho phép
1.	Nhà biệt thự	12 m	400 m <sup>2</sup>	55%	3 tầng
2.	Nhà ở độc lập	10 m	250 m <sup>2</sup>	65%	3 tầng
3.	Nhà ở liên kế có sân vườn	4,5 m	72 m <sup>2</sup>	90%	4 tầng
4.	Nhà ở liên kế	4,0 m	40 m <sup>2</sup>	100%	4 tầng

Biểu 2: Biểu quy định về chiều cao tầng

STT	Loại nhà ở	Chiều cao từng tầng nhà (m)			
		Hầm	Trệt	Lầu	Tầng mái
1	Nhà biệt thự - nhà ở độc lập	≤ 3,6	≤ 3,9	≤ 3,6	≤ 3,6
2	Nhà ở liên kế có sân vườn, Nhà ở liên kế		≤ 3,9	≤ 3,6	≤ 3,6

Để đồng nhất chiều cao các dãy nhà trong một tuyến phố chiều cao thông thủy của tầng 1 (tầng trệt) là 3,9 m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7 m, độ cao tầng một phải bằng với độ cao tầng một nhà cùng dãy phố không có tầng lửng;

Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc: Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc; Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được xây dựng và lắp đặt dốc lên xuống, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng; Cây xanh, cảnh quan: Đối với các công trình nhà biệt thự, nhà ở độc lập, nhà ở liên kế có sân vườn cần, gia tăng tối đa cảnh quan sân vườn, cây xanh, nhằm đóng góp tích cực tạo ra giá trị vật chất, tinh thần và môi trường sống gia đình. nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh;

Quy định khoảng lùi:

Biểu 3: Biểu quy định khoảng lùi

STT	Loại nhà ở	Khoảng lùi tối thiểu
1	Nhà biệt thự, nhà ở độc lập	≥ 3,0 m

*M. X*

2	Nhà ở liên kế có sân vườn	$\geq 2,5$ m
3	Nhà ở liên kế	0,0 m



Chi tiết quản lý khoảng lùi theo từng tuyến đường tại Phụ lục VIII.

Quy định chung về mái công trình, màu sắc, vật liệu: Đối với mái công trình không được xây dựng thêm các kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính, tường rào hay làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia, các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá); trường hợp do yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý xây dựng; Các công trình biệt thự phải sử dụng mái dốc, lợp hoặc dán ngói; màu sắc, hình thức mái thiết kế đơn giản, hiện đại và đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình; đối với việc sử dụng mái bằng, chủ đầu tư sẽ xem xét, cấp phép xây dựng tùy thuộc từng khu vực; khuyến khích sử dụng các công trình kiểu mái dốc truyền thống, nhằm tạo đồng bộ về không gian cảnh quan kiến trúc mới và không gian cảnh quan hiện hữu của đô thị. Đối với màu sắc công trình về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận. Màu sắc bên ngoài công trình phải nhẹ nhàng hài hòa kiến trúc khu vực, sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng hiệu quả, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông; Đối với sử dụng vật liệu phải sử dụng vật liệu bền vững, kết cấu chính bằng bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hài hòa với kiến trúc công trình. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị.

b) Công trình nhà ở trong khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang

Đối với các khu vực chưa có thiết kế đô thị, chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, việc cấp phép xây dựng công trình phải tuân thủ theo các quy định cụ thể như sau: Trường hợp hai dãy nhà ở riêng lẻ quay lưng vào nhau phải đảm bảo khoảng cách tường giữa 2 nhà không nhỏ hơn 2,0 m, để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo nhà. Mặt sau của hai dãy nhà ở riêng lẻ được phép mở cửa đi, cửa sổ và cửa thông gió ở độ cao trên 2,0 m so với sàn nhà. Ranh giới giữa hai dãy nhà được xây tường kín cao trên 2,0 m.

c) Công trình nhà ở liên kế trong khu đô thị phát triển mới

Hình thức kiến trúc: Một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liên kế nhau cần thiết kế cùng kiểu dáng kiến trúc. Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà phải có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.

d) Quy định về chỉ tiêu xây dựng các lô đất không đủ tiêu chuẩn

Đối với các trường hợp đất ở, nhà ở trong các khu ở hiện trạng đã có giấy tờ hợp pháp (trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực thi hành) nhưng không đảm bảo

*Handwritten signature*



diện tích, kích thước theo quy định tại Bảng 1 Điều 9 Quy chế này thì chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại đường, đường hẻm đó. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của đường, đường hẻm đó và kiến trúc cảnh quan khu vực để thẩm định sự phù hợp của quy mô, kiến trúc công trình đảm bảo sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố, cụ thể: Đối với khu vực được xác định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc là nhà ở biệt thự nhưng chiều ngang lô đất không đủ tiêu chuẩn theo quy định thì cho phép xây dựng công trình với chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc theo quy định nhà ở biệt thự tuyến đường, hẻm đó theo Phụ lục VIII và Phụ lục IX; Trường hợp lô đất có chiều ngang nhỏ hơn 6,0 m thì được xây dựng công trình bằng hoặc nhỏ hơn chiều ngang lô đất; Trường hợp lô đất có chiều ngang từ 6,0 m đến dưới 8,0 m thì xây dựng công trình cách một bên ranh đất (bên hông) không nhỏ hơn 1,0 m; Trường hợp lô đất có chiều ngang từ 8,0 m đến dưới 10 m thì xây dựng công trình cách mỗi bên ranh đất (bên hông) không nhỏ hơn 1,0 m.

Đối với khu vực được xác định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc là nhà ở liên kế có sân vườn, nhà ở liên kế nhưng lô đất không đủ tiêu chuẩn theo quy định thì cho phép xây dựng với chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc như sau: Lô đất có diện tích  $< 15 \text{ m}^2$  có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng  $< 3,0$  m thì không được phép xây dựng; Lô đất có diện tích từ  $15 \text{ m}^2$  đến  $30 \text{ m}^2$ , có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng  $\geq 3,0$  m thì được phép xây dựng công trình có chiều cao giảm 01 tầng (tương đương 3,6 m) so với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của tuyến đường, hẻm đó; Lô đất có diện tích từ  $30 \text{ m}^2$  trở lên, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng  $\geq 3,0$  m thì được phép xây dựng công trình có chiều cao bằng với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của tuyến đường, hẻm đó; Trường hợp nhà nằm ngay góc giao của hai đường hoặc đường và hẻm hoặc hai hẻm có quy định lộ giới thì nhà xây dựng phải tuân thủ khoảng lùi quy định của cả đường và hẻm.

#### đ) Yêu cầu về tầm nhìn

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định trong Bảng 1.

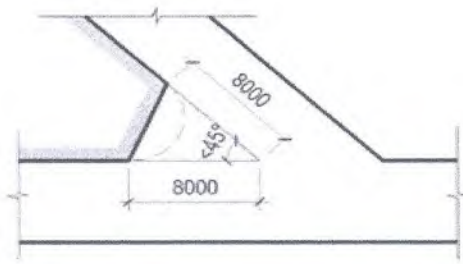
Biểu 4 - Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
- Nhỏ hơn $45^0$	8,0 x 8,0
- Lớn hơn hoặc bằng $45^0$	5,0 x 5,0
- $90^0$	4,0 x 4,0
- Nhỏ hơn hoặc bằng $135^0$	3,0 x 3,0
- Lớn hơn $135^0$	2,0 x 2,0

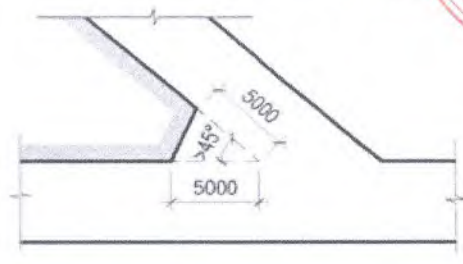
4/2



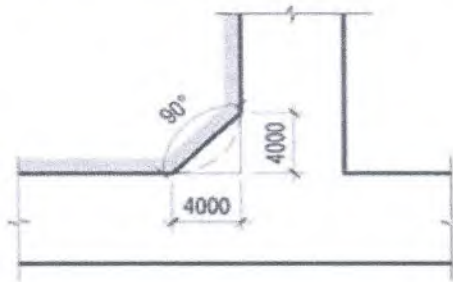
Đơn vị tính: milimét



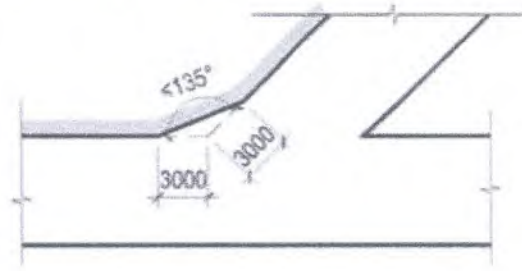
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn  $45^{\circ}$



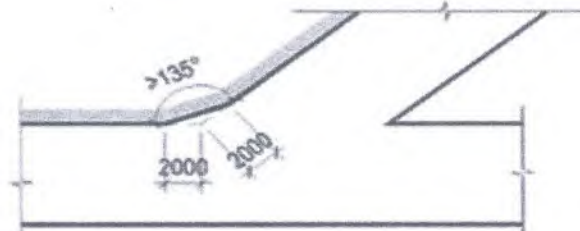
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng  $45^{\circ}$



c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng  $90^{\circ}$



d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng  $135^{\circ}$



đ) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn  $135^{\circ}$

Hình 1 - Quy định về kích thước vạt góc

e) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai

Trong các khu vực có đồ án quy hoạch được duyệt, theo đó định hướng xây dựng các công trình không phải là khu dân cư, khu nhà ở (công trình giao thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà ở) chưa thực hiện các bước triển khai quy hoạch theo quy định, thì các lô đất đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật liên quan, việc cấp phép xây dựng thực hiện theo quy định cấp phép xây dựng có thời hạn.

g) Công trình biệt thự

lu 2



Chỉ giới xây dựng công trình biệt thự: Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới đường, hẻm: Cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3,0 m; Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất tối thiểu 2,0 m; Xây dựng công trình phụ trong khuôn viên biệt thự (nhà phụ biệt thự) được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4,0 m so với biệt thự chính; chiều cao công trình phụ không vượt quá công trình chính. Trường hợp nhà phụ xây dựng 1 tầng được xây sát ranh đất phía sau; trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và có khoảng lùi so với ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó; Không được phép coi nới, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự.

Quy định về kiến trúc, cảnh quan: Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh; Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

h) Công trình hỗn hợp (thương mại - nhà ở,...), công trình đa năng (tổ hợp đa năng)

Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị; Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng; 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; Đối với các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu, trong trường hợp các tuyến đường giao thông tiếp cận công trình chưa được đầu tư mở rộng lộ giới theo quy hoạch được duyệt, việc xem xét chỉ tiêu kiến trúc công trình để triển khai đầu tư xây dựng cần đảm bảo các điều kiện sau: Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận công trình, phải bảo đảm chiều rộng đường tối thiểu 10,5 m; Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận công trình: Chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6,0 m; Xây dựng lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao, nút giao thông phải đảm bảo theo nguyên tắc yêu cầu đầu nối. Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất

LSX





tới giao thông đô thị khu vực; Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng.

### 3. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng (sơ đồ vị trí theo Phụ lục X)

Công trình tôn giáo trên địa bàn thị trấn gồm: Đình Lạc Quảng, thánh Thất Trung Dương, chùa An Lạc, chùa Giác Hoàng, chùa Tường Vân, nhà thờ Tin lành, nhà thờ Giáo xứ Lạc Nghiệp, đình Lâm Tuyên, chùa Long Sơn, chùa Tô Đình Sắc Tứ Giác Nguyên, thánh thất Phước Khánh, chùa Phước Hải.

Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng; Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm,...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh; Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh; Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận; Việc tu bổ, phục hồi cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành; Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn; Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo; Mật độ xây dựng thuận tối đa là 40% diện tích lô đất; Tỷ lệ cây xanh tối thiểu là 30% diện tích lô đất; Tầng cao: 3 tầng.

### 4. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị

Phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan để quyết định vị trí, hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình theo các tiêu chí: Vị trí cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh; đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem; nên xét đến khả năng kết hợp phát triển du lịch như một ưu tiên cho quá trình lựa chọn địa điểm; Địa điểm xây dựng tượng đài phải được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu kỹ lưỡng hiện trạng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan; phải phù hợp với quy hoạch được duyệt; phù hợp với nội dung tượng đài, với các hoạt động vinh danh của người dân địa phương đối với sự kiện, nhân vật lịch sử, phải đảm bảo diện tích xây dựng; Địa điểm xây dựng phải đảm bảo không xâm phạm khu vực bảo vệ di tích theo quy định pháp luật, đồng thời đảm bảo không gây ra những ảnh hưởng tiêu cực về mặt cảnh quan, môi trường, tâm linh, cũng như không ảnh hưởng đến các hoạt động sinh hoạt, lao động của nhân dân;

h 2



Phải phối hợp giữa kiến trúc sư công trình với các chuyên gia thuộc các lĩnh vực nghệ thuật liên quan khác như: Kiến trúc sư cảnh quan, điêu khắc, hội họa và các nhà văn hóa, lịch sử, nghệ thuật, dân tộc học, xã hội học và chuyên gia kỹ thuật như kết cấu, chiếu sáng nhân tạo... để tạo ra một công trình chất lượng với các tiêu chí: Tiêu chí về nghệ thuật: Công trình phải đạt giá trị thẩm mỹ cao, phải tạo ra được ngôn ngữ điêu khắc hoành tráng, kết hợp dân tộc và hiện đại, khắc họa được tâm hồn, tính cách, tư tưởng của từng nhân vật, sự kiện và gợi được sức sống luôn luôn sáng tạo đổi mới, đa phong cách; Tiêu chí về kỹ thuật: Sử dụng chất liệu tốt để đảm bảo tính bền vững của tượng đài, chất liệu xây dựng các tượng đài cần phải xác định và lựa chọn cho phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, tránh trường hợp nhanh xuống cấp, hư hỏng; Tiêu chí về cảnh quan: Quy mô, kiểu dáng tượng đài, tranh hoành tráng phải hài hòa với không gian, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn, gây ấn tượng đẹp; Thực hiện thi tuyển phương án kiến trúc và làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công.

### **Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị**

#### **1. Đường, vỉa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...)**

a) Thiết kế thi công, sửa chữa công trình đường giao thông phải tuân thủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và quy định về phân cấp quản lý, khai thác và thực hiện bảo trì hệ thống đường bộ trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường. ...) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

c) Đối với vỉa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại bán lẻ, có chiều rộng hơn 6 m có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2,0 m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

d) Đối với các đoạn hè đường phố bị cắt một phần để mở rộng mặt đường, bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2,0 m và phải tính toán đủ chiều rộng để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

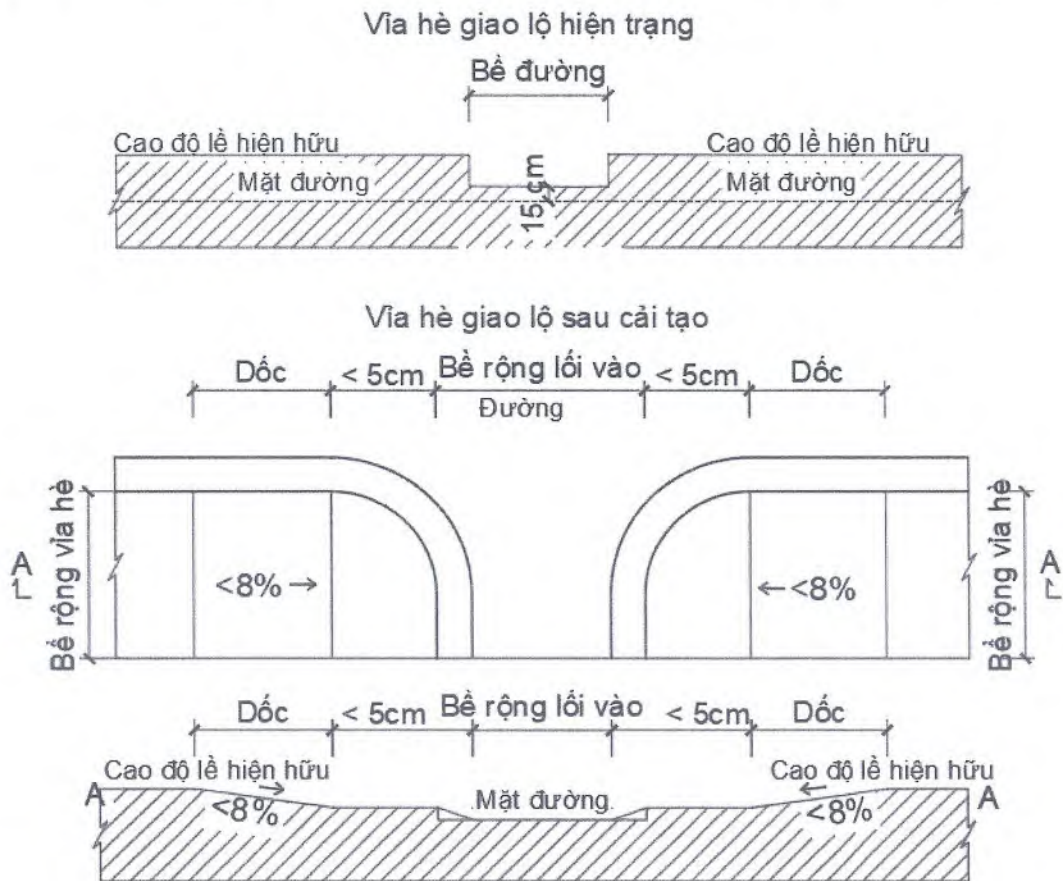
đ) Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 4%.

e) Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6,0 m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí bãi đậu xe với chiều sâu tối đa 2,0 m sát bó vỉa.

*Handwritten signature or mark in blue ink.*



g) Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng. Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó.



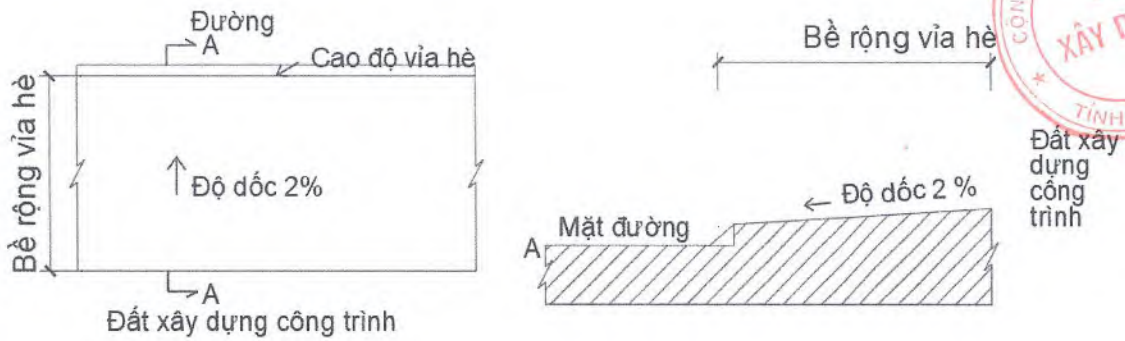
Hình 2: Cải tạo vỉa hè giao lộ

h) Để đảm bảo lưu thông đi bộ thân thiện với người khuyết tật, độ nghiêng thiết kế của vỉa hè phải tuân thủ các quy định dưới đây:

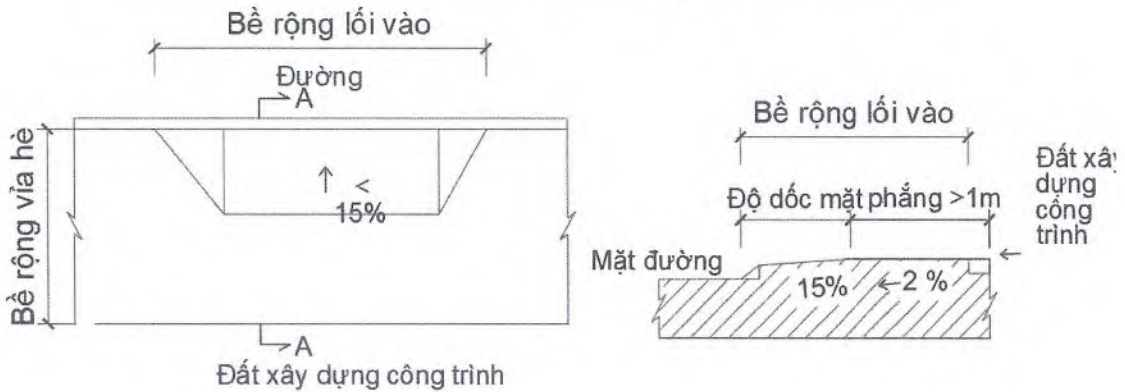
Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15 cm thì chiều dài phần dốc nghiêng phải nhỏ hơn 75 cm và chiều dài phần mặt phẳng của vỉa hè phải trên 1 m (mặt nghiêng dốc 2% để thoát nước);

Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15 cm thì tỷ lệ phần dốc nghiêng không quá 15% và chiều dài phần mặt phẳng của vỉa hè phải trên 1,0 m (mặt nghiêng dốc 2%).

h.c.e



a) chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15 cm



b) chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15 cm

Hình 3: Cải tạo độ dốc vỉa hè

i) Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỷ lệ dưới 8% cho cả hai bên lối vào dành cho xe hơi; Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5,0 cm; Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4,0 m đến 8,0 m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỷ lệ nghiêng từ 8% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lối vào; Lối vào bãi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính; Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn. Phải lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm; Phải bố trí lối đi cho người đi bộ rộng tối thiểu 1,5 m. Tất cả trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ phòng cháy chữa cháy, giá long môn, cây xanh,...) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và sơn màu xanh rêu các cấu kiện sắt, thép, nhôm. Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối đi qua đường cho người đi bộ, trạm dừng xe buýt phải thiết kế hạ cao độ vỉa hè tạo lối lên xuống cho người khuyết tật; Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè. Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua

1/2



đường theo quy định; Đối với các trục đường kết hợp đi bộ, trục đường kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè được cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt, kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp.

k) Quy định về đấu nối vào Quốc lộ: Việc đấu nối vào quốc lộ phải phù hợp với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Quy định đấu nối của Chính phủ của Bộ giao thông vận tải về quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

l) Không được phép xây, đặt bục, bệ trái phép trên vỉa hè

m) Tuân thủ thiết kế của cơ quan quản lý chuyên ngành nếu có.

Chất liệu của vỉa hè: Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị. Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn hệ cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc;

Màu sắc của vỉa hè: Màu sắc của vỉa hè hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại;

Chiếu sáng vỉa hè: Chiếu sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiếu sáng các khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghé ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

Thiết kế chiếu sáng hè phố: Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện; Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan đô thị; Tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng,... cần đảm bảo không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị; Việc thiết kế đèn trang trí, quảng cáo cần phải được xây dựng đề án nhằm đảm bảo về thời gian sử dụng, phương án xây dựng và tháo dỡ, màu sắc,... Đảm bảo tối đa công năng sử dụng, bảo vệ không gian cảnh quan, môi trường khi xây dựng, lắp đặt.

2. Hệ thống cây xanh đường phố

*ms 2*



a) Trồng mới cây xanh trên đường phố: Xác định danh mục cây trồng cho mỗi tuyến phố. Mỗi tuyến đường chỉ trồng 01 loại cây xanh bóng mát tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ được giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế. Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liên kế, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thô nhưỡng, không có độc tố, có hoa và màu sắc đẹp.

b) Danh mục các loại cây

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định về quản lý cây xanh đô thị của UBND tỉnh trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Danh mục cây trồng trong đô thị	Danh mục cây cấm trồng
Ban, Bụt mọc, Tùng bách tán, Thông nàng (Bạch tùng), Bàng, Bằng lăng, Đa búp đỏ, Đa lông, Kim giao, Liễu, Lộc vừng, Long não, Muồng vàng chanh, Muồng hoa đào, Muồng đen, Móng bò tím, Ngọc lan, Sao đen, Si, Sanh, Sưa, Téch, Thích, Trái bần (Ngân hoa), Trắc, Thông ba lá, Thông nhựa hai lá, Thông	Bã đậu (Vông đồng), Bồ hòn, Bồ kết, Cao su, Cô ca cảnh, Bông Gòn (cây Gạo, cây hoa Gạo), Lòng mừc (các loại), Mã tiền, Me keo, Ô đầu (củ gấu tàu), Sala (Tha la, vô ưu, đầu lân, hàm rồng), Xiro, Sung Nam bộ, Sơn lu, Tỏi độc, Thông thiên, Trúc đào, Mỡ,

Cấm trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; cấm tự ý chặt, hạ cây xanh, đánh chuyên, di dời cây, bẻ cành, chặt rễ, cắt khoanh vỏ cây, đốt lửa, đặt bếp, đổ hoá chất vào gốc cây; cấm tự ý xây bực, bệ bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây.

c) Nghiêm cấm người dân trồng, đặt các chậu cây xanh, rau trên vỉa hè dưới mọi hình thức.

d) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2 km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2 km trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

đ) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

e) Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

g) Cây xanh trên vỉa hè

Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây

lu x



thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường; Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường; Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè; Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

#### h) Cây xanh dải phân cách:

Cây xanh trên dải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2 m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí, không gây khuất tầm nhìn lái xe; Các dải phân cách có bề rộng từ 2,0 m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5,0 m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách; Các dải phân cách có bề rộng từ 2,0 m trở xuống, chỉ được trồng cỏ, các loại cây kiểng hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 0,5 m và các loại hoa nở quanh năm tạo cảnh quan đường phố.

#### i) Ô đất trồng cây xanh đường phố

Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường; Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí; Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị. Ưu tiên lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tỉa và tạo hình. Cây có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp, hoa nở dài hạn và quanh năm.

### 3. Bến bãi đường bộ

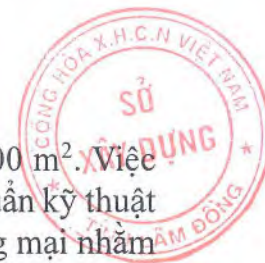
a) Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông. Có hình thức kiến trúc, màu sắc mỹ quan, dễ nhận biết, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong đô thị.

#### b) Đối với công trình bãi đỗ xe

Tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật; Việc thiết kế xây dựng bãi đỗ xe phải đảm bảo dành diện tích trồng cây xanh bên trong và xung quanh bãi đỗ xe để cải thiện môi trường; phần diện tích đỗ xe ngoài trời phải sử dụng loại vật liệu lát giảm bức xạ mặt trời, có khả năng thấm và thoát nước tốt; Vị trí các trạm dừng xe buýt phải phù hợp với quy hoạch và thiết kế đô thị được phê duyệt (nếu có) và đảm bảo thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận.

#### c) Bến xe

WZ



Bến xe D'ran là bến xe loại III quy mô diện tích quy hoạch 5.000 m<sup>2</sup>. Việc thiết kế xây dựng bến xe phải đảm bảo các chức năng theo tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về bến xe khách, trong đó bố trí thêm các khu dịch vụ thương mại nhằm đa dạng hóa loại hình dịch vụ, đáp ứng nhu cầu hành khách.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu phát triển khu đô thị phát triển mới; khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang); các công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật đô thị phải thực hiện đúng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành.

a) Đối với các khu phát triển mới

Trong quá trình thiết kế ngầm các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

b) Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo

Ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật; Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để cải thiện cảnh quan đô thị, môi trường đô thị.

5. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

a) Các công trình bur chính viễn thông phải được quy hoạch, thiết kế, xây dựng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với thiết kế đô thị.

b) Các đường dây, đường ống kỹ thuật lắp đặt mới phải đảm bảo hạ ngầm.

c) Đối với các đường dây, đường ống hiện trạng các đơn vị quản lý phải thực hiện hạ ngầm qua hệ thống hộp kỹ thuật, không được đi nổi cắt ngang qua đường.

Trường hợp các tuyến đường không có hộp kỹ thuật qua đường thì phải tập trung các đầu mối qua đường tại cùng một vị trí thích hợp đảm bảo mỹ quan đô thị.

d) Các công trình phụ trợ của hệ thống thiết bị thông tin nổi trên vỉa hè được lựa chọn mẫu có chất lượng thẩm mỹ. Đối với một số tuyến trục đường chính cần phải tuân thủ theo đề án thiết kế đô thị.

6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

Hệ thống cấp thoát nước đô thị khi đấu nối, kết nối với hệ thống của đô thị phải đảm bảo không gây mất an toàn cho các bờ đất, mái đất... hoặc nền móng các công trình trong khu vực và phải được cấp có thẩm quyền cho phép mới được xây dựng.

a) Công trình cấp nước

Các công trình thu nước thô, nhà máy và trạm xử lý nước sạch, bể chứa, trạm bơm tăng áp, đài nước phải được thiết kế kiến trúc đảm bảo hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực; Trụ nước chứa cháy được phép bố trí nổi trên mặt đất phải được thiết kế đảm bảo an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết, để

15/2





tiếp cận sử dụng.

#### b) Công trình thoát nước

Hệ thống hồ điều hòa, sông, mương thoát nước trong đô thị phải được kê mái đảm bảo an toàn. Rào chắn và lan can phòng hộ dọc theo bờ kê phải đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị theo quy hoạch, thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được duyệt; Trạm bơm nước thải trong đô thị phải được bố trí theo quy hoạch, đảm bảo khoảng cách ly và vệ sinh môi trường. Công trình xây dựng ngầm hoặc nổi kết hợp với cây xanh đô thị đảm bảo không gian cảnh quan và mỹ quan đô thị; Nhà máy và trạm xử lý nước thải trong khu vực đô thị phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường. Công trình phải tuân thủ thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Hệ thống miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi (hiện các tuyến đường chính nội đô đã dần thay thế), các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh; Cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến; Tường (kè) chắn đất rời công trình kiến trúc hoặc tường chắn đất liên kế với công trình kiến trúc ở các khu vực dốc, phải xây dựng hệ thống thoát nước ở trong tường (kè) chắn ra rãnh thu nước ở chân công trình, thoát ra hệ thống thoát nước chung đô thị, làm giảm áp lực nước, nâng cao an toàn cho các công trình.

#### c) Công trình vệ sinh đô thị

Nhà vệ sinh công cộng phải được bố trí kết hợp trong tòa nhà và khuôn viên công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công trình tiện ích đô thị khác đảm bảo việc tiếp cận và sử dụng thuận tiện. Trường hợp bố trí công trình riêng biệt phải thiết kế kiến trúc phù hợp cảnh quan và mỹ quan đô thị. Khuyến khích xây dựng ngầm và bán ngầm;

Thùng thu rác dọc theo các tuyến phố phải có kích thước, hình thức, màu sắc phù hợp, đảm bảo vệ sinh và thuận tiện cho sử dụng, quản lý phân loại và thu gom;

Các trạm thu gom, trung chuyển chất thải rắn sử dụng trạm kín, áp dụng công nghệ mới và tự động hóa, kết hợp với trồng cây xanh, đảm bảo cách ly vệ sinh và an toàn môi trường, cảnh quan đô thị.

### 7. Công trình cấp điện

a) Cải tạo và thay thế các công trình bao che trạm biến thế hiện trạng có kiến trúc xấu, chất lượng thẩm mỹ kém; hành lang an toàn phải được bảo vệ bằng tường rào, trong hành lang kết hợp trồng cây, hoa phù hợp. Cấm tận dụng mặt bằng sử dụng cho mục đích khác như đỗ xe, buôn bán hàng hóa.

W-2



b) Trạm biến thế ngoài trời phải lựa chọn loại có thẩm mỹ, an toàn, các biển báo và ký hiệu phải đầy đủ, đảm bảo thẩm mỹ chung. Xây dựng lộ trình từng bước ngầm hóa trạm biến áp ở các khu chính trang.

c) Hệ thống cột và đường dây điện: Đối với khu đô thị phát triển mới bắt buộc phải hạ ngầm; trường hợp khu đô thị cũ cải tạo phải từng bước hạ ngầm tiến tới ngầm hoá toàn bộ; trong thời gian chưa hạ ngầm, phải thường xuyên kiểm tra các cột điện hiện trạng, sắp xếp bó gọn lại các đường dây đảm bảo an toàn và thẩm mỹ. Việc thực hiện ngầm hóa tuyến điện phải tổ chức lập thiết kế đô thị riêng cho từng tuyến phố có yêu cầu quản lý kiến trúc cao để đồng bộ với hệ thống đường dây, đường ống ngầm của tuyến phố.

#### d) Chiếu sáng công cộng

Các công trình kiến trúc, công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, công trình quy mô lớn; các công trình di tích lịch sử, văn hóa, thể thao, tháp truyền hình,ăng ten thu, phát sóng. Công trình có kiểu dáng, hình ảnh và vị trí tạo điểm nhấn của đô thị hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến bộ mặt kiến trúc và cảnh quan đô thị phải được chiếu sáng mặt ngoài hoặc một phần mặt ngoài của công trình để tạo cảnh quan cho đô thị; Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành. Các thiết bị chiếu sáng đường, phố phải được thiết kế phù hợp với yêu cầu thiết kế đô thị và góp phần nâng cao thẩm mỹ chung; Yêu cầu chiếu sáng công cộng phải tuân theo các quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định liên quan; Công trình chiếu sáng trang trí phải được thiết kế, thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ, kiến trúc và chiếu sáng.

### **Điều 11. Các yêu cầu khác**

#### 1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quảng cáo trên công trình kiến trúc thực hiện theo quy hoạch quảng cáo ngoài trời của tỉnh Lâm Đồng được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật do cơ quan có thẩm quyền ban hành và quy định của Luật quảng cáo.

b) Không được lắp đặt biển quảng cáo kinh tế trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị - xã hội, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, công trình kiến trúc bảo tồn, tượng đài, công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Chỉ được lắp đặt các biển có nội dung tuyên truyền về chính trị - xã hội, yếu tố lịch sử, giáo dục và sức khỏe người dân.

c) Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

d) Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy. Biển hiệu không được che chắn không gian thoát hiểm, cứu hoả, không được lấn ra vỉa hè, lòng đường, ảnh hưởng đến giao thông công cộng.



đ) Quy định kích thước biển hiệu quảng cáo

Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 02 mét (m), chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà; Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 01 mét (m), chiều cao tối đa là 04 mét (m) nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

e) Đối với công trình nhà ở liên kế sân vườn, biệt thự, nhà ở độc lập: Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên công trình kiến trúc nhà ở liên kế có khoảng lùi và nhà biệt thự. Đối với các công trình nhà ở liên kế, cho phép đặt biển hiệu quảng cáo, kích thước biển hiệu quảng cáo theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này.

g) Đối với công trình thương mại dịch vụ, cao ốc văn phòng

Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại, kích thước biển hiệu quảng cáo theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này; Đối với các công trình thương mại nhỏ lẻ: Khuyến khích sử dụng các hình thức biển quảng cáo bằng vật liệu thủ công truyền thống như bằng gỗ; Cho phép xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời, biển hiệu, bảng quảng cáo độc lập hoặc gắn vào công trình xây dựng có sẵn, nhưng phải xin giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền về xây dựng của địa phương trong những trường hợp sau đây: Xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt từ 20 m<sup>2</sup> trở lên; Xây dựng biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt trên 20 m<sup>2</sup> kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn; Bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt từ 40 m<sup>2</sup> trở lên.

h) Đối với công trình công cộng: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin hoạt động của công trình theo quy định pháp luật, kích thước biển hiệu quảng cáo theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này.

i) Đối với công trình bảo tồn

Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và công trình kiến trúc bảo tồn;

Cho phép gắn biển hiệu công trình trên hàng rào hoặc mặt tiền công trình với diện tích không quá 2,0 m<sup>2</sup>. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

k) Đối với công trình đang xây dựng: Trong khuôn viên công trình đang xây dựng (trừ những công trình không cho phép quảng cáo trên hàng rào) được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao phủ xung quanh công trình nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công và các hoạt động bình thường của các công trình lân cận.

l) Đối với đường giao thông: Không được phép đặt biển quảng cáo trên đất của đường bộ, lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo hoặc thiết bị khác làm giảm sự chú ý, gây nhầm lẫn nội dung biển báo hiệu hoặc gây cản trở người tham gia giao

HSR



thông, che khuất biển báo hiệu, đèn tín hiệu giao thông.

## 2. Hình thức kiến trúc công, hàng rào

Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng (nếu có); hàng rào phải có độ rộng tối thiểu là 50%; xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4 m, trong đó phần tường xây đặt cao tối đa 0,7 m tính từ cốt vỉa hè.

- a) Kiến trúc hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực.
- b) Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình.
- c) Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt,... để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.
- d) Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.
- đ) Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.
- e) Không làm hàng rào xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng.
- g) Công công trình: Đối với nhà ở, kiến trúc công không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Chiều cao của kiến trúc công không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc công cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.

## 3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

### a) Màu sắc

Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận. Màu sắc bên ngoài công trình phải nhẹ nhàng hài hòa kiến trúc khu vực, sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng hiệu quả, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông; Các khu công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa; Các khu hành chính, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu sáng (như: Màu trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt,...) và ngói đỏ.

### b) Vật liệu bên ngoài công trình

Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị;

Công trình hỗn hợp, công cộng: Khuyến khích sử dụng vật liệu đẹp, bền, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, son

152



đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc; Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được xây dựng và lắp đặt dốc lên xuống, cánh cổng mở lần ra vỉa hè công cộng.

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng

Các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ, việc xây dựng hàng rào tạm cần được sự quản lý của cơ quan có thẩm quyền đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

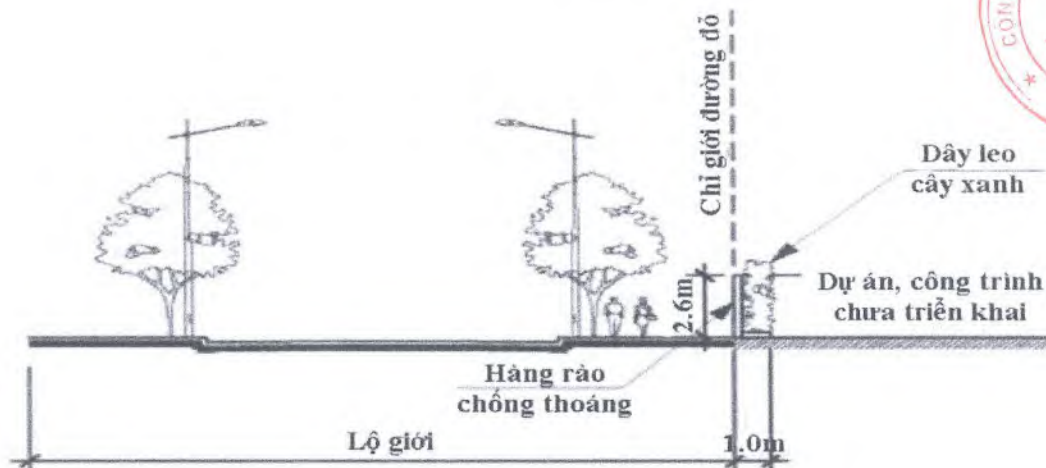
a) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ: Thực hiện theo quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn đô thị theo hướng dẫn của các sở ngành.

b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai

Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6 m, xây dựng đúng ranh lộ giới (xem Hình 4). Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1 m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép; Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn; bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án;

Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình dự án chưa xây dựng và xây dựng hàng rào bảo vệ với kiến trúc đẹp, thưa thoáng để bổ sung cho cảnh quan đô thị. Phần hàng rào đặc phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu xanh nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị;

*Handwritten signature or mark.*



Hình 4: Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

c) Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng

Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn, xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè  $> 2,2$  m, rộng  $> 1,0$  m; Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5 m so với lòng đường hiện hữu để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép; Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn; bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án; Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị, một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị

a) Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị: Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương căn cứ các quy định pháp luật tổ chức vận động, khuyến khích chủ sở hữu các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị cải tạo, chỉnh trang công trình.

b) Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị

Đối với các tuyến đường có vỉa hè đã và đang được đầu tư xây dựng, cần tuyên truyền, vận động các hộ dân không được lấn chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè để buôn bán, đặt biển quảng cáo và các vật dụng khác, nhằm tạo môi trường

lu 2

giao thông thông thoáng, sáng - xanh - sạch - đẹp cho đô thị; Về tổng thể, các tòa nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 70% để tránh hiện tượng chói mắt.

Chiếu sáng công trình: Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà có chiều cao > 50 m nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phần chiếu sáng chiếm tối thiểu chiều cao của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống; Giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình; Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài; Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.



1/2

**Chương III****QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ****Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa**

1. Các công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được bảo vệ về đất đai, mặt bằng và không gian theo Quyết định 02/2021/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành liên quan.

2. Các khu di tích, danh lam thắng cảnh được bảo tồn theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa gồm: Đình Càn Rang, đình Phú Thuận (sơ đồ vị trí Phụ lục V).

**3. Về khu vực bảo vệ**

a) Khu vực bảo vệ I gồm di tích và vùng được xác định là yếu tố gốc cấu thành di tích, phải được bảo vệ nguyên trạng.

b) Khu vực bảo vệ II là vùng bao quanh khu vực bảo vệ I của di tích, có thể xây dựng những công trình phục vụ cho việc phát huy giá trị di tích nhưng không làm ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích.

c) Trong trường hợp không xác định được khu vực bảo vệ II thì việc xác định chỉ có khu vực bảo vệ I đối với di tích do cấp có thẩm quyền được phân cấp theo Luật Di sản văn hóa quyết định.

4. Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực I và II. Tuân thủ quy định của pháp luật về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

**5. Quản lý**

a) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

b) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn D'ran có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

H 2





**Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt**

Thị trấn D'ran chưa có công trình thuộc danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt; công trình thuộc danh mục kiến trúc có giá trị đề xuất gồm: Cầu sắt D'ran, nhà ga Eo Gió, tuyến đường sắt răng cưa Đà Lạt - Tháp Chàm, chùa Phước Hải, thánh thất Trung Dương, chùa Tổ Đình Sắc Tứ Giác Nguyên.

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình

a) Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

b) Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải được các đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế và cơ quan quản lý có thẩm quyền phê duyệt mới được thi công.

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc

Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải đảm bảo hình thức cây xanh, sân vườn hài hòa với hình thức công trình kiến trúc chính và không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, bảo lưu các góc nhìn đặc trưng của công trình.

3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị

a) Công trình xây thêm bên cạnh công trình có giá trị, phục vụ cho nhu cầu quản lý, bảo vệ công trình, không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

b) Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định như độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng và yếu tố cảnh quan.

c) Các chi tiết và họa tiết trang trí của công trình hiện hữu được sử dụng làm cơ sở để thiết kế cho công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.

d) Khuyến khích tạo các không gian mở gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình.

## Chương IV

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN



#### **Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế**

##### 1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

a) Đối với những công trình, khu vực đã có quy định chi tiết trong Quy chế này: Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương và cơ quan có thẩm quyền quản lý cấp phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

b) Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này thì triển khai lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng làm cơ sở cấp phép xây dựng.

c) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, phù hợp với các quy định hiện hành đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

##### 2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù

Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và Điều 8 Quy chế này để đề xuất kế hoạch triển khai cấm mốc quản lý, bảo vệ.

##### 3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể

Trong quá trình áp dụng Quy chế này, yêu cầu các tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng, chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng, tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp (Hội kiến trúc sư, Hội quy hoạch phát triển đô thị, Hội xây dựng và các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp có liên quan) có trách nhiệm phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế, đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đơn Dương để tổng hợp.

Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương định kỳ hàng năm tổ chức việc đánh giá, rà soát quá trình thực hiện quy chế quản lý kiến trúc. Kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản đến Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh. Kết quả rà soát quy chế quản lý kiến trúc là một trong những căn cứ để quyết định việc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc; nội dung rà soát, đánh giá Quy chế thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ.

#### **Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc**

##### 1. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh

Tham gia phản biện đối với các đề xuất định hướng về công tác quản lý kiến

*M R*



trúc, cảnh quan đô thị khi được cơ quan chức năng, chính quyền yêu cầu.

## 2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch, quy định khác có liên quan đến hoạt động kiến trúc và Quy chế này.

Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đơn Dương để tổng hợp.

## 3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

a) Có trách nhiệm thực hiện theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.

b) Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải lập biện pháp bảo vệ, biện pháp thi công không ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng: thực hiện theo nội dung cho phép của cấp có thẩm quyền, tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định khác có liên quan.

5. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp (Hội kiến trúc sư, Hội quy hoạch phát triển đô thị, Hội xây dựng và các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp có liên quan)

a) Thực hiện các chức năng phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; thiết kế công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng của đô thị theo quy định của pháp luật.

b) Nghiên cứu, lý luận và phê bình về kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến kiến trúc hiện đại và kiến trúc truyền thống.

c) Tuyên truyền phổ biến chính sách, luật pháp, những kiến thức, kinh nghiệm về lĩnh vực kiến trúc và quản lý phát triển đô thị, xây dựng đô thị mang tính hiện đại và giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc trên địa bàn thị trấn D'ran.

## 6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn việc thực hiện Quy chế cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động lập quy hoạch, thiết kế kiến trúc và quản lý xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh.

b) Giám sát, kiểm tra đối với các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất với cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện, tố cáo trong phạm vi quyền hạn quản lý nhà nước của mình theo quy định của pháp luật và phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Tổ chức thanh tra, kiểm tra công tác cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, xử lý sai phạm Quy chế kiến trúc, trật tự xây dựng của Ủy ban nhân

*luar*



dân huyện Đơn Dương.

d) Theo dõi, tổng hợp, đánh giá việc thực hiện Quy chế.

7. Các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở, ban ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế đảm bảo với nhiệm vụ được giao.

b) Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

c) Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành; thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất; giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương

a) Xây dựng, ban hành kế hoạch triển khai Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn thị trấn D'ran.

b) Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân thị trấn D'ran, các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Văn hóa và Thông tin thực hiện Quy chế theo lĩnh vực được giao quản lý.

c) Tổng hợp khó khăn vướng mắc, tổ chức đánh giá, báo cáo đề xuất bổ sung, điều chỉnh Quy chế theo quy định.

9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị trấn D'ran

Tổ chức niêm yết, công khai toàn bộ Quy chế tại Bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thị trấn, trang thông tin điện tử của địa phương để nhân dân biết, thực hiện và giám sát quá trình thực hiện, tuyên truyền phổ biến quy chế trong quản lý kiến trúc, trật tự xây dựng; thực hiện kiểm tra đột xuất và theo kế hoạch, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm liên quan đến việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các kiến nghị, báo cáo khó khăn vướng mắc, các vấn đề thực tế nảy sinh để Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định của pháp luật theo thẩm quyền.

#### **Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm**

1. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương theo thẩm quyền được giao có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế; phát hiện, xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp thẩm quyền xử lý theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân thị trấn D'ran trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp cơ quan thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

*Handwritten signature*

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

### **Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế**

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế quản lý kiến đô thị D'ran và các quy định khác

a) Trường hợp phát hiện Quy chế có nội dung khác biệt với các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác thì cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát, kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, điều chỉnh bổ sung Quy chế đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tiễn.

b) Trên cơ sở báo cáo, đề xuất của Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương và Sở Xây dựng về việc điều chỉnh Quy chế; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước khi quyết định điều chỉnh.

### **2. Sửa đổi, bổ sung**

Trong quá trình thực hiện Quy chế, trường hợp có khó khăn, vướng mắc các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời đến Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.



h

**Phụ lục**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)



- |              |  |
|--------------|--|
| Phụ lục I    | Sơ đồ phạm vi áp dụng  |
| Phụ lục II-1 | Sơ đồ khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan<br>(Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù)             |
| Phụ lục II-2 | Sơ đồ công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị<br>(Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù)                   |
| Phụ lục II-3 | Sơ đồ khu vực yêu cầu quản lý đặc thù trên địa bàn thị trấn<br>D'ran ngoài khu vực quy hoạch chung 350ha |
| Phụ lục III  | Sơ đồ tuyến phố, khu vực đô thị hiện hữu ưu tiên chỉnh trang   |
| Phụ lục IV   | Sơ đồ vị trí khu nông nghiệp thuộc đô thị  |
| Phụ lục V    | Sơ đồ định hướng khu đô thị phát triển mới   |
| Phụ lục VI   | Sơ đồ minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan<br>tuyến đường chính                              |
| Phụ lục VII  | Sơ đồ các khu trung tâm công cộng  |
| Phụ lục VIII | Quy định về dạng kiến trúc, lộ giới, khoảng lùi theo tên<br>đường trên địa bàn thị trấn D'ran            |
| Phụ lục IX   | Quy định chiều dài, lộ giới theo tên đường trên địa bàn thị<br>trấn D'ran                                |
| Phụ lục X    | Công trình tôn giáo, tín ngưỡng  |
| Phụ lục XI   | Sơ đồ tuyến đường giao thông theo quy hoạch chung thị trấn<br>D'ran                                      |
| Phụ lục XII  | Sơ đồ tuyến đường giao thông theo quy hoạch chung thị trấn<br>D'ran                                      |
| Phụ lục XIII | Sơ đồ quy định về bố trí công trình trên cùng khu đất, với<br>công trình có giá trị                      |
| Phụ lục XIV  | Quy định về khoảng lùi so với ranh giới thửa đất   |
| Phụ lục XV   | Minh họa tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan hai bên<br>tuyến đường chính                            |

152



Phụ lục XVI	Sơ đồ phân khu chức năng
Phụ lục XVII-1	Ô C-01, phân khu C (TDP Quảng Lạc)
Phụ lục XVII-2	Ô C-02, phân khu C (TDP 3)
Phụ lục XVII-3	Ô C-03, phân khu C (TDP Quảng Lạc, Đường Mới)
Phụ lục XVII-4	Ô C-04, phân khu C (TDP 1, 2)
Phụ lục XVII-5	Ô C-05, phân khu C (TDP Lâm Tuyên 1)
Phụ lục XVII-6	Ô C-06, phân khu C (TDP Đường Mới)
Phụ lục XVII-7	Ô C-07, phân khu C (TDP Lạc Thiện 1)
Phụ lục XVII-8	Ô C-08, phân khu C (TDP Lâm Tuyên 2)
Phụ lục XVII-9	Ô C-09, phân khu C (TDP 1, Lạc Thiện )
Phụ lục XVII-10	Ô C-10, phân khu C (TDP Đường Mới, Lạc Quảng )
Phụ lục XVII-11	Ô C-11, phân khu C (TDP Đường Mới, Lạc Quảng )
Phụ lục XVII-12	Ô C-12, phân khu C (TDP Lạc Thiện 1, Lạc Quảng )
Phụ lục XVII-13	Ô C-13, phân khu C (TDP Lạc Thiện 2)
Phụ lục XVII-14	Ô C-14, phân khu C (TDP Lạc Thiện 2) <i>h 2</i>

## Phụ lục I SƠ ĐỒ PHẠM VI ÁP DỤNG



### GHI CHÚ

	KHU VỰC ĐỊA HÌNH ĐỐC, ĐÔI NÚI, RỪNG TỰ NHIÊN
	KHU VỰC ĐỊA HÌNH SÔNG NƯỚC
	KHU VỰC CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, TÍN NGƯỞNG
	KHU QUY HOẠCH 350HA
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	ĐƯỜNG SẮT

- Quy mô quy hoạch chung thị trấn D'ran được duyệt diện tích là 350 ha, trong diện tích tự nhiên nghiên cứu toàn thị trấn là 13.691,41ha, ranh giới như sau:

- + Phía Bắc giáp hồ Đơn Dương cách hồ Đơn Dương về phía Nam 200m
- + Phía Nam giáp sông Đa Nhim và xã Lạc Xuân
- + Phía Tây giáp Quốc lộ 20 và Quốc lộ 27
- + Phía Đông giáp đường tỉnh 729 và Tổ dân phố Phú Thuận 2.

- Khu vực quản lý đặc thù bên ngoài ranh giới 350 ha, gồm: Tuyến đường sắt Đà Lạt – Tháp Chàm, ga Eo Gió, đỉnh Càn Rang, đỉnh Phú Thuận.

HC 20



Phụ lục II-1

**SƠ ĐỒ KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN**  
(Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù)



- GHI CHÚ**
- KHU VỰC VEN SÔNG ĐA NHIM
  - KHU VỰC DỌC SÔNG SUỐI
  - KHU VỰC ĐỊA HÌNH ĐÔI NÚI
  - KHU VỰC KHÔNG GIẢN MỞ
  - ĐẤT Ở
  - ĐẤT NÔNG NGHIỆP
  - ĐẤT RỪNG
  - MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SUỐI
  - ĐẤT GIAO THÔNG
  - ĐƯỜNG SẮT

KHU VỰC VEN SÔNG ĐA NHIM			
STT	KỶ HIỆU	VỊ TRÍ	QUY MÔ (ha)
1	1	- Hướng Bắc giáp sông Đa Nhim - Hướng Đông giáp khu dân cư - Hướng Nam giáp sông Đa Nhim - Hướng Tây giáp sông Đa Nhim	1.87
2	2	- Hướng Bắc giáp đất nông nghiệp - Hướng Đông giáp sông Đa Nhim - Hướng Nam giáp sông Đa Nhim - Hướng Tây giáp khu dân cư	2.90
3	3	- Hướng Bắc giáp quốc lộ 27 - Hướng Đông giáp sông Đa Nhim - Hướng Nam giáp đường sắt - Hướng Tây giáp khu dân cư	0.41
4	4	- Hướng Bắc giáp quốc lộ 27 - Hướng Đông giáp khu dân cư - Hướng Nam giáp đường sắt - Hướng Tây giáp sông Đa Nhim	2.00
5	5	- Hướng Bắc giáp đường sắt - Hướng Đông giáp khu dân cư - Hướng Nam giáp đất nông nghiệp - Hướng Tây giáp sông Đa Nhim	14.71
6	6	- Hướng Bắc giáp đường sắt - Hướng Đông giáp sông Đa Nhim - Hướng Nam giáp đất nông nghiệp - Hướng Tây giáp khu dân cư	17.07
7	7	- Hướng Bắc giáp khu dân cư - Hướng Đông giáp đất nông nghiệp - Hướng Nam giáp đất nông nghiệp - Hướng Tây giáp sông Đa Nhim	1.72

*Handwritten signature or initials.*

## Phụ lục II-2

## SƠ ĐỒ CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN, CỬA NGÕ ĐÔ THỊ

(Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù)



NHỊ CÁN RANG

1. Khu vực vòng xoay ngã 3 đường Quốc lộ 27 giao với tỉnh lộ 729.
2. Khu vực vòng xoay ngã 3 đường Quốc lộ 27 giao với Quốc lộ 20.
3. Khu trung tâm hành chính thị trấn mới ở đồi Ông Trạng diện tích 5 ha.



(20)  
KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH  
THỊ TRẤN MỚI Ở ĐỒI ÔNG TRẠNG

(20) Quốc lộ 20 đoạn qua thị trấn dài 4,3km.

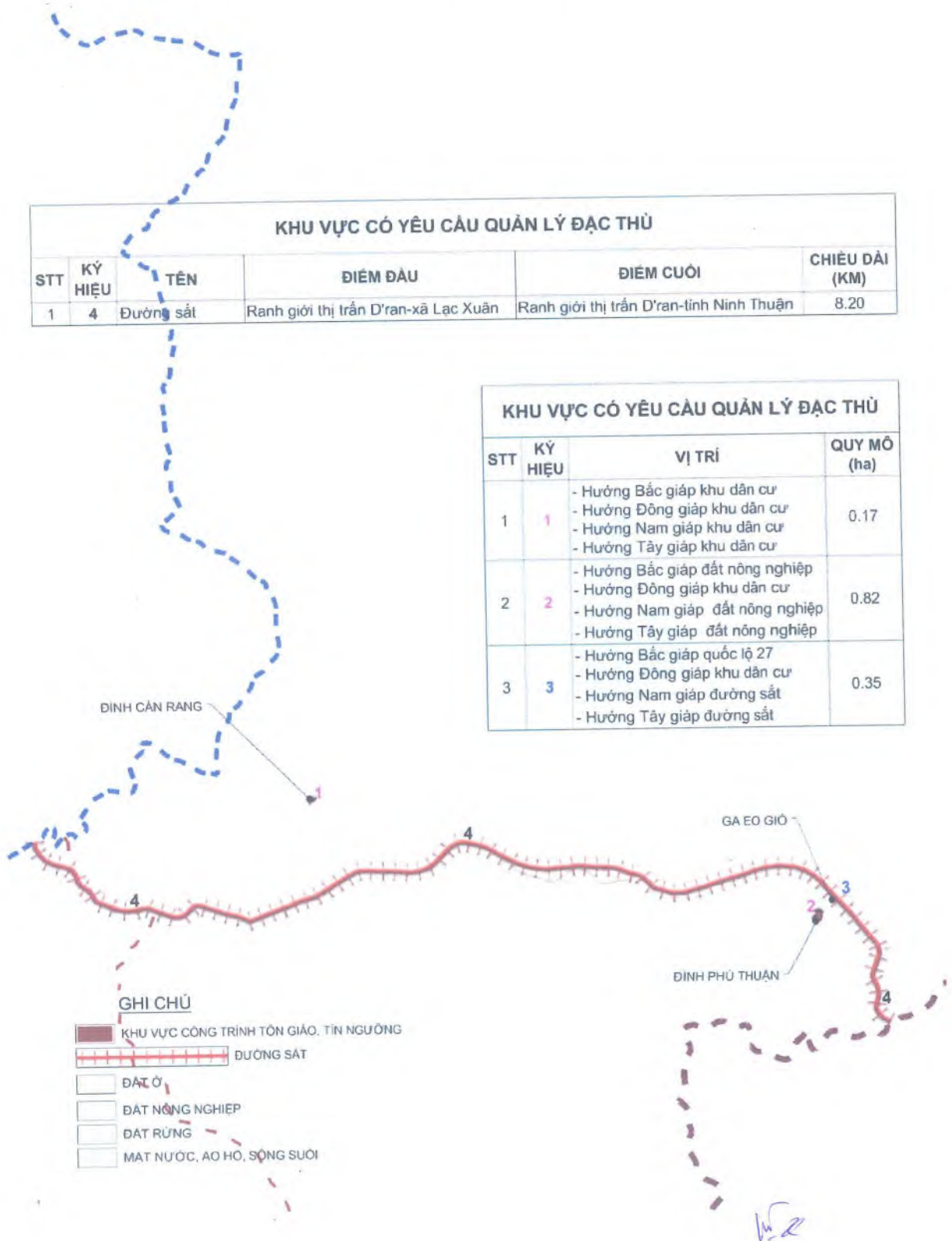
(27) Quốc lộ 27 đoạn qua thị trấn dài 8,8km.

729 Tỉnh lộ 729 đoạn qua thị trấn dài 4km

*h5-2*

Phụ lục II-3

SƠ ĐỒ KHU VỰC YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN D'ARAN NGOÀI KHU VỰC QUY HOẠCH CHUNG 350HA



KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ						
STT	KÝ HIỆU	TÊN	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	CHIỀU DÀI (KM)	
1	4	Đường sắt	Ranh giới thị trấn D'ran-xã Lạc Xuân	Ranh giới thị trấn D'ran-tỉnh Ninh Thuận	8.20	

KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ			
STT	KÝ HIỆU	VỊ TRÍ	QUY MÔ (ha)
1	1	- Hướng Bắc giáp khu dân cư - Hướng Đông giáp khu dân cư - Hướng Nam giáp khu dân cư - Hướng Tây giáp khu dân cư	0.17
2	2	- Hướng Bắc giáp đất nông nghiệp - Hướng Đông giáp đất nông nghiệp - Hướng Nam giáp đất nông nghiệp - Hướng Tây giáp đất nông nghiệp	0.82
3	3	- Hướng Bắc giáp quốc lộ 27 - Hướng Đông giáp khu dân cư - Hướng Nam giáp đường sắt - Hướng Tây giáp đường sắt	0.35

- GHI CHÚ**
- KHU VỰC CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG
  - ĐƯỜNG SẮT
  - ĐẤT Ờ
  - ĐẤT NÔNG NGHIỆP
  - ĐẤT RỪNG
  - MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SƯỜI

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

Phụ lục III

SƠ ĐỒ TUYẾN PHỐ, KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU ƯU TIÊN CHÍNH TRẠNG










*Handwritten signature or initials.*

Phụ lục IV

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU NÔNG NGHIỆP THUỘC ĐÔ THỊ



GHI CHÚ








-  VỰC NÔNG NGHIỆP THUỘC ĐÔ THỊ; QUY MÔ: 39ha
-  ĐẤT Ở
-  ĐẤT NÔNG NGHIỆP
-  ĐẤT RỪNG
-  MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SƯỜI
-  ĐẤT GIAO THÔNG
-  ĐƯỜNG SẮT

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

SƠ ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG KHU ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI



GHI CHÚ

-  KHU ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI DIỆN TÍCH 7ha
-  ĐẤT Ở
-  ĐẤT NÔNG NGHIỆP
-  ĐẤT RỪNG
-  MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SƯỜI
-  ĐẤT GIAO THÔNG
-  ĐƯỜNG SÁT

K20

Phụ lục VI

SƠ ĐỒ MINH HỌA TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN  
TUYỂN ĐƯỜNG CHÍNH



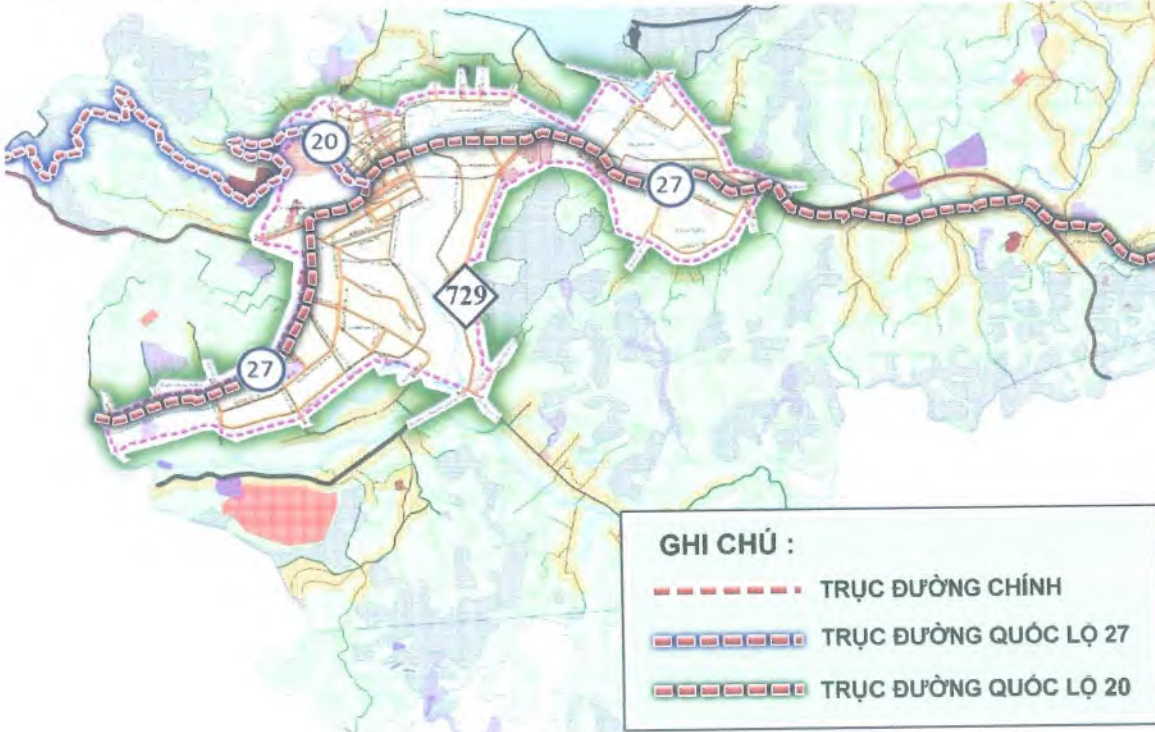
KHÔNG GIAN CẢNH QUAN TRỰC ĐƯỜNG QUỐC LỘ 27



KGCQ TRỰC ĐƯỜNG QL 27 & TL 729



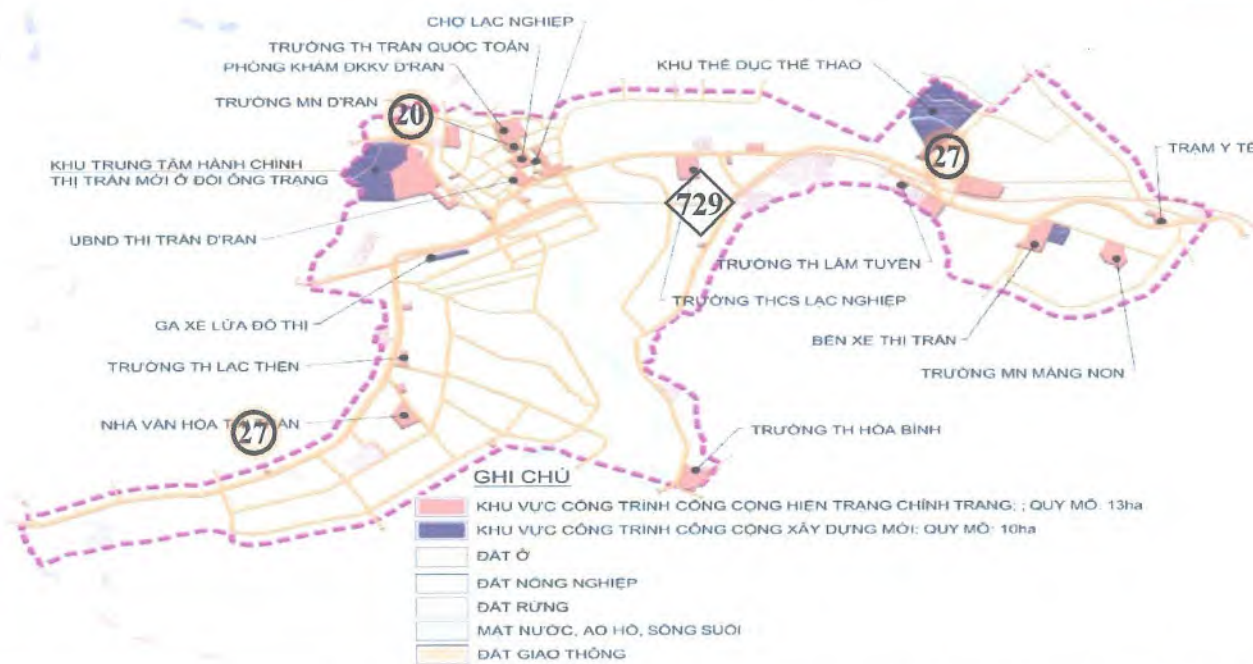
KGCQ TRỰC ĐƯỜNG QL 20



*Handwritten signature or initials.*

## Phụ lục VII

## SƠ ĐỒ CÁC KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG



STT	Chức năng công trình	Mật độ xây dựng thuần tối đa (%) theo diện tích lô đất	Mật độ cây xanh trong khuôn viên lô đất tối thiểu (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)
<b>1</b>	<b>Giáo dục</b>			
1.1	Trường mầm non			
	Mầm non D'Ran	40	30	3
	Trường mẫu giáo Măng Non	40	30	3
1.2	Trường tiểu học			
	Tiểu học Trần Quốc Toàn	40	30	3
	Trường tiểu học Lâm Tuyền	40	30	3
	Trường tiểu học Hòa Bình (kế hoạch)	40	30	3
	Trường tiểu học Lạc Thiện	40	30	3
1.2	Trường trung học	40	30	4
	Trường THCS Lạc Nghiệp	45	30	4
	Trường THCS D'ran	45	30	4
	Trường THPT Hùng Vương	45	30	4
<b>2</b>	<b>Công trình y tế</b>			
	Phòng khám đa khoa D'ran	40	30	5
	Trạm y tế D'ran	40	30	5
<b>3</b>	<b>Công trình văn hóa, thể thao cơ sở</b>			
	Nhà văn hóa thị trấn	40	30	5
	Khu thể dục thể thao	40	30	5
<b>4</b>	<b>Công trình thương mại dịch vụ</b>			
	Chợ Lạc Nghiệp	40	30	5
<b>5</b>	<b>Trụ sở cơ quan Nhà nước</b>			
	UBND thị trấn hiện hữu	50	30	5
	Khu trung tâm hành chính mới đồi Ông Trạng	50	30	5

15/2



## Phụ lục VIII

**QUY ĐỊNH VỀ DẠNG KIẾN TRÚC, LỘ GIỚI, KHOẢNG LÙI  
THEO TÊN ĐƯỜNG TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN D'RAN**



STT	Tên đường	Giới hạn		Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa	Khoảng lùi (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối			
1	Quốc lộ 27	Giáp ranh xã Lâm Sơn (huyện Ninh Sơn)	Giáp xã Lạc Xuân	Nhà ở liên kế	5	
2	Quốc lộ 20	Ngã 3 giao với Quốc lộ 27	Giáp xã Xuân Trường (TP. Đà Lạt)	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	
3	B1	QL 27 (Thửa 157)	Thửa 136 TBĐ 13	Nhà ở liên kế	4	
4	B2	QL 27 (Thửa 99-100)	Nối đường số 21	Nhà ở liên kế	4	
5	B3	QL27 (Thửa 476)	Thửa 30 TBĐ 9	Nhà ở liên kế	4	
6	Tuyến 25	Đường số 24	Đường số 12 (đường vô đập Đa Nhim)	Nhà ở liên kế	4	
7	N1	Giáp đường 19 (thửa 1401)	Giáp đường trục 56-51-48 (thửa 39)	Nhà ở liên kế	4	
8	N2	Giáp Nguyễn Trung Trực (thửa 426)	Giáp Nguyễn Trung Trực (thửa 457)	Nhà ở liên kế	4	
9	N3	Giáp Nguyễn Trung Trực (thửa 426)	Giáp Nguyễn Trung Trực (thửa 450)	Nhà ở liên kế	4	
10	N4	Giáp N3 (thửa 428)	Giáp Quốc lộ 27 (thửa 263)	Nhà ở liên kế	4	
11	N5	Giáp N4 (thửa 381)	Giáp Quốc lộ 27 (thửa 1103)	Nhà ở liên kế	4	
12	N6	Giáp đường sắt (thửa 1122)	Giáp Quốc lộ 27 (thửa 935)	Nhà ở liên kế	4	
13	Kim Đồng	QL27 km 199+500 (cầu Lạc thiện)	Hết thửa 47 TBĐ 13	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
14	Hai Bà Trưng	QL27 km200+000 (ngã 3 vòng xuyên Đài tưởng niệm liệt sĩ)	Giáp đường Nguyễn Trãi	Nhà ở liên kế	4	
15	Nguyễn Trãi	QL27 km200+055	Giáp chân bờ đập Đa Nhim	Nhà ở liên kế	4	
16	Nguyễn Văn Trỗi	QL27 km200+142 (phía Tây UBND thị trấn D'ran)	Trục 11-10-14-17-22-21 (bản đồ QH chung)	Nhà ở liên kế	4	
17	Nguyễn Thái	Đường N5	Giáp đường	Nhà ở liên kế	4	

*WZ*



STT	Tên đường	Giới hạn		Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa	Khoảng lùi (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối			
	Bình		Chu Văn An			
18	Ngô Quyền	QL 27 km 200+218	Giáp Phòng khám y tế khu vực D'ran (trung tâm y tế cũ)	Nhà ở liên kế	4	
19	Nguyễn Trung Trực	QL 27 km200+264	QL27 km198+694	Nhà ở liên kế	4	
20	Bà Triệu	QL 27 km200+269 (Bến xe - chợ D'ran)	Giáp đường Chu Văn An	Nhà ở liên kế	4	
21	Trần Quốc Toàn	Đường Nguyễn Trãi	Giáp đường Bà Triệu	Nhà ở liên kế	4	
22	Chu Văn An	Đường Nguyễn Trãi	Trục 11-10-14-17-22-21 (bản đồ QH chung)	Nhà ở liên kế	4	
23	Lý Thường Kiệt (ĐT.729)	QL27 km201+030 (Ngã 3 chùa Tô Đình Sắc Tứ Giác Nguyên)	Giáp xã Lạc Xuân (hết thửa 11 và 16 TBD 30)	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
24	Trục 50-51-52	Giáp trục 56-51-48 (thửa 158)	Giáp quốc lộ 27 (thửa 117)	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
25	Trục 54-53-50-49-42-39-35-34-33-32-29-7a	Giáp đường Nguyễn Trung Trực	Giáp thửa 329 và 425 TBD 28	Nhà ở liên kế	4	
26	Trục 29-25-28-a	Giáp đường Nguyễn Trung Trực	Giáp đường N5	Nhà ở liên kế	4	
27	Trục 8a-24-25	QL27 km200+520	Giáp đường tỉnh 729 (thửa đất 30)	Nhà ở liên kế	4	
28	Phạm Thế Hiển	Giáp đường Nguyễn Trãi	Giáp đường Chu Văn An	Nhà ở liên kế	4	
29	Lê Văn Tám	Giáp đường Nguyễn Trãi	Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi	Nhà ở liên kế	4	
30	Lê Lai	Giáp đường Nguyễn Trãi	Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi	Nhà ở liên kế	4	
31	Trục 11-10-14-17-22-21	Giáp đường Phạm Thế Hiển	Giáp đường Bà Triệu	Nhà ở liên kế	4	
32	Trục 56-51-48	Giáp đường 18 thửa 419	Giáp đường Nguyễn Trung Trực (thửa 458)	Nhà ở liên kế	4	
33	Đường số 1	QL 27 km205+270	Giáp thửa 154	Nhà ở liên kế	4	2,5

lt 22



STT	Tên đường	Giới hạn		Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa	Khoảng lùi (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối			
	(đường vô thôn HaMaSing)		TBĐ 6	có sân vườn		
34	Đường số 2 (đường nhánh của đường số 1)	Giáp đường số 1	Giáp đường số 1	Nhà ở liên kế có sân vườn	3	2,5
35	Đường số 3	Nhánh 1: QL 27 km204+775 Nhánh 2: QL 27 (Thửa 82)	Giáp thửa 271 TBĐ 23 QL 27 (Thửa 146)	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
36	Đường số 4	QL 27 km204+535	Giáp thửa 390 và 23 TBĐ 24	Nhà ở liên kế có sân vườn	3	2,5
37	Đường số 5	Giáp đường số 4	Hết thửa 325 và 302 TBĐ 24	Nhà ở liên kế có sân vườn	3	2,5
38	Đường số 6	QL 27 km204+175	Hết thửa 200 và 201 TBĐ 24	Nhà ở liên kế có sân vườn	3	2,5
39	Đường số 7	Nhánh 1: QL 27 km203+950 Nhánh 2: Giáp thửa 237 và 264 TBĐ 24	Giáp thửa 12 TBĐ 24 Hết thửa 389 và 396 TBĐ 24	Nhà ở liên kế có sân vườn	3	2,5
40	Đường số 8	Nhánh 1: QL 27 km203+950 (Cổng bể) Nhánh 2: Giáp thửa 384 TBĐ 18	Giáp thửa 334 TBĐ 18 Hết thửa 238 TBĐ 18	Nhà ở liên kế có sân vườn	3	2,5
41	Đường số 9	QL 27 km203+190	Hết thửa 22 và 23 TBĐ 16	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
42	Đường số 10 (đường lên đồi dưỡng lão)	Đoạn 1: QL 27 km203+185 Đoạn 2: Giáp thửa 471 TBĐ 25 Đoạn 3: Giáp thửa 610 TBĐ 25	QL 27 km202+604 (cư xá Đa Nhim) Giáp thửa 47 TBĐ 25 Giáp thửa 150 và 149 TBĐ 25	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
43	Đường số 11	QL 27 km202+330	QL 27 km202+030	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
44	Đường số 12 (đường vô đập Đa Nhim)	Đoạn 1: QL 27 km202+157 Đoạn 2: Công đập Đa Nhim	Công đập Đa Nhim Giáp cuối đường Nguyễn Trãi	Biệt thự	3	3
45	Đường số 13 (đường vô thôn Hòa)	Giáp đường ĐT.729	Giáp thửa 216 TBĐ 34	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5

1/2



STT	Tên đường Bình)	Giới hạn		Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa	Khoảng lùi (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối			
46	Đường số 14	Nhánh 1: Đường số 13 (thửa 353 TĐĐ 27) Nhánh 2: Đường số 13 (thửa 270 và 295 TĐĐ 33) Nhánh 3: Đường số 13 (thửa 193) Nhánh 4: Đường số 13 (thửa 81) Nhánh 5: Đường số 13 (thửa 23, 29)	Giáp thửa 168 TĐĐ 27 Giáp thửa 387 TĐĐ 33 Giáp thửa 47 TĐĐ 33 Giáp thửa 47 Hết thửa 271	Nhà ở liên kế có sân vườn	3	2,5
47	Đường số 15	Giáp đường ĐT.729 (thửa 48 TĐĐ 32)	Giáp thửa 193 TĐĐ 31	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
48	Đường số 17	Giáp ngã 3 đường B3 giao Quốc lộ 27	Giáp ngã 3 đường 22 giao 19	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
49	Đường số 18	Giáp ngã 3 đường 17 (thửa 551)	Giáp Quốc lộ 27 (thửa 265)	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
50	Đường số 19	Giáp đường Nguyễn Trung Trục (thửa 548)	Ngã 3 đường 20 giao với 22	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
51	Đường số 20	Ngã 3 giao đường 22 với 19	Trục 56-51-48	Nhà ở liên kế có sân vườn	4	2,5
52	Đường số 21	Nôi đường B1	Thửa 136 TĐĐ 13	Nhà ở liên kế có sân vườn	3	2,5
53	Đường số 22	Giáp ngã 3 giao đường 19, 20	Giáp quốc lộ 27 thửa 355	Biệt thự	3	3
54	Đường số 23	Giáp thửa 216 TĐĐ 34	Hết thửa 51 và 52 TĐĐ 34	Nhà ở liên kế có sân vườn	3	2,5
55	Đường số 24	Giáp đường Bà Triệu	Đường số 12	Biệt thự	3	3
56	Đường số 25	Nhánh 1: Giáp đường số 24 (thửa 52 TĐĐ 15) Nhánh 2: Giáp đường số 24 (thửa	Giáp thửa 385 TĐĐ 10 Đường số 12 (thửa 379 TĐĐ	Biệt thự	3	3

W 20



STT	Tên đường	Giới hạn		Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa	Khoảng lùi (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối			
		53 và 54 TBD 15)	10 và thửa 18 TBD 9)			

h 2

**Phụ lục IX**  
**QUY ĐỊNH CHIỀU DÀI, LỘ GIỚI THEO TÊN ĐƯỜNG**  
**TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN D'RAN**



STT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối		
1	Quốc lộ 27	Giáp ranh xã Lâm Sơn (huyện Ninh Sơn)	Giáp xã Lạc Xuân	8800	27
2	Quốc lộ 20	Ngã 3 giao với Quốc lộ 27	Giáp xã Xuân Trường (TP. Đà Lạt)	4397	20 m (Trong khu trung tâm)
3	B1	QL 27 (Thửa 157)	Thửa 136 TBĐ 13	1220	12
4	B2	QL 27 (Thửa 99-100)	Nối đường số 21	50	12
5	B3	QL27 (Thửa 476)	Thửa 30 TBĐ 9	532	12
6	Tuyến 25	Đường số 24	Đường số 12 (đường vô đập Đa Nhim)		12
7	N1	Giáp đường 19 (thửa 1401)	Giáp đường trục 56-51-48 (thửa 39)	650	16
8	N2	Giáp Nguyễn Trung Trực (thửa 426)	Giáp Nguyễn Trung Trực (thửa 457)	350	16
9	N3	Giáp Nguyễn Trung Trực (thửa 426)	Giáp Nguyễn Trung Trực (thửa 450)	789	16
10	N4	Giáp N3 (thửa 428)	Giáp Quốc lộ 27 (thửa 263)	205	16
11	N5	Giáp N4 (thửa 381)	Giáp Quốc lộ 27 (thửa 1103)	617	16
12	N6	Giáp đường sắt (thửa 1122)	Giáp Quốc lộ 27 (thửa 935)	93	16
13	Kim Đồng	QL27 km 199+500 (cầu Lạc thiện)	Hết thửa 47 TBĐ 13	815	12
14	Hai Bà Trưng	QL27 km200+000 (ngã 3 vòng xuyên Đài tưởng niệm liệt sĩ)	Giáp đường Nguyễn Trãi	160	12
15	Nguyễn Trãi	QL27 km200+055	Giáp chân bờ đập Đa Nhim	1.270	12
16	Nguyễn Văn Trỗi	QL27 km200+142 (phía Tây UBND thị trấn D'Ran)	Trục 11-10-14-17-22-21 (bản đồ QH chung)	200	12
17	Nguyễn Thái Bình	Đường N5	Giáp đường Chu Văn An	320	12
18	Ngô Quyền	QL 27 km 200+218	Giáp Phòng khám y tế khu vực D'ran (trung	200	12

KT 22



STT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối		
			tâm y tế cũ)		
19	Nguyễn Trung Trực	QL 27 km200+264	QL27 km198+694	1.730	12
20	Bà Triệu	QL 27 km200+269 (Bến xe - chợ D'ran)	Giáp đường Chu Văn An	277	12
21	Trần Quốc Toàn	Đường Nguyễn Trãi	Giáp đường Bà Triệu	380	12
22	Chu Văn An	Đường Nguyễn Trãi	Trục 11-10-14-17-22-21 (bản đồ QH chung)	390	12
23	Lý Thường Kiệt (ĐT.729)	QL27 km201+030 (Ngã 3 chùa Tô Đình Sắc Tứ Giác Nguyên)	Giáp xã Lạc Xuân (hết thửa 11 và 16 TBD 30)	4000	20(Trong khu trung tâm)
24	Trục 50-51-52	Giáp trục 56-51-48 (thửa 158)	Giáp quốc lộ 27 (thửa 117)	201	16
25	Trục 54-53-50-49-42-39-35-34-33-32-29-7a	Giáp đường Nguyễn Trung Trực	Giáp thửa 329 và 425 TBD 28	455	16
26	Trục 29-25-28-a	Giáp đường Nguyễn Trung Trực	Giáp đường N5	317	12
27	Trục 8a-24-25	QL27 km200+520	Giáp đường tỉnh 729 (thửa đất 30)	979	16
28	Phạm Thế Hiển	Giáp đường Nguyễn Trãi	Giáp đường Chu Văn An	228	12
29	Lê Văn Tám	Giáp đường Nguyễn Trãi	Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi	103	12
30	Lê Lai	Giáp đường Nguyễn Trãi	Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi	100	12
31	Trục 11-10-14-17-22-21	Giáp đường Phạm Thế Hiển	Giáp đường Bà Triệu	360	12
32	Trục 56-51-48	Giáp đường 18 thửa 419	Giáp đường Nguyễn Trung Trực (thửa 458)	840	16
33	Đường số 1 (đường vô thôn HaMaSing)	QL 27 km205+270	Giáp thửa 154 TBD 6	1.800	8
34	Đường số 2 (đường nhánh của đường số 1)	Giáp đường số 1	Giáp đường số 1	1.500	6

4/2



STT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối		
35	Đường số 3	Nhánh 1: QL 27 km204+775	Giáp thửa 271 TBĐ 23	515	8
		Nhánh 2: QL 27 (Thửa 82)	QL 27 (Thửa 146)	271	
36	Đường số 4	QL 27 km204+535	Giáp thửa 390 và 23 TBĐ 24	1340	6
37	Đường số 5	Giáp đường số 4	Hết thửa 325 và 302 TBĐ 24	604	6
38	Đường số 6	QL 27 km204+175	Hết thửa 200 và 201 TBĐ 24	407	6
39	Đường số 7	Nhánh 1: QL 27 km203+950	Giáp thửa 12 TBĐ 24	1231	6
		Nhánh 2: Giáp thửa 237 và 264 TBĐ 24	Hết thửa 389 và 396 TBĐ 24		
40	Đường số 8	Nhánh 1: QL 27 km203+950 (Cổng bẻ)	Giáp thửa 334 TBĐ 18	1383	6
		Nhánh 2: Giáp thửa 384 TBĐ 18	Hết thửa 238 TBĐ 18		
41	Đường số 9	QL 27 km203+190	Hết thửa 22 và 23 TBĐ 16	1.301	12
42	Đường số 10 (đường lên đồi dưỡng lão)	Đoạn 1: QL 27 km203+185	QL 27 km202+604 (cư xá Đa Nhim)		12
		Đoạn 2: Giáp thửa 471 TBĐ 25	Giáp thửa 47 TBĐ 25	1.700	
		Đoạn 3: Giáp thửa 610 TBĐ 25	Giáp thửa 150 và 149 TBĐ 25		
43	Đường số 11	QL 27 km202+330	QL 27 km202+030	320	8
44	Đường số 12 (đường vô đập Đa nhim)	Đoạn 1: QL 27 km202+157	Cổng đập Đa Nhim	410	12
		Đoạn 2: Cổng đập Đa Nhim	Giáp cuối đường Nguyễn Trãi	1.820	
45	Đường số 13 (đường vô thôn Hòa Bình)	Giáp đường ĐT.729	Giáp thửa 216 TBĐ 34	2329	16
46	Đường số 14	Nhánh 1: Đường số 13 (thửa 353 TBĐ 27)	Giáp thửa 168 TBĐ 27	600	6
		Nhánh 2: Đường số 13 (thửa 270 và 295 TBĐ 33)	Giáp thửa 387 TBĐ 33	404	
		Nhánh 3: Đường số 13 (thửa 193)	Giáp thửa 47 TBĐ 33	876	

lu 2





STT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối		
		Nhánh 4: Đường số 13 (thửa 81)			
		Nhánh 5: Đường số 13 (thửa 23, 29)	Giáp thửa 47	288	
			Hết thửa 271	213	
47	Đường số 15	Giáp đường ĐT.729 (thửa 48 TBD 32)	Giáp thửa 193 TBD 31	2184	8
48	Đường số 17	Giáp ngã 3 đường B3 giao Quốc lộ 27	Giáp ngã 3 đường 22 giao 19	1.577	16
49	Đường số 18	Giáp ngã 3 đường 17 (thửa 551)	Giáp Quốc lộ 27 (thửa 265)	824	16
50	Đường số 19	Giáp đường Nguyễn Trung Trực (thửa 548)	Ngã 3 đường 20 giao với 22	996	16
51	Đường số 20	Ngã 3 giao đường 22 với 19	Trục 56-51-48	531	6
52	Đường số 21	Nối đường B1	Thửa 136 TBD 13	388	6
53	Đường số 22	Giáp ngã 3 giao đường 19, 20	Giáp quốc lộ 27 thửa 355	1496	16
54	Đường số 23	Giáp thửa 216 TBD 34	Hết thửa 51 và 52 TBD 34	1579	6
55	Đường số 24	Giáp đường Bà Triệu	Đường số 12	1232	12
56	Đường số 25	Nhánh 1: Giáp đường số 24 (thửa 52 TBD 15)	Giáp thửa 385 TBD 10	267	12
		Nhánh 2: Giáp đường số 24 (thửa 53 và 54 TBD 15)	Đường số 12 ( thửa 379 TBD 10 và thửa 18 TBD 9)	314	

# Phụ lục X CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG



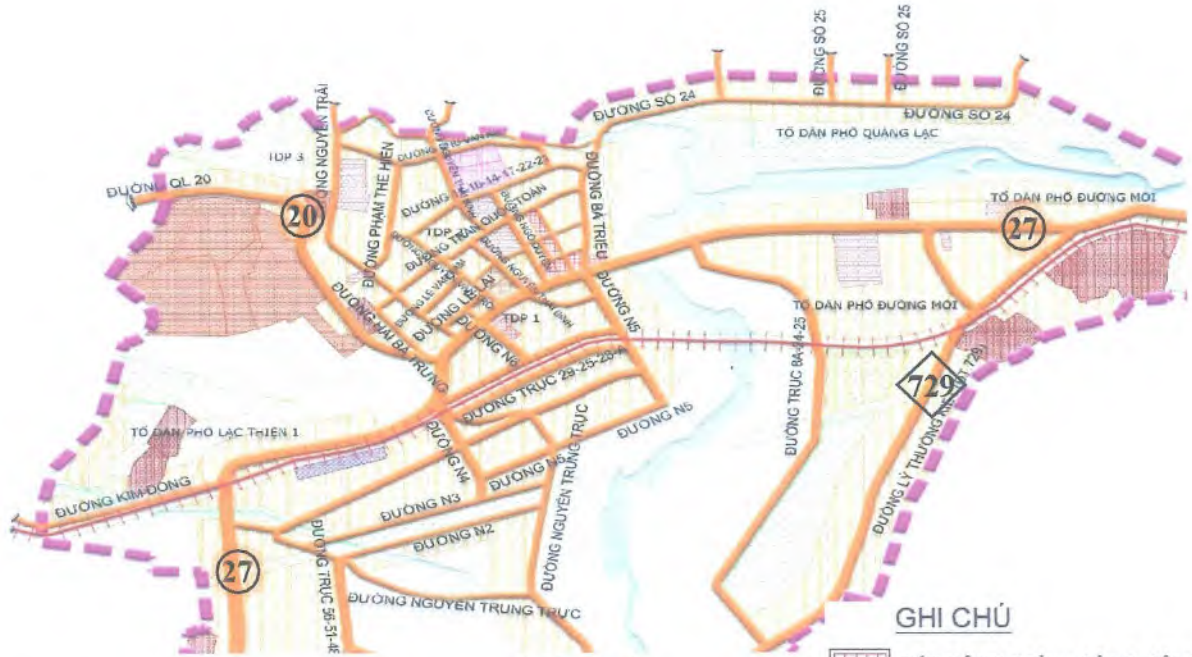
*Handwritten signature or initials in blue ink.*

Phụ lục XI

SƠ ĐỒ TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG THEO QUY HOẠCH CHUNG  
THỊ TRẤN D'ARAN



Sơ đồ phân mảnh



Mảnh 1

GHI CHÚ

- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
- ĐẤT Ở
- ĐẤT NÔNG NGHIỆP
- ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH
- MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SÚI
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT TRƯỜNG TH, THCS
- ĐẤT GIAO THÔNG
- ĐƯỜNG SẮT



Mảnh 2

*Handwritten signature: M 20*

Phụ lục XII

SƠ ĐỒ TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG THEO QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN D'РАН



Sơ đồ phân mảnh



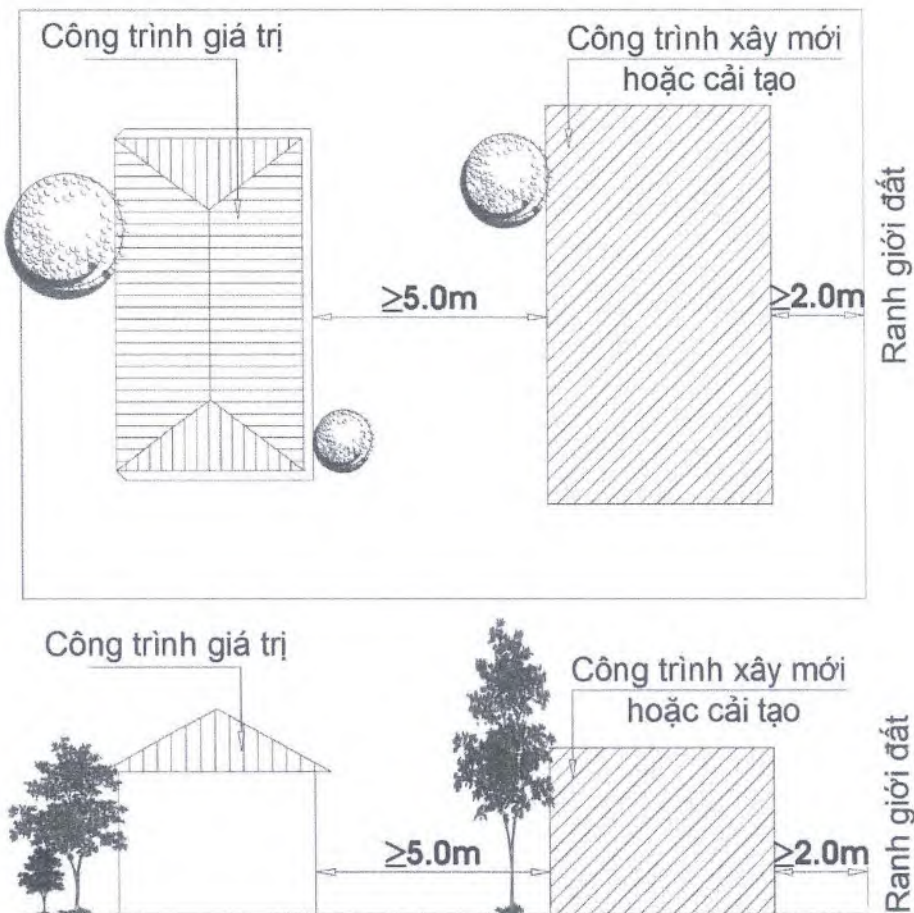
Mảnh 3

- GHI CHÚ**
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
  - ĐẤT Ở
  - ĐẤT NÔNG NGHIỆP
  - ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH
  - MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SUỐI
  - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
  - ĐẤT TRƯỜNG TH, THCS
  - ĐẤT GIAO THÔNG
  - ĐƯỜNG SẮT



Mảnh 4

## Phụ lục XIII

SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH TRÊN CÙNG KHU ĐẤT,  
VỚI CÔNG TRÌNH CÓ GIÁ TRỊ

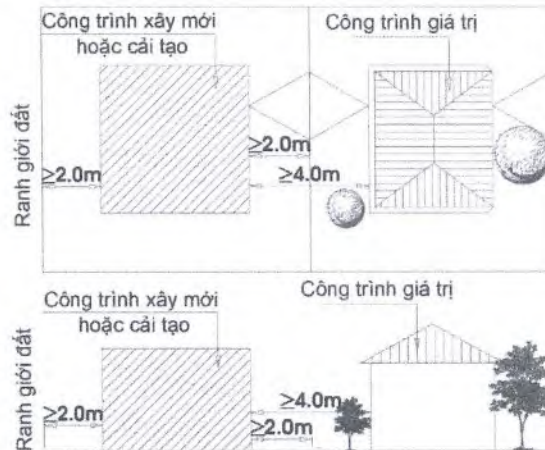
Công trình dự kiến xây dựng trên cùng thửa đất với công trình có giá trị được bảo vệ, bố trí phía sau và có khoảng cách ít nhất 1/3 chiều cao công trình tối thiểu 5m.

## Phụ lục XIV

## QUY ĐỊNH VỀ KHOẢNG LÙI SO VỚI RANH GIỚI THỪA ĐẤT

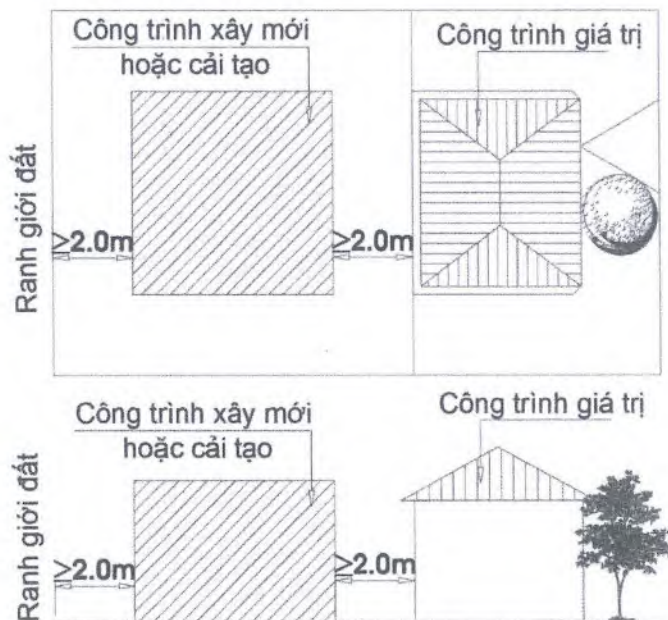
a) Quy định về khoảng lùi so với ranh giới thửa đất nằm gần công trình có giá trị.

Các cửa được mở ra các mặt bên, của các công trình mới, cải tạo hay mở rộng, phải tuân thủ khoảng cách so với ranh giới thửa đất tối thiểu 2m và khoảng cách giữa các công trình tối thiểu là 4m.



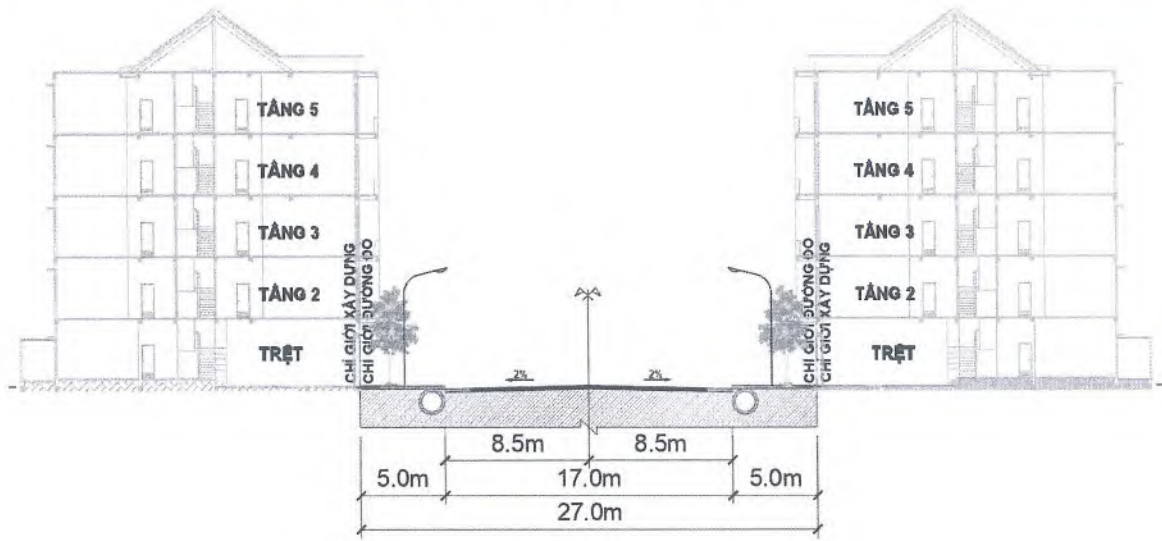
b) Quy định về khoảng lùi so với thửa đất nằm cùng ranh giới thửa đất có giá trị

Trường hợp công trình xây mới hoặc cải tạo nằm sát công trình có giá trị thì phải cách khu vực bảo vệ I gồm di tích và vùng được xác định là yếu tố gốc cấu thành di tích tối thiểu 2m

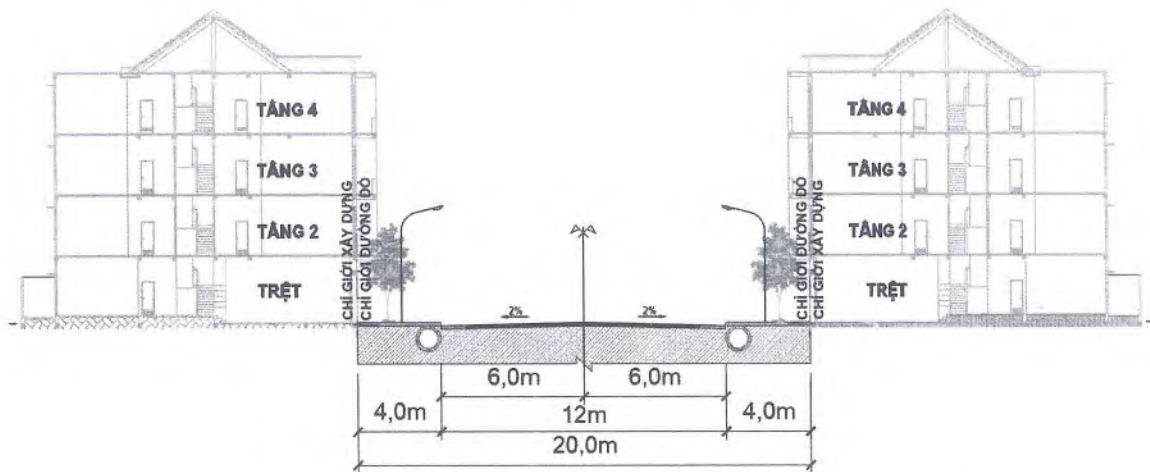


## Phụ lục XV

MINH HỌA TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN  
HAI BÊN TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH



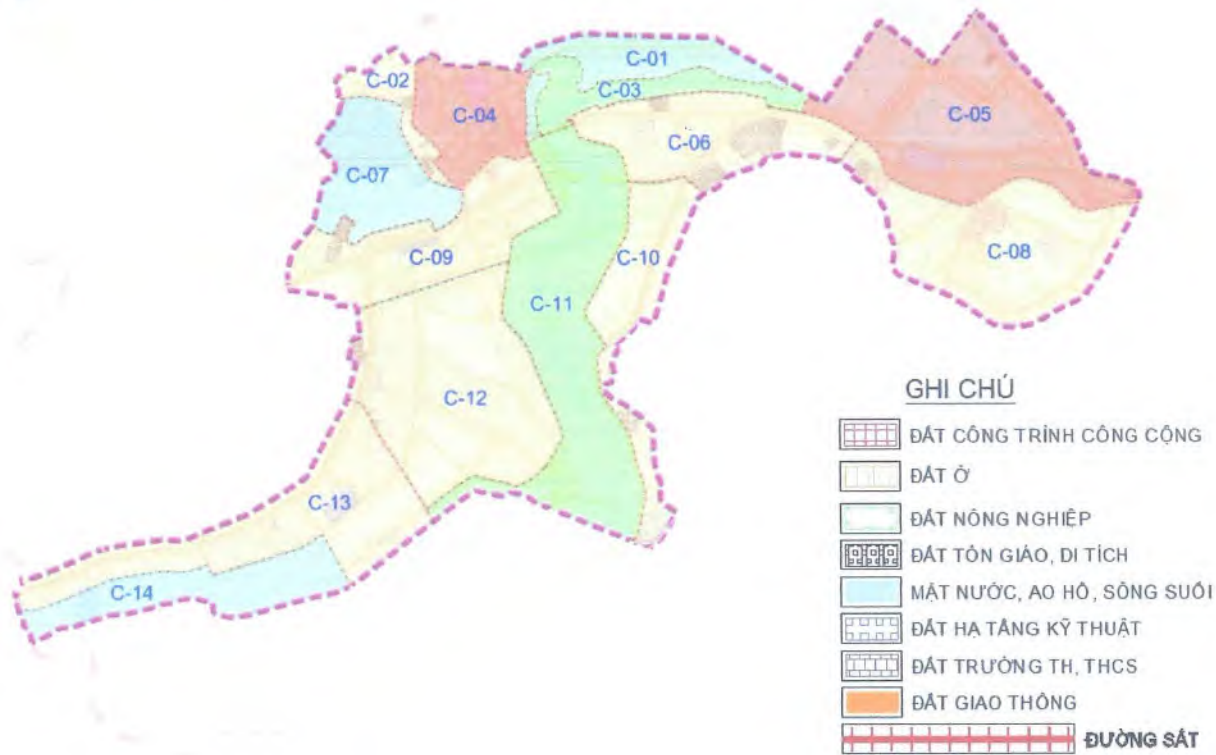
MẶT CẮT ĐIỂN HÌNH ĐƯỜNG QUỐC LỘ 27



MẶT CẮT ĐIỂN HÌNH ĐƯỜNG QUỐC LỘ 20, TỈNH LỘ 729

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

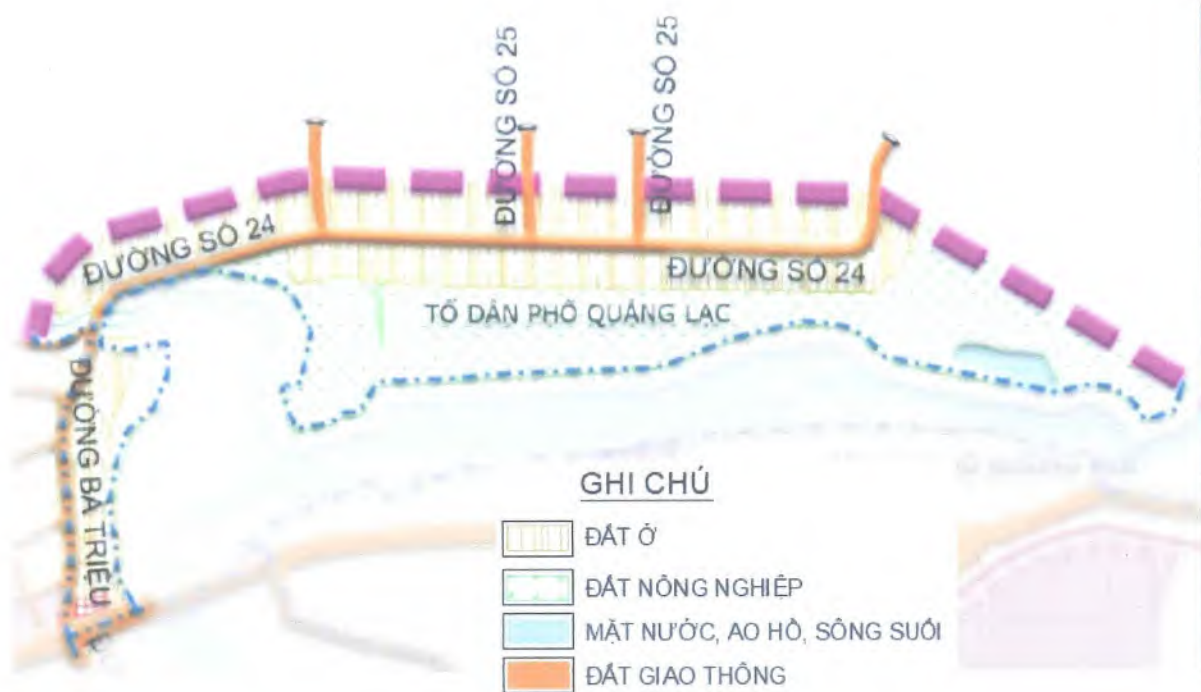
# Phụ lục XVI SƠ ĐỒ PHÂN KHU CHỨC NĂNG



(Ghi chú: Các phân khu Phụ lục XVII)



**Phụ lục XVII-1**  
**Ô C-01, PHÂN KHU C**  
(TDP Quảng Lạc)



STT	Ô C-01, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>12.9296</b>					
1	Nhóm nhà ở	5.6426	159.85	50	60	3	4
6	Cây xanh sử dụng công cộng	0.2570	7.28				
7	Giao thông đô thị	1.4407	40.81				
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị						
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>						
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>5.5893</b>	158.34				
1	Sản xuất nông nghiệp	5.5893	158.34				



h/z

**Phụ lục XVII-2**  
**Ô C-02, PHÂN KHU C**  
**(TDP 3)**



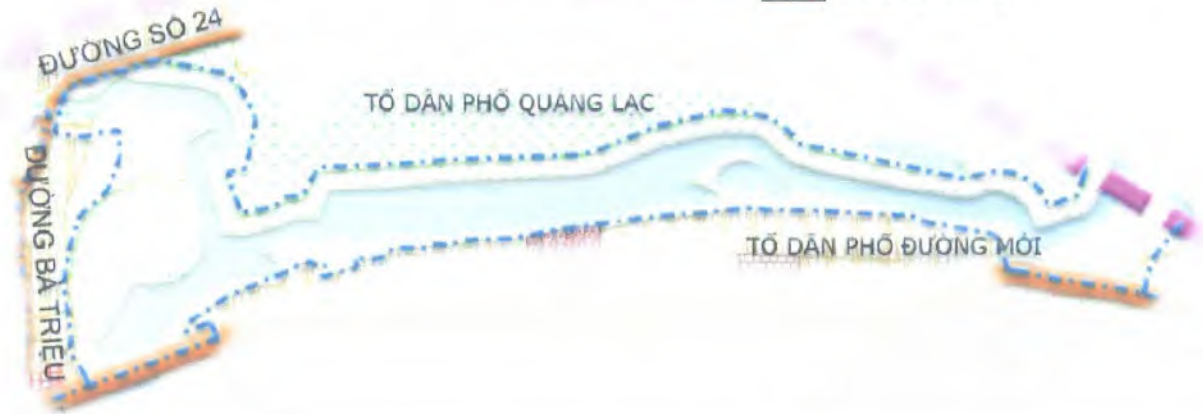
STT	Ô C-02, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
		5.9539		(min)	(max)	(min)	(max)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>4.7503</b>					
1	Nhóm nhà ở	2.1816	160.41	50	60	3	4
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ - Trường THCS, Tiểu học, Mầm non	0.0529	3.89	30	40	1	3
6	Cây xanh sử dụng công cộng	2.2091	162.43				
7	Giao thông đô thị	0.3067	22.55				
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị						
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>1.2036</b>	<b>88.50</b>				
9	Di tích, tôn giáo	0.3596	26.44				
12	Giao thông đối ngoại	0.8440	62.06				

h5 x

**Phụ lục XVII-3**  
**Ô C-03, PHÂN KHU C**  
(TDP Quảng Lạc, Đường Mới)

**GHI CHÚ**

- ĐẤT Ở
- ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
- MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SUỐI
- ĐẤT GIAO THÔNG



STT	Ô C-03, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>5.8045</b>					
1	Nhóm nhà ở			50	60	3	4
6	Cây xanh sử dụng công cộng	5.8045					
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>						
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>3.5270</b>					
6	Sông, suối, kênh, rạch	3.5270					
7	Mặt nước ven biển						

*lu*

**Phụ lục XVII-14**  
**Ô C-14, PHÂN KHU C**  
(TDP Lạc Thiện 2)

**GHI CHÚ**

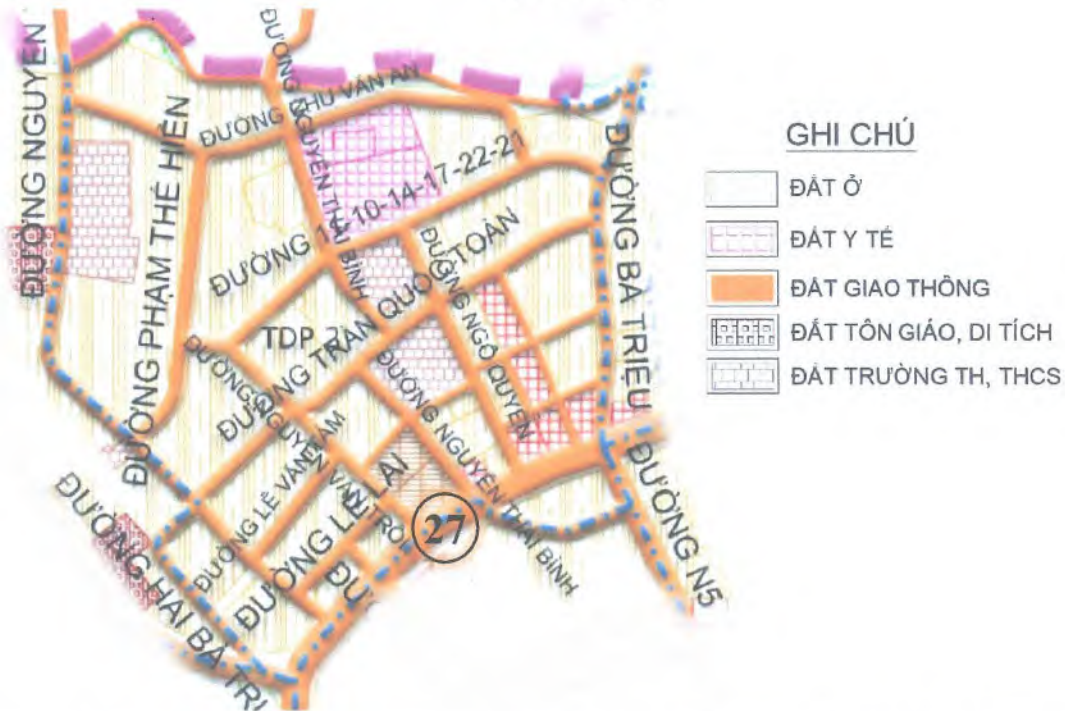
-  ĐẤT Ở
-  ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
-  ĐẤT GIAO THÔNG
-  ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN
-  ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG



STT	Ô C-14, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
		<b>16.9886</b>					
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>10.7460</b>					
1	Nhóm nhà ở	5.4201	159.88	50	60	3	4
6	Cây xanh sử dụng công cộng	3.9869	117.61				
7	Giao thông đô thị	1.3390	39.50				
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>0.8990</b>	26.52				
1	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	0.8990	26.52				
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>5.3436</b>	157.63				
1	Sản xuất nông nghiệp	5.3436	157.63				

7

**Phụ lục XVII-4**  
**Ô C-04, PHÂN KHU C**  
(TDP 1, 2)



STT	Ô C-04, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
		15.1418		(min)	(max)	(min)	(max)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>13.0042</b>					
1	Nhóm nhà ở	7.4619	160.13	50	60	3	4
	- Trường THCS, Tiểu học, Mầm non	1.0264	22.03	30	40	1	3
4	Dịch vụ - công cộng khác (Y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại,...)	0.4789	10.28	30	40	1	5
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	0.2650	5.69	30	50	1	5
6	Cây xanh sử dụng công cộng	0.3354	7.20				
7	Giao thông đô thị	3.4366	73.75				
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>1.5884</b>	34.09				
5	Trung y tế	0.7751	16.63				
12	Giao thông đối ngoại	0.8133	17.45				
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>0.5492</b>	11.79				
6	Sông, suối, kênh, rạch	0.5492	11.79				

h 2

**Phụ lục XVII-5**  
**Ô C-05, PHÂN KHU C**  
(TDP Lâm Tuyên 1)



STT	Ô C-05, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
		<b>45.0766</b>					
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>23.3240</b>					
1	Nhóm nhà ở	14.7117	160.08	50	60	3	4
4	Dịch vụ - công cộng khác (Y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại,...)	0.2448	2.66	30	40	1	5
6	Cây xanh sử dụng công cộng	2.5539	27.79				
7	Giao thông đô thị	3.4822	37.89				
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	2.3314	25.37				
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>9.4588</b>	102.92				
6	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	4.7369	51.54				
9	Di tích, tôn giáo	0.3042	3.31				
12	Giao thông đối ngoại	4.4177	48.07				
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>12.2938</b>	133.77				
1	Sản xuất nông nghiệp	11.8619	129.07				
6	Sông, suối, kênh, rạch	0.4319	4.70				

*Handwritten signature*

Phụ lục XVII-6  
**Ô C-06, PHÂN KHU C**  
 (TDP Đường Mới)



## GHI CHÚ

	ĐẤT Ở
	ĐẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH
	MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SÙI
	ĐẤT TRƯỜNG TH, THCS
	ĐẤT GIAO THÔNG
	ĐƯỜNG SẮT



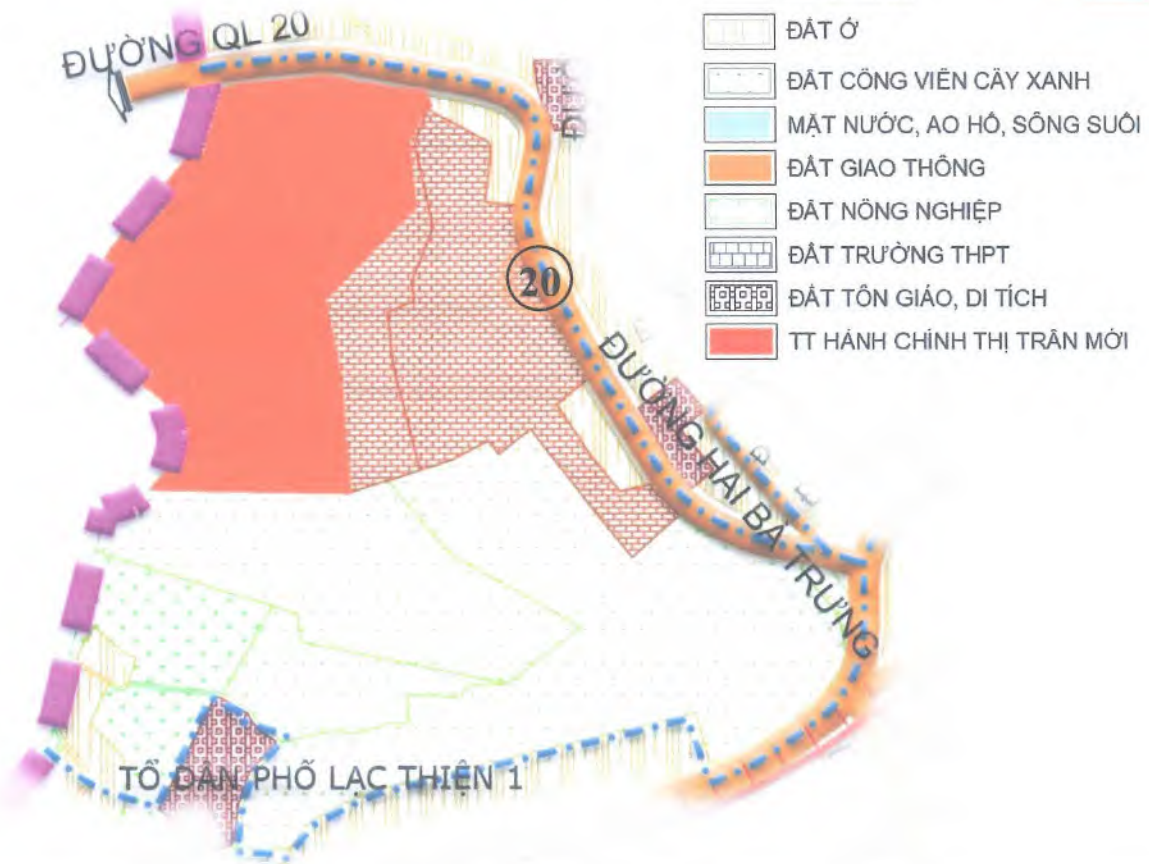
STT	Ô C-06, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
		22.1613		(min)	(max)	(min)	(max)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>13.5594</b>					
1	Nhóm nhà ở	11.7587	159.98	50	60	3	4
	- Trường THCS, Tiểu học, Mầm non	1.0049	13.67	30	40	1	3
6	Cây xanh sử dụng công cộng	0.3571	4.86				
7	Giao thông đô thị	0.4387	5.97				
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>7.4181</b>	100.93				
9	Di tích, tôn giáo	3.4831	47.39				
12	Giao thông đối ngoại	3.9350	53.54				
13	Hạ tầng kỹ thuật khác						
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>1.1838</b>	16.11				
1	Sản xuất nông nghiệp	1.1838	16.11				

*Handwritten signature or initials.*

**Phụ lục XVII-7**  
**Ô C-07, PHÂN KHU C**  
(TDP Lạc Thiện 1)



**GHI CHÚ**

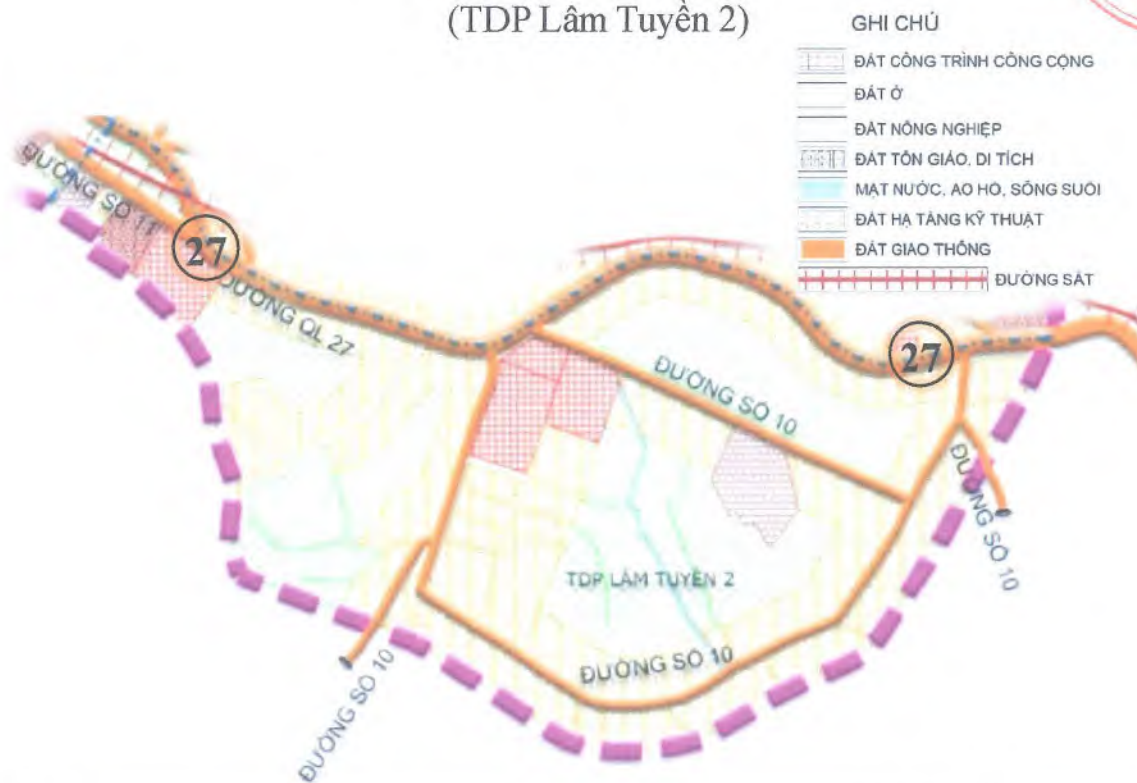


STT	Ô C-07, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
		16.6077					
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>15.7435</b>					
1	Nhóm nhà ở	0.3327	158.43	50	60	3	4
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ						
	- Trường THPT	6.9215	3295.95	30	40	1	5
6	Cây xanh sử dụng công cộng	8.4893	4042.52				
7	Giao thông đô thị	0.0000	0.00				
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>0.8642</b>	411.52				
12	Giao thông đối ngoại	0.8642	411.52				
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>						

WZ



**Phụ lục XVII-8**  
**Ô C-08, PHÂN KHU C**  
(TDP Lâm Tuyên 2)










TT	Ô C-08, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
		35.5126					
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>23.0348</b>					
1	Nhóm nhà ở	15.7263	159.98	50	60	3	4
	- Trường THCS, Tiểu học, Mầm non	0.9914	10.09	30	40	1	3
4	Dịch vụ - công cộng khác (Y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại,...)	2.0670	21.03	30	40	1	5
7	Giao thông đô thị	4.2501	43.24				
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>1.6301</b>	16.58				
12	Giao thông đối ngoại	1.6301	16.58				
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>10.8477</b>	110.35				
1	Sản xuất nông nghiệp	10.7414	109.27				
6	Sông, suối, kênh, rạch	0.1063	1.08				

*Handwritten signature*

**Phụ lục XVII-9**  
**Ô C-09, PHÂN KHU C**  
(TDP 1, Lạc Thiện)

**GHI CHÚ**

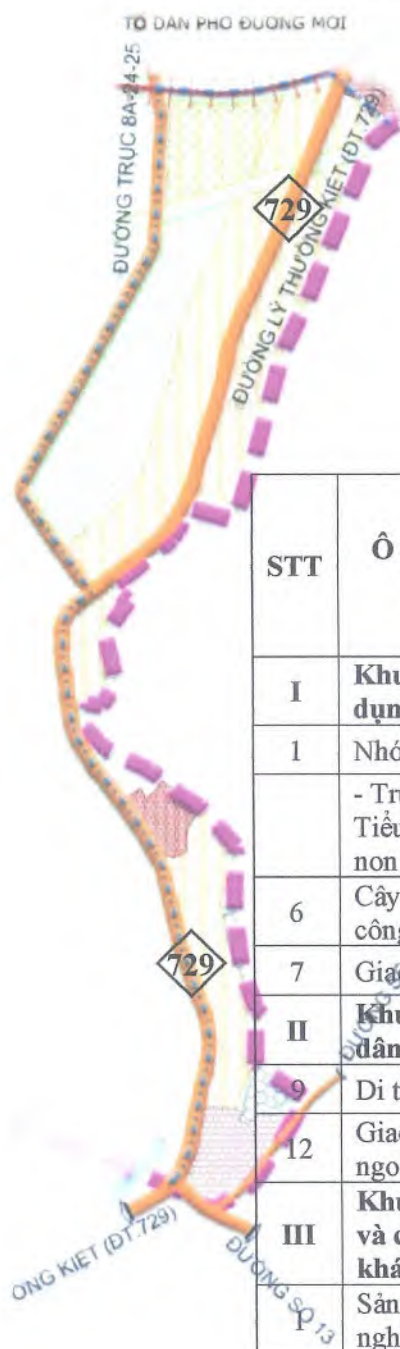
-  ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
-  ĐẤT Ở
-  ĐẤT NÔNG NGHIỆP
-  ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH
-  MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SUỐI
-  ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
-  ĐẤT GIAO THÔNG
-  ĐƯỜNG SẮT



STT	Ô C-09, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
		<b>25.8645</b>					
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>19.7720</b>					
1	Nhóm nhà ở	13.4401	160.00	50	60	3	4
6	Cây xanh sử dụng công cộng	2.8754	34.23				
7	Giao thông đô thị	3.4565	41.15				
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>6.0925</b>	72.53				
9	Di tích, tôn giáo	0.8251	9.82				
12	Giao thông đối ngoại	4.9132	58.49				
13	Hạ tầng kỹ thuật khác	0.3542	4.22				
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>						

*[Handwritten signature]*

**Phụ lục XVII-10**  
**Ô C-10, PHÂN KHU C**  
(TDP Đường Mới, Lạc Quảng )



**GHI CHÚ**







	ĐẤT Ở
	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
	ĐẤT GIAO THÔNG
	ĐẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT TRƯỜNG THPT
	ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH

STT	Ô C-10, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
		<b>18.7684</b>					
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>13.0484</b>					
1	Nhóm nhà ở	10.0651	160.02	50	60	3	4
	- Trường THCS, Tiểu học, Mầm non	0.8608	13.69	30	40	1	3
6	Cây xanh sử dụng công cộng	0.3155	5.02				
7	Giao thông đô thị	1.8070	28.73				
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>1.8874</b>	30.01				
9	Di tích, tôn giáo	0.4237	6.74				
12	Giao thông đối ngoại	1.4637	23.27				
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>3.8326</b>	60.93				
	Sản xuất nông nghiệp	3.8326	60.93				

lv 2

**Phụ lục XVII-11**  
**Ô C-11, PHÂN KHU C**  
 (TDP Đường Mới, Lạc Quảng)

**GHI CHÚ**

-  ĐẤT Ở
-  ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
-  ĐẤT GIAO THÔNG
-  ĐẤT NÔNG NGHIỆP
-  MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SUỐI
-  ĐƯỜNG SẮT








STT	Ô C-11, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
		45.0792					
I	<b>Khu đất dân dụng</b>	40.6793					
6	Nhóm nhà ở	3.4249	160.04	50	60	3	4
6	Cây xanh sử dụng công cộng	32.4558	1516.63				
7	Giao thông đô thị	4.7986	224.23				
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị						
II	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>						
III	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	4.3999	205.60				
6	Sông, suối, kênh, rạch	4.3999	205.60				

WZ

**Phụ lục XVII-12**  
**Ô C-12, PHÂN KHU C**  
(TDP Lạc Thiện 1, Lạc Quảng)



**GHI CHÚ**

-  ĐẤT Ở
-  ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
-  ĐẤT GIAO THÔNG
-  ĐẤT TRƯỜNG TH, THCS
-  MẶT NƯỚC, AO HỒ, SÔNG SUỐI

STT	Ô C-12, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
	<b>I Khu đất dân dụng</b>	<b>43.4595</b>					
1	Nhóm nhà ở	26.0695	160.03	50	60	3	4
	- Trường THCS, Tiểu học, Mầm non	0.3190	1.96	30	40	1	3
6	Cây xanh sử dụng công cộng	11.6463	71.49				
7	Giao thông đô thị	5.4247	33.30				
	<b>II Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>0.4634</b>	2.84				
9	Di tích, tôn giáo	0.4634	2.84				
	<b>III Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>0.1456</b>	0.89				
6	Sông, suối, kênh, rạch	0.1456	0.89				

*Handwritten signature*

**Phụ lục XVII-13**  
**Ô C-13, PHÂN KHU C**  
(TDP Lạc Thiện 2)

**GHI CHÚ**

- ĐẤT Ở
- ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
- ĐẤT GIAO THÔNG
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG



STT	Ô C-13, PHÂN KHU C	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)		TẦNG CAO (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>28.4484</b>					
1	Nhóm nhà ở	21.3194	160.06	50	60	3	4
4	Dịch vụ - công cộng khác (Y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại,...)	0.1516	1.14	30	40	1	5
6	Cây xanh sử dụng công cộng	4.1808	31.39				
7	Giao thông đô thị	2.7966	21.00				
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>4.9640</b>	<b>37.27</b>				
1	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	0.8927	6.70				
12	Giao thông đối ngoại	4.0713	30.57				

*Handwritten signature*