

Số: 39 /2025/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 6 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

### Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Lộc Thắng, tỉnh Lâm Đồng

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 360/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 292/TTr-SXD ngày 19 tháng 6 năm 2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Lộc Thắng, tỉnh Lâm Đồng.

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Lộc Thắng, tỉnh Lâm Đồng.

#### **Điều 2. Hiệu lực thi hành**

- Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 7 năm 2025.
- Quyết định này thay thế Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm, 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 xã Bảo Lâm 1; 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 xã Bảo Lâm 1 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 đô thị Lộc Thắng, tỉnh Lâm Đồng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 39./2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Mục tiêu

1. Quy chế quản lý kiến trúc được ban hành nhằm quy định chặt chẽ về quản lý không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể kiến trúc xã Bảo Lâm 1 (khu vực thị trấn Lộc Thắng cũ), đến kiến trúc từng công trình ... trên nguyên tắc phù hợp với các định hướng, giải pháp, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc hiện hành.

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng.

3. Quy chế này quy định về các chỉ tiêu kiến trúc, cụ thể các loại công trình kiến trúc trong việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và cấp phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc cho các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị trên địa bàn xã Bảo Lâm 1 (khu vực thị trấn Lộc Thắng cũ).

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

1. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng cho tất cả các cơ quan, tổ chức và cá nhân tham gia vào hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại xã Bảo Lâm 1 (khu vực thị trấn Lộc Thắng cũ).

2. Phạm vi áp dụng:

a) Phạm vi nghiên cứu: 7.892,59 ha;

b) Phạm vi áp dụng: 752,18 ha; đối với các khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt thì áp dụng theo các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt.

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. 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 đô thị.



2. Khu vực phát triển đô thị là 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 (theo điểm 1.4.7 QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”, ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng - sau đây viết tắt là QCVN 01:2021/BXD).

3. Buôn làng là đơn vị quan trọng trong xã hội người Thượng (người K’ho gọi là Bon). Nhà ở của đồng bào dân tộc trong buôn bố trí tùy tiện, không theo quy hoạch; ở những khoảng trống là nơi sinh hoạt và tổ chức lễ hội chung trong buôn.

4. Nhà ở riêng lẻ là 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 liền kề và nhà ở độc lập (theo điểm 1.4.11 QCVN 01:2021/BXD).

5. Biệt thự là nhà ở 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 (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12870:2020 “Biệt thự nghỉ dưỡng - Yêu cầu chung về thiết kế”).

6. Nhà ở độc lập (nhà biệt lập) là các căn nhà 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. Nhà ở độc lập thường có thiết kế linh hoạt và có thể tùy chỉnh theo nhu cầu của từng gia đình.

7. Nhà ở liền kề là 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 (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 “Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế” - sau đây viết tắt là TCVN 9411:2012).

8. Nhà ở liền kề mặt phố (nhà phố) là loại nhà ở liền kề được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt; ngoài chức năng để ở, còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác (theo điểm 3.3 TCVN 9411:2012).

9. Nhà ở liền kề có sân vườn là loại nhà ở liền kề, 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 (theo điểm 3.4 TCVN 9411:2012).

10. Nhà sàn là loại hình nhà ở cổ xưa trong xã hội truyền thống của các dân tộc sinh sống tại tỉnh Lâm Đồng. Nhà lợp hai mái, sàn nhà nâng cao so với mặt đất khoảng từ 2,0 mét đến 3,0 mét bằng các cột gỗ hoặc tre, để tránh ngập lụt, tránh sự tấn công của động vật hoang dã và để tạo không gian sinh hoạt cho gia đình. Nhà sàn thường được làm từ nguyên liệu tự nhiên như gỗ, tre, lá, vỏ cây... Nhà sàn không



chỉ là nơi ở, mà còn là nơi diễn ra các hoạt động tín ngưỡng, văn hóa, xã hội, cộng đồng của một buôn làng.

11. Tầng hầm (hoặc tầng ngầm) là tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình (theo điểm d khoản 2 Ghi chú Bảng 2 của Phụ lục II ban hành kèm theo 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 - sau đây viết tắt là Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

12. Tầng nửa hầm (tầng bán hầm) là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo điểm 1.4.18 QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn quốc gia về nhà chung cư, ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng - sau đây viết tắt là QCVN 04:2021/BXD).

13. Tầng lửng là tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới (theo điểm e khoản 2 Ghi chú Bảng 2 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

14. Tầng kỹ thuật là tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (theo điểm 1.4.19 QCVN 04:2021/BXD). Trường hợp chỉ có một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà thì phần diện tích này không tính vào hệ số sử dụng đất của công trình.

15. 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 đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5 mét (theo điểm g khoản 2 Ghi chú Bảng 2 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

16. Chiều cao công trình xây dựng là chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình (theo điểm 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD).

17. Chỉ giới đường đỏ là 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 (theo điểm 1.4.22 QCVN 01:2021/BXD).

18. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất (theo điểm 1.4.23 QCVN 01:2021/BXD).

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

20. Số tầng cao của nhà (hoặc công trình) là tổng tất cả các tầng trên mặt đất và tầng bán hầm, không bao gồm tầng áp mái (theo khoản 4 Ghi chú Bảng 2 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

a) Nhà (hoặc công trình) có tầng tum không tính vào số tầng cao của nhà (hoặc công trình) khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới không tính vào số tầng cao của nhà và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.

c) Đối với 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 không tính vào số tầng cao của công trình.

21. Mật độ xây dựng (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD):

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). 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 bảo đảm không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

b) Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

22. Hệ số sử dụng đất là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất (theo điểm 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD).

23. 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 (theo điểm 1.4.27 QCVN 01:2021/BXD).

24. Ta-luy là sườn dốc, mái dốc; những con dốc nghiêng so với mặt phẳng ngang, mái đất vạt nghiêng của một hố đào, một nền đắp hoặc một công trình dựng đứng để tăng độ vững chắc:

a) Ta-luy âm là phần mái dốc tính từ vị trí mặt đường trở xuống.

b) Ta-luy dương là phần mái tính từ vị trí mặt đường trở lên.

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

### **1. Các nguyên tắc chung:**

a) Thiết kế kiến trúc tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp với các chỉ tiêu trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung, các quy định về bảo tồn, môi trường, phòng chống cháy nổ, quy chuẩn kỹ thuật, Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan khác.

b) Đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

c) Duy trì, khôi phục và tôn tạo cảnh quan, địa hình, hệ sinh thái tự nhiên; phát triển vùng sản xuất, kế thừa phát huy đặc trưng bản sắc văn hóa dân tộc, kiến trúc truyền thống địa phương kết hợp phát triển xu thế kiến trúc xanh, bền vững.

d) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn thị trấn Lộc Thắng (cũ) bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

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

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

(1) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng (*đính kèm Phụ lục III- Bản đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa về cảnh quan, khu vực, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng*), gồm:

- Trung tâm hành chính - chính trị; trung tâm văn hóa - thể dục thể thao; trung tâm thương mại - dịch vụ (đường Trần Phú, đường Nguyễn Tất Thành, đường Lê Hồng Phong, đường Lê Duẩn).

- Các khu vực cảnh quan tự nhiên: Khu vực ven hồ Tân Rai, bán đảo khu dân cư Minh Rồng, khu vực phía Đông hồ Tân Rai.

- Đoạn, tuyến đường chính thương mại - dịch vụ: Nằm dọc theo trục đường Hùng Vương, đường Trần Phú và đường Hàm Nghi, đường Lê Duẩn, đường Lê Hồng Phong, đường Nguyễn Trãi, đường Trần Hưng Đạo.

(2) Khu đài tưởng niệm; công viên; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng (*đính kèm Phụ lục IV- Bản đồ vị trí khu đài tưởng niệm; công viên; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng*), gồm:

- Khu vực Đài tưởng niệm trên trục đường Nguyễn Tất Thành;

- Khu vực Công viên cây xanh thể dục thể thao trên trục đường Trần Phú (ĐT.725) - đường Nguyễn Tất Thành;

- Khu vực trung tâm ngã 5 giao nhau giữa các đường: Hùng Vương - Trần Phú - Lê Duẩn - Trương Định.

(3) Các khu vực cửa ngõ đô thị (*đính kèm Phụ lục V- Bản đồ vị trí các khu vực cửa ngõ đô thị*), gồm:



- Khu vực cửa ngõ phía Đông: Từ ngã 5 nối đường ĐT.725 đi huyện Di Linh (ký hiệu 01);
- Khu vực cửa ngõ phía Tây: Theo đường Lạc Long Quân đi Bảo Lộc (ký hiệu 02);
- Khu vực cửa ngõ phía Nam: Từ đường Hùng Vương nối với đường Nguyễn Văn Cừ đi thành phố Bảo Lộc (ký hiệu 03);
- Khu vực cửa ngõ phía Bắc: Đường nối Quốc lộ 28 đi về phía tỉnh Đắk Nông (ký hiệu 04).

b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Đối với khu vực đã có quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu: Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình thực hiện đúng quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đối với khu vực đang đô thị hóa chưa có quy hoạch: Trước khi thực hiện xây dựng công trình phải lập quy hoạch chi tiết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Đối với các trục đường chính có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại - dịch vụ, du lịch:

- + Bảo đảm tính đồng bộ, liên tục, dễ nhận diện; khoảng lùi công trình phù hợp để bảo đảm không gian, kiến trúc, cảnh quan chung, đồng thời đáp ứng yêu cầu về chiếu sáng, an toàn;

- + Sử dụng kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động đối với các trục đường quan trọng về hành chính, thương mại - dịch vụ, du lịch;

- + Kết hợp các chức năng biểu diễn văn hóa - nghệ thuật phục vụ người dân tại các tuyến phố đi bộ.

- ) Đối với khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên: Kiến trúc đa dạng, phù hợp với chức năng công cộng; tạo điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan đặc trưng cho từng khu vực; bảo đảm không gian cho các hoạt động văn hóa, giải trí, kết nối với các không gian mở và giao thông công cộng.

- Đối với khu vực cửa ngõ: Tổ chức không gian tiếp cận công trình thuận tiện, kết nối các loại phương tiện giao thông khác.

- Không gian cảnh quan tự nhiên ven hồ, suối: Tổ chức khoảng cách ly an toàn tối thiểu 10,0 mét mỗi bên đối với ven hồ, suối; không san lấp, phá vỡ cảnh quan ven hồ, suối; tận dụng các yếu tố tự nhiên như mặt nước, cây xanh để tạo điểm nhấn cho công trình; thiết kế công trình theo hướng hài hòa với cảnh quan xung quanh, hạn chế ảnh hưởng đến môi trường.

- Khu vực có địa hình đồi núi: Tôn trọng bảo tồn các khu vực có giá trị địa chất, các khu vực có giá trị bảo vệ cảnh quan, môi trường, bảo đảm phạm vi, ranh giới phân loại rừng, phân định ranh giới các loại rừng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo tồn và phát huy các giá trị môi trường rừng mang lại cho cộng đồng.

### 3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

a) Đồ án thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian, kiến trúc, cảnh quan, gồm:

- Khu vực Trung tâm hành chính - thương mại dịch vụ dọc theo tuyến đường Hùng Vương, đường Trần Phú (ĐT.725) qua đường Hàm Nghi,

- Khu vực trung tâm tại ngã 5 giao giữa các đường: Hùng Vương, Trần Phú, Lê Duẩn, Trương Định;

- Khu vực công viên cạnh Ủy ban nhân dân huyện trên trục đường: Trần Phú - Nguyễn Tất Thành - Lê Hồng Phòng - Nguyễn Thị Minh Khai,

- Khu vực ven hồ Tân Rai.

b) Trong các khu vực có thiết kế đô thị riêng được duyệt, việc quản lý kiến trúc, đầu tư xây dựng cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

c) Khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị là các khu vực có tính chất, vị trí quan trọng trong khu đô thị như sau:

- Đô thị có nhiều cụm không gian cao tầng là điểm nhấn đô thị;

- Các khu vực dân cư mang tính chất đặc thù của địa phương.

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang (*đính kèm Phụ lục VI- Bản đồ vị trí khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang*):

a) Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: Khu vực trung tâm hành chính - dịch vụ thương mại cũ và mới nằm trên trục đường chính từ đường Hùng Vương, đường Trần Phú (ĐT.725) qua đường Hàm Nghi.

b) Nguyên tắc chỉnh trang phát triển:

- Cải tạo, chỉnh trang đô thị tập trung: Các khu vực chức năng dịch vụ - du lịch cao cấp, trung tâm chính trị - hành chính; khu vực công trình công cộng; khu ở gắn kết với các không gian cảnh quan cây xanh, mặt nước, không gian mở; hình thành các khu ở mang đậm tính chất đặc thù của địa phương (khu ở dạng buôn làng với hình thức kiến trúc nhà sàn để thu hút phát triển du lịch);

- Tạo các trục chính vào đô thị với nút giao thông kết hợp cảnh quan, điểm nhấn cho đô thị: vòng xoay ngã 5 đường Hùng Vương, đường Trần Phú, đường Lê Duẩn, đường Trương Định;

- Hình thành công viên cây xanh trong khu hành chính huyện, gắn kết với khu đài tưởng niệm và dọc theo hệ thống ven hồ Tân Rai; bổ sung một số công trình dịch vụ công cộng khu đô thị và bố trí thành cụm, bảo đảm các tiện ích đô thị, quy mô và bán kính phục vụ theo quy định;

- Hạn chế việc giải tỏa, nhất là các công trình, nhà dân đã ổn định hợp pháp và phù hợp với quy hoạch dọc các đường: Lạc Long Quân, Trần Phú, Hùng Vương, Hàm Nghi, Cát Quế; khu vực này chủ yếu chỉnh trang tại chỗ;

- Nhà ở dọc theo các trục đường nội bộ, nếu phù hợp quy hoạch sẽ giữ lại và chỉnh trang.

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

1. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc:

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và 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.

b) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử.

c) Các công trình kiến trúc có quy mô và vị trí được xác định là công trình điểm nhấn theo quy hoạch được duyệt.

d) Công trình kiến trúc tại các khu vực cửa ngõ của đô thị được xác định tại điểm a (3) khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

2. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc phải tuân thủ các quy định của pháp luật về kiến trúc và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.



## 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 về kiến trúc cho toàn thị trấn:**

- Chức năng: trung tâm tổng hợp về chính trị - hành chính, kinh tế, khoa học kỹ thuật, văn hóa, dịch vụ, đầu mối giao thông có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội khu vực phía Nam của tỉnh Lâm Đồng; là đô thị công nghiệp và du lịch sinh thái.

##### **- Tổ chức không gian:**

+ Khu vực đô thị phát triển hỗn hợp với mật độ cao, tập trung các công trình kiến trúc, cảnh quan bảo tồn bao gồm: hệ thống các công trình công cộng, cảnh quan ven hồ Tân Rai;

+ Cải tạo đô thị, nhấn mạnh chức năng đô thị, trung tâm hành chính;

+ Hình thành trung tâm thương mại năng động và sầm uất cùng với sự hình thành khu vực đi bộ gắn kết với các không gian cảnh quan cây xanh, mặt nước tại cuối trục đường Nguyễn Tất Thành;

+ Tạo trục chính vào đô thị với các nút giao thông cảnh quan điểm nhấn cho đô thị: Nút ngã 5 - đường Hùng Vương - đường Trần Phú (ĐT.725) - đường Lê Duẩn - đường Trương Định;

+ Một số công trình dịch vụ công cộng khu đô thị được bổ sung và bố trí thành cụm để bảo đảm về các tiện ích đô thị, quy mô và bán kính phục vụ cho người dân và khách du lịch;

+ Hệ thống cây xanh cảnh quan và công viên dọc theo các tuyến hồ Tân Rai, suối và các đồi dốc cảnh quan;

+ Trung tâm hành chính tập trung tại đường Nguyễn Tất Thành, đường Trần Phú, đường Lê Duẩn, bao gồm văn phòng - Huyện ủy (cũ) và Ủy ban nhân dân thị trấn (cũ) và khu trung tâm hành chính - chính trị, các trụ sở cơ quan ban ngành được chỉnh trang;

+ Quy hoạch chỉnh trang các công trình trường học, y tế hiện hữu, và quy hoạch mới để bảo đảm đáp ứng nhu cầu sử dụng phát triển đô thị;

+ Khu thương mại - dịch vụ và du lịch sinh thái ven hồ Tân Rai.

- Kiến trúc các công trình phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng phê duyệt và theo các tiêu chuẩn quốc gia.

##### **b) Định hướng chung kiến trúc khu vực trung tâm:**

- Đặc điểm chủ yếu của khu vực gồm các công trình công cộng và khu dân cư đã xây dựng; giải pháp về kiến trúc cảnh quan là cải tạo, chỉnh trang và quản lý xây dựng;

- Tạo lập được môi trường sống tiện nghi, an toàn và bền vững, nâng cao nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân, bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn và phát triển bản sắc văn hóa dân tộc của địa phương;

- Không gian cảnh quan cần tận dụng đặc điểm địa hình tự nhiên của khu vực; khuyến khích giảm diện tích xây dựng để đưa mảng xanh vào trong công trình, khuyến khích giải pháp mái dốc (ưu tiên mái ngói) cho công trình.

c) Định hướng phát triển du lịch, cây xanh, thể dục thể thao, cửa ngõ chính vào đô thị:

- Khai thác lợi thế về cảnh quan thiên nhiên của hồ Tân Rai để định hướng phát triển khu du lịch sinh thái;

- Xây dựng công viên trung tâm nằm ở vị trí gần trung tâm hành chính, kết hợp cây xanh, hồ nước và các trục giao thông hình thành không gian mở chính;

- Tạo lập các sân tập thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp vườn hoa, cây xanh, khu vui chơi giải trí...;

- Quy hoạch các vườn hoa kết hợp các công trình mỹ thuật tại các cửa ngõ, các trục đường chính dẫn vào trung tâm.

d) Định hướng khu đô thị hiện hữu:

- Tôn trọng cấu trúc hiện trạng khu dân cư hiện hữu, kết nối hiệu quả với các khu dân cư mới và hệ thống giao thông toàn khu vực;

- Xây dựng và cải tạo quỹ đất ở mới, bổ sung quỹ đất công cộng tại các vị trí xen cây giữa tuyến đường giao thông và khu dân cư cũ, kết hợp không gian cây xanh và cảnh quan tự nhiên;

- Đầu tư xây dựng dự án cải tạo đô thị hiện hữu, tạo không gian mở, công trình dịch vụ đô thị và tăng chỗ đậu xe; cải tạo chỉnh trang nhà ở để đồng bộ về kiến trúc và cảnh quan đô thị;

- Xây dựng không gian công cộng, tiện ích công cộng và dịch vụ đô thị phục vụ dân cư;

- Áp dụng các giải pháp hạ tầng và tiện ích đô thị để nâng cao chất lượng môi trường;

- Bảo tồn và phát triển cảnh quan như việc quản lý đất đai xung quanh hồ Tân Rai, hạn chế xây dựng để bảo vệ cảnh quan chung;

- Bố trí khu tái định cư dạng nhà liên kế phố cho các hộ dân bị giải tỏa tại các khu vực ven hồ;

- Phát triển hạ tầng và tiện ích đô thị bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị bao gồm giao thông, cấp nước, thoát nước và chiếu sáng công cộng, có các giải pháp để góp phần nâng cao chất lượng môi trường đô thị, nâng cao chất lượng sống của cư dân địa phương cũng như khách du lịch.

đ) Định hướng khu đô thị phát triển mới (đính kèm Phụ lục VII- Bản đồ định hướng hướng khu đô thị phát triển mới):

- Xây dựng các khu dân cư hiện đại, tiện nghi, đáp ứng đa dạng nhu cầu về nhà ở và môi trường sống xanh, đồng bộ về hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị;
- Bảo đảm đầy đủ công trình công cộng và dịch vụ phục vụ đơn vị ở;
- Tạo trục đi bộ kết hợp không gian xanh, sử dụng giao thông công cộng; - Kiến tạo không gian công cộng và bán công cộng chất lượng, có giá trị cảnh quan;
- Xây dựng khu đô thị kiểu mẫu với nét kiến trúc đặc trưng riêng.

e) Định hướng bảo tồn và phát triển khu vực cảnh quan thiên nhiên ven hồ Tân Rai trở thành khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng với các trung tâm chuyên ngành:

- Trung tâm du lịch tổng hợp; nghỉ dưỡng; chăm sóc sức khỏe; du lịch thể thao; trung tâm giáo dục; du lịch văn hóa ven hồ; khu sinh thái nông nghiệp kết hợp du lịch; khu du lịch kết hợp du lịch...

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về tầng cao, mật độ áp dụng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng chung, quy hoạch chi tiết và các quy định quản lý được duyệt tại khu vực.

g) Khu vực công nghiệp:

- Áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, với hình thức hiện đại và tối đa hóa mảng xanh, phù hợp với điều kiện tự nhiên và bảo vệ môi trường;

- Xây dựng hành lang cây xanh cách ly bao quanh các khu chức năng tiếp giáp khu dân cư và trồng cây xanh tại các trạm xử lý nước thải để giảm thiểu ô nhiễm môi trường;

h) Khu vực trục cảnh quan đoạn qua khu trung tâm:

- Tuyến trục chính đường Hùng Vương - đường Trần Phú (ĐT.725) là trục đường chính qua ngã 5 trung tâm. Trên trục này có các công trình quan trọng như: công trình hành chính, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, công viên chính, các công trình tôn giáo.

- Các khu dân cư đã phát triển ổn định, giữ nguyên mật độ xây dựng thuần như hiện hữu, khi cấp phép xây dựng mới áp dụng theo quy chế quản lý theo từng tuyến đường; đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì áp dụng quản lý theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt đó

k) Đối với khu vực có địa hình đặc thù:

- Nguyên tắc chung:

+ Các dự án và công trình xây dựng phải tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng của khu vực có địa hình đặc thù;



+ Các dự án và công trình trong khu vực có nền địa chất yếu, khu vực sạt trượt yêu cầu có phương án thiết kế xây dựng phù hợp.

- Quy định đối với khu vực có cảnh quan địa hình hồ, suối:

+ Các dự án và công trình xây dựng phải tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường hồ, suối gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực;

+ Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý mặt nước hồ, suối;

+ Việc san lấp hồ, suối phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống cống hộp thay thế;

+ Khu vực ven hồ, suối bố trí các công trình có mật độ xây dựng thuần thấp hơn so với các khu vực lân cận, có khoảng lùi thích hợp và thấp dần về phía ao hồ, suối, hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực.

+ Các công trình ven hồ, suối có xây dựng hàng rào thiết kế hàng rào có độ rộng tối thiểu 75 % để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước.

- Quy định đối với khu vực có địa hình đồi dốc:

+ Các dự án và công trình xây dựng phải tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực đồi dốc, gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực;

+ Việc san lấp, thay đổi địa hình phải bảo đảm các yêu cầu về chống sạt lở đất, tuân thủ cao độ thiết kế, tạo lưu vực thoát nước, hướng thoát nước chung theo quy hoạch của khu vực, phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép;

+ Đối với các dự án, công trình xây dựng trên địa hình dốc trên 15 %, bảo đảm các yếu tố sau:

- Khu vực trên đồi dốc bố trí các công trình có mật độ xây dựng thuần thấp hơn so với các khu vực lân cận; công trình trên đồi dốc có quy mô và tầng cao phù hợp, không che khuất cảnh quan chung của khu vực;

- Với công trình xây trên nền dốc trên 30 %, hạn chế san lấp, hoặc tạo các tường chắn đất lớn dễ gây lở đất; xây dựng giạt cấp nhằm tôn trọng địa hình;

- Giải pháp kiến trúc phù hợp với địa hình bảo đảm nguyên tắc an toàn, không làm ảnh hưởng, phá vỡ cảnh quan, phù hợp khu vực và phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép;

- Phải có khoảng lùi phù hợp đến mép tường chắn đất, ưu tiên trồng cây để bảo đảm an toàn và mỹ quan khu vực.

+ Việc xin phép xây dựng tại các khu vực có địa hình chênh lệch độ cao phải hợp nhất thủ tục xin phép xây dựng công trình và xây dựng tường chắn đất theo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành, nhằm bảo đảm an toàn và đồng bộ trong quá trình triển khai xây dựng công trình.

## 2. Định hướng cụ thể:

### a) Về không gian cảnh quan đô thị tại các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

Ngoài các công trình đã được xác định cụ thể trong Quy chế, Ủy ban nhân dân xã Bảo Lâm 1 có trách nhiệm xem xét đề xuất các cấp có thẩm quyền thống nhất về công trình điểm nhấn, phù hợp với thực tế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương:

- Công trình biểu tượng và các công trình điểm nhấn bao gồm: Các nút giao thông chính đô thị; công trình trên trục trung tâm hành chính; các công trình văn hóa - lịch sử; công trình tôn giáo, tín ngưỡng;

- Các không gian công cộng của đô thị bao gồm: Các không gian trung tâm chuyên ngành văn hóa, y tế, giáo dục, nghiên cứu khoa học, khu phát triển du lịch hỗn hợp; các trung tâm thương mại với công trình điểm nhấn, các khu triển lãm - hội chợ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí; các công trình đầu mối giao thông; không gian dịch vụ công cộng các khu đô thị;

- Tuyến đường Trần Phú - đường Hùng Vương đi thành phố Bảo Lộc; vòng xoay ngã 5 trung tâm, điểm giao giữa các đường: Hùng Vương - Trần Phú (ĐT.725) - Lê Duẩn - Trương Định; đường Lạc Long Quân giao với đường Nguyễn Văn Cừ: Là cảnh quan không gian các cửa ngõ của thị trấn kết nối đến Bảo Lộc, Di Linh, Lâm Hà và các khu vực khác.

### b) Về định hướng bảo tồn, phát triển không gian cảnh quan ven hồ và không gian mở:

- Hệ thống cảnh quan mặt nước chính như hệ thống các suối, hệ thống hồ Tân Rai, hồ Bảy Mẫu.

- Xác định mạng lưới không gian xanh trên quy mô toàn vùng:

- + Dọc theo các dòng hồ, suối chính và xung quanh các hồ, cảnh quan ven mặt nước phải bảo vệ; các không gian này không cho phép đô thị hóa và canh tác nông nghiệp;

- + Tại công viên kết hợp khai thác các chủ đề như bản sắc văn hóa địa phương, hội chợ, nông nghiệp... bố trí các công trình hội chợ nông sản của vùng, nhà hàng đặc sản, ... hình thành trọng điểm du lịch.

### c) Định hướng bảo tồn không gian thiên nhiên và kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Bảo tồn di sản kiến trúc và cảnh quan tại trung tâm; bảo tồn các di sản kiến trúc tôn giáo và kiến trúc dân tộc bản địa trong vùng;

- Bảo tồn cảnh quan trong đô thị bao gồm bảo tồn và khai thông các tuyến mặt nước ven hồ Tân Rai, hình thành các tuyến công viên cảnh quan ven mặt nước; bảo tồn và phục hồi các không gian rừng tự nhiên trong đô thị, bảo tồn các góc nhìn và điểm nhìn cảnh quan có giá trị;

- Dọc theo các dòng hồ suối chính và xung quanh các hồ nước phải có lớp bảo vệ như các hành lang sinh thái; các không gian này không cho phép xây dựng và phát triển nông nghiệp để bảo vệ các hệ sinh thái đặc biệt phong phú tại các vùng ẩm thấp này.

- Tuyến cây xanh, cảnh quan và công viên chuyên đề của các đô thị được bố trí gắn kết với các yếu tố tự nhiên tiềm năng đồi núi và mặt nước trong đô thị.

b) Về kiến trúc khu đô thị trung tâm:

- Định hướng chung:

+ Trung tâm đô thị hiện hữu tập trung các công trình hành chính, kết hợp với khu vực đô thị mới, tập trung các chức năng đô thị chính như hành chính, văn hóa, giáo dục, thương mại, văn phòng.;

+ Đối với khu vực trung tâm đô thị hiện nay: Phát triển khu vực và nâng cao hơn nữa về mặt chất lượng;

+ Tạo trọng điểm trung tâm là bộ mặt của đô thị; xây dựng các trọng điểm chức năng hành chính, giáo dục, văn hóa và các trọng điểm kinh tế với chức năng thương mại, kinh doanh; hình thành không gian mang tính biểu tượng cho đô thị;

+ Xây dựng trung tâm hiện hữu trở thành không gian kết nối đô thị và các khu du lịch nghỉ dưỡng; phát triển khu vực này thành một trọng điểm sầm uất nơi tập trung của người dân với việc bố trí các công trình thương mại dịch vụ, công viên.

+ Hình thành bộ mặt mới kế thừa lịch sử, văn hóa của đô thị.

- Định hướng kiến trúc cụ thể tại khu vực đô thị hiện hữu dọc hai bên đường Hùng Vương, đường Trần Phú, đường Lê Duẩn...

+ Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là cải tạo chỉnh trang trên cơ sở bảo đảm sự hài hòa giữa các công trình trên cùng một trục giao thông; khu giao thông chính của toàn đô thị là tuyến đường Hùng Vương, đường Trần Phú, bố trí các trục chính đô thị kết nối với khu chức năng trung tâm hiện hữu và các tuyến giao thông đối ngoại;

+ Quy định cụ thể về kiến trúc khu vực trung tâm hiện hữu: Đồng bộ về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc và chất liệu của các công trình cũng như nhà ở riêng lẻ dọc theo các tuyến phố; khuyến khích việc hợp nhất các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và kết hợp các công trình kiến trúc nhỏ thành những khối kiến trúc có quy mô lớn hơn; xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc hài hòa với tổng thể chung, 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 xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng; xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đặc sắc tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm; 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.

- Định hướng kiến trúc cụ thể tại khu vực phát triển mới:

+ Cải tạo chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp xây dựng mới xen cài trên cơ sở bảo đảm sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới;

bổ sung các công trình công cộng còn thiếu (công trình thương mại, dịch vụ, nhà trẻ mẫu giáo, sân tập thể thao,...);

- + Tổ chức giao thông các tuyến đường giao thông trên cơ sở các tuyến giao thông hiện hữu (đường đất) và bám theo địa hình tự nhiên;

- + Trong từng ô phố sẽ có giải pháp bố trí không gian nhà ở, công trình công cộng theo các tuyến hiện trạng, kết nối thuận lợi với các tuyến giao thông mới;

- + Thiết kế nhà mẫu bảo đảm đồng bộ kiến trúc, hài hòa cảnh quan, thân thiện môi trường, theo tiêu chí công trình xanh.

- Định hướng kiến trúc cụ thể tại các tuyến đường chính trong khu vực:

- + Kiến trúc trên trục đường Hùng Vương, đường Trần Phú (ĐT.725), đường Hàm Nghi, đường Nguyễn Tất Thành phải linh hoạt, hiện đại, phù hợp với không gian chung;

- + Khoảng cách giữa các công trình bảo đảm sự thông thoáng và kết nối của không gian đồi núi và không gian đô thị;

- + Các công trình phải có hình thức kiến trúc linh hoạt, độc đáo;

- + Kiến trúc trục đường ven hồ Tân Rai: Sử dụng vật liệu xây dựng ốp lát, trồng các loại cây xanh 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 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 từ 03 đến 05 tầng, kiến trúc hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Định hướng kiến trúc cụ thể tại trung tâm:

- + 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, phát triển các kiến trúc mang dấu ấn bản sắc văn hóa dân tộc địa phương;

- + Giải pháp kiến trúc phải bảo đảm các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe khuất tầm nhìn từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

c) Về kiến trúc khu công nghiệp:

- Cụm công nghiệp Lộc Thắng nằm dọc trên tuyến đường Lạc Long Quân:

- + Bố trí các ngành công nghiệp sản xuất (chế biến nông sản, thực phẩm, vật liệu xây dựng, chế biến lâm sản);

- + Các ngành công nghiệp khác.

- Nhà máy Bauxite Tân Rai là một phần của dự án khai thác và chế biến bauxite Tân Rai:



+ Chức năng chính là khai thác và chế biến bauxite thành alumin, nguyên liệu chính để luyện nhôm;

+ Nhà máy này bao gồm ba hợp phần chính: Khai thác mỏ, nhà máy tuyển quặng và nhà máy alumin.

- Sử dụng các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, bảo đảm việc bảo vệ môi trường.

- Bao quanh khu công nghiệp tiếp giáp dân cư lập hành lang cây xanh cách ly; các trạm xử lý nước thải cũng phải trồng cây xanh để hạn chế ô nhiễm môi trường ra xung quanh.

d) Về kiến trúc khu vực bảo tồn:

- Bảo tồn cảnh quan trong đô thị bao gồm bảo tồn và khai thông các tuyến mặt nước, hình thành các tuyến công viên cảnh quan ven mặt nước; bảo tồn và phục hồi các không gian rừng tự nhiên trong đô thị, bảo tồn các góc nhìn và điểm nhìn cảnh quan có giá trị;

- Hệ thống không gian tự nhiên có giá trị bảo tồn bao gồm: Khu vực ven hồ Tân Rai; trung tâm hành chính - thương mại, dịch vụ; chùa Hoa Nghiêm; nhà thờ Tân Rai; nhà thờ Minh Rông; Hội thánh Tin Lành Việt Nam - Chi hội Lộc Thắng;

- Dọc theo các dòng suối chính và xung quanh các hồ nước có lớp bảo vệ như các hành lang sinh thái; các không gian này không cho phép xây dựng và phát triển nông nghiệp để bảo vệ các hệ sinh thái đặc biệt phong phú tại các vùng ẩm thấp này;

- Tuyến cây xanh, cảnh quan và công viên chuyên đề của đô thị được bố trí gắn kết với các yếu tố tự nhiên tiềm năng rừng và mặt nước trong đô thị.

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

1. Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc:

a) Bản sắc văn hóa dân tộc:

Thị trấn Lộc Thắng (cũ) có 15 dân tộc anh em ở 63 tỉnh, thành trên cả nước về đây sinh sống; trong đó, người dân tộc thiểu số chiếm khoảng 28% dân số. Các dân tộc phổ biến nơi đây gồm: Kinh, Tày, Nùng, Châu Mạ, K'ho, Hoa, Chu Ru, Mường... Tuy nhiên, theo sự phát triển của xã hội hiện đại hơn thì các công trình kiến trúc mang đậm nét văn hóa bản địa như nhà sàn, nhà dài... đã mai một và không còn, thay vào đó nhà được xây dựng bằng lối kiến trúc hiện đại, mang tính tiện dụng hơn.

b) Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc:

- Kết hợp vật liệu truyền thống và hiện đại để nâng cao thẩm mỹ, tính tiện dụng và bền vững;

- Tận dụng các họa tiết trang trí đặc trưng của dân tộc thiểu số để trang trí cho các công trình kiến trúc;

- Lựa chọn, bố cục, sắp xếp không gian phù hợp với các phong tục tập quán và nếp sống của dân tộc thiểu số trong khu vực;

- Giữ gìn và tôn tạo các công trình kiến trúc truyền thống để bảo tồn giá trị văn hóa và lịch sử của địa phương, tận dụng những công trình này để phát triển du lịch văn hóa.

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa, việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc:

a) Yêu cầu đối với công trình kiến trúc cải tạo sửa chữa:

- Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế 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;

- Dựa trên kiến trúc truyền thống dân tộc và đặc trưng địa phương phục dựng các mô hình kiến trúc nhà ở tại các điểm du lịch cộng đồng tiêu biểu về hoạt động bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa dân tộc;

- Tiếp tục khai thác, đầu tư cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng đã hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du khách đến tham quan, tìm hiểu và trải nghiệm; hình thành mối liên hệ giữa các điểm du lịch, tạo không gian kiến trúc, cảnh quan hấp dẫn.

b) Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới:

- Phát triển công trình kiến trúc xây dựng mới tuân thủ quy hoạch xây dựng; bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đa dạng hóa sản phẩm; đặc biệt là nhà ở để phù hợp với nhu cầu của nhiều đối tượng, nhiều cộng đồng dân tộc khác nhau; kết hợp giữa xây dựng mới và cải tạo; thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp về quy hoạch, kiến trúc công trình và chỉnh trang đô thị.

- Quy định về nhà ở:

+ Khi xây dựng không được thay đổi hình thức bên ngoài và diện tích xây dựng, chiều cao công trình đã được phê duyệt; cho phép thay đổi không gian bên trong để phù hợp với nhu cầu sử dụng của từng hộ gia đình,

+ Khuyến khích chính quyền địa phương thiết kế các mẫu nhà ở điển hình cho các khu vực buôn làng truyền thống và khu tái định cư với mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu;

+ Hình thức và màu sắc của công trình hài hòa với kiến trúc xung quanh, môi trường tự nhiên và đặc trưng kiến trúc của dân tộc tại khu vực.

- Quy định về công trình công cộng:

+ Các công trình công cộng mới tuân thủ quy định của quy hoạch và thiết kế đô thị đã được phê duyệt;

+ Công trình bảo đảm an toàn, bền vững, phù hợp với mọi đối tượng sử dụng;

+ Các yếu tố như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí hài hòa với nhau;

+ Hình thức và thẩm mỹ của công trình công cộng thể hiện được đặc trưng kiến trúc vùng miền và bản sắc văn hóa địa phương.

## **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 thị trấn đa số theo lối kiến trúc dạng kiểu cổ của Pháp hòa lẫn kiến trúc hiện đại đậm dấu ấn lịch sử phát triển kinh tế - xã hội của thị trấn gồm: Kiểu nhà ở sân vườn kết cấu nhà gỗ, nhà xây kiểu mái dốc; hệ thống công trình khu trung tâm hành chính - thương mại, dịch vụ; các công trình tôn giáo như: chùa Hoa Nghiêm, nhà thờ Tân Rai, nhà thờ Minh Rồng... là hệ thống kiến trúc hình thành qua thời gian, từ lúc thị trấn Lộc Thắng được hình thành.

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:

- Khu ven hồ Tân Rai;
- Khu vực công viên cây xanh, quảng trường, đài tưởng niệm;
- Khu trung tâm hành chính - thương mại, dịch vụ;
- Chùa Hoa Nghiêm, nhà thờ Tân Rai, nhà thờ Minh Rồng...

### **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, 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 công trình**

### **1. Công trình công cộng:**

#### **a) Các quy định về mật độ xây dựng thuần, khoảng lùi và cao tầng:**

- Đối với các công trình xây dựng mới: Phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quyết định về quy hoạch được cơ quan thẩm quyền ban hành;
- Đối với các công trình xây dựng hiện hữu: Khi cải tạo, chỉnh trang và bảo dưỡng thì dựa trên cơ sở nền hiện trạng.

#### **b) Công trình hành chính, chính trị, trụ sở làm việc:**

Các công trình hành chính, chính trị, trụ sở làm việc hiện trạng tại thị trấn Lộc Thắng (cũ) gồm: Trụ sở Huyện ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Ủy ban nhân dân thị trấn Lộc Thắng, Công an huyện, Tòa án nhân dân huyện, Viện kiểm sát nhân dân huyện, Chi cục Thi hành án dân sự huyện, Phòng Giao dịch Ngân hàng Chính sách xã hội huyện, Kho bạc nhà nước huyện, Doanh trại quân đội, Điện lực, Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức đoàn thể huyện, Hạt Kiểm lâm, Bảo hiểm xã hội huyện...

- Quản lý về kiến trúc:

+ Nguyên tắc cơ bản để quản lý: Theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4601:2012 “Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế” và các quy chuẩn, tiêu

chuẩn hiện hành khác có liên quan; QCVN 01:2021/BXD; Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lộc Thắng.

+ Quy định về chỉ tiêu xây dựng: Theo Bảng 1 - Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình hành chính, chính trị, trụ sở làm việc sau đây:

*Bảng 1- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình hành chính, chính trị, trụ sở làm việc*

| <b>Chức năng công trình</b>                                        | <b>Mật độ xây dựng thuần</b> | <b>Khoảng lùi trước</b> | <b>Tầng cao</b> |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Công trình hành chính, chính trị, trụ sở làm việc cơ quan nhà nước | Tối đa 40%                   | Tối thiểu 6,0 mét       | Tối đa 03 tầng  |

+ Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ; hình thức kiến trúc đơn giản, thể hiện được tính trang nghiêm, mỹ quan, dân tộc, hiện đại, phù hợp với cảnh quan, môi trường và điều kiện tự nhiên, khí hậu theo vùng miền lãnh thổ; bảo đảm an ninh, bảo mật khi vận hành kể cả đối với hệ thống kỹ thuật công trình theo quy định;

+ Quy hoạch tổng mặt bằng thuận lợi cho việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn... theo yêu cầu sử dụng; trong khuôn viên xây dựng công sở có chỗ để xe phù hợp với quy mô và cấp công sở;

+ Sân, đường nội bộ, vườn hoa cây xanh được bố trí hợp lý, tạo điều kiện để công trình tiếp cận với môi trường tự nhiên và thuận lợi cho xe cứu hỏa ra vào khi có sự cố cháy nổ; công trình nên có hàng rào bao quanh, cổng và phòng bảo vệ để bảo đảm an ninh;

+ Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang; chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình;

+ Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận; vật liệu xây dựng của công trình phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực; sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, không 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, đặc biệt đối với tầng một, các hành lang đông người sử dụng;

+ Các hệ thống kỹ thuật của công trình như: điều hòa, bể hoặc bồn nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật được bố trí phù hợp sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng;

+ Khoảng lùi của mỗi công trình tùy thuộc vào vị trí thửa đất và mặt cắt ngang của tuyến đường mặt chính để xác định trên cơ sở quy định hiện hành.

c) Công trình văn hóa - thể thao, gồm: Trung tâm văn hóa - thể thao, nhà văn hóa thiếu nhi, sân vận động, nhà sinh hoạt cộng đồng các tổ dân phố...



- Căn cứ pháp lý: QCVN 01:2021/BXD; Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9365:2012 “Nhà văn hóa thể thao - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế”; đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lộc Thắng; Thông tư số 14/2016/TT- BVHTTDL ngày 21 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định tiêu chí của Trung tâm văn hóa - thể thao phường, thị trấn.

- Nguyên tắc cơ bản để quản lý: Theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan; bảo đảm không gian, diện tích cho các hoạt động chính trong công trình và diện tích dành cho hạ tầng kỹ thuật như bãi đỗ xe, đường chữa cháy...

- Quy mô diện tích đất đối với từng loại công trình phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng: Theo Bảng 2- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình văn hóa - thể thao sau đây:

*Bảng 2. Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình văn hóa - thể thao*

| <b>Chức năng công trình</b>                            | <b>Mật độ xây dựng thuần</b> | <b>Khoảng lùi trước</b> | <b>Tầng cao</b> |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|
| 1. Trung tâm văn hóa - thể thao, nhà văn hóa thiếu nhi | Tối đa 40%                   | Tối thiểu 6,0 mét       | Tối đa 03 tầng  |
| 2. Nhà sinh hoạt cộng đồng tổ dân phố                  | Tối đa 50%                   | Tối thiểu 3,0 mét       | Tối đa 03 tầng  |

- Quy định về kiến trúc

+ Đối với công trình nhà văn hóa: Khuyến khích sáng tác kiến trúc mang đậm nét văn hóa của địa phương, thân thiện với môi trường tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình;

+ Đối với công trình thể thao: Thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ, phù hợp với 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;

+ Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp huyện, cấp khu vực...) phải có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị;

+ Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí...;

+ Lưu ý các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình; lưu ý các yếu tố về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng... giữa các không gian trong và ngoài;

+ Màu sắc công trình phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực; không sử dụng màu sắc gây phản cảm về mỹ quan;

+ Không sử dụng vật liệu phản quang; đồng thời, phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận;

+ Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật;

+ Trên hàng rào của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình.

+ Các công trình phải trồng và duy trì cây xanh xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh giới khu đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, cải thiện vi khí hậu cho công trình.

d) Công trình y tế, gồm: Trung tâm y tế huyện, Trạm y tế thị trấn Lộc Thắng.... Các công trình y tế cần được cải tạo, đầu tư trang thiết bị phục vụ cho các khu dân cư trong đô thị.

- Căn cứ pháp lý: QCVN 01:2021/BXD; Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4470:2012 “Bệnh viện đa khoa - Tiêu chuẩn thiết kế” (sau đây viết tắt là TCVN 4470:2012); Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lộc Thắng.

- Yêu cầu về khu đất xây dựng và mặt bằng tổng thể:

+ Vị trí khu đất xây dựng phải gần trục giao thông qua các khu vực trung tâm thị trấn; thuận tiện cho người dân đến công trình y tế; phù hợp với quy hoạch chung; khu đất phải thoáng, cao ráo, bảo đảm các điều kiện kết nối hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước);

+ Diện tích khu đất phải tuân thủ Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09 tháng 02 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở y tế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành và TCVN 4470:2012 và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan;

+ Trường hợp công trình y tế được xây dựng trên địa bàn không bảo đảm diện tích đất xây dựng theo quy định của TCVN 4470:2012 thì có thể được thiết kế, xây dựng theo hình thức nhà hợp khối, cao tầng và bảo đảm diện tích sàn xây dựng tối thiểu theo quy định;

+ Đối với công trình y tế có nhiều hạng mục công trình thì các công trình phải được liên hệ với nhau bằng nhà cầu nối;

+ Tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng tuân theo quy hoạch được phê duyệt, các quy định của công trình y tế và Quy chế này.

+ Khoảng lùi các phía: Khoảng lùi so với đường phố chính tối thiểu là 6,0 mét, khoảng lùi so với ranh giới đất tối thiểu là 4,0 mét; đối với bệnh viện đa khoa theo TCVN 4470:2012;

+ Tầng hầm (nếu có): Chỉ được đặt các công trình kỹ thuật và nhà xe;

+ Phải đáp ứng tiêu chí Xanh - Sạch - Đẹp theo Quyết định số 3638/QĐ- BYT ngày 15 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Y tế.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng: Theo Bảng 3- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình y tế sau đây:

*Bảng 3- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình y tế*

| <b>Chức năng công trình</b> | <b>Mật độ xây dựng thuần</b> | <b>Khoảng lùi trước</b> | <b>Tầng cao</b> |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Công trình y tế             | Tối đa 40%                   | Tối thiểu 6,0 mét       | Tối đa 03 tầng  |

- Quy định về kiến trúc

+ Yêu cầu thiết kế kiến trúc cho công trình hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường; phải tổ hợp các chức năng trong một không gian để bảo đảm tính linh hoạt nâng cao hiệu quả sử dụng, phù hợp với điều kiện nhân lực y tế thị trấn và toàn huyện;

+ Lan can ban công bảo đảm an toàn và không được thấp hơn 1,2 mét; tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6 mét (trong đó, hàng rào giáp các đường giao thông có chiều cao tường xây đặc tối đa là 0,6 mét); tường rào giáp các trục đường phố có độ rộng tối thiểu 50%, giáp các ranh giới đất lân cận được phép xây đặc;

+ Màu sắc công trình hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực; không sử dụng màu sắc gây tác động tiêu cực đến tâm lý bệnh nhân.

+ Vật liệu: Kết cấu chính bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hài hòa với kiến trúc công trình; sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ;

+ Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời, phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực;

+ Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế, không cho phép mọi hình thức quảng cáo; chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của ngành theo quy định pháp luật; các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5 mét, phân nhô ra mặt cắt đường không quá 20 cm và phải bảo đảm an toàn cho người đi bên dưới; được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0 m<sup>2</sup> và 01 biển hiệu trên nóc công trình cao nhất với diện tích tối đa 5,0 m<sup>2</sup> (theo QCVN 17:2018/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời”).

+ Lối ra vào: Công trình y tế phải bố trí vịnh đậu xe trước cổng chính công trình; trước công trình bố trí các trạm dừng xe buýt, phương tiện giao thông công cộng; lối đi bộ phải bảo đảm cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.

+ Cây xanh cảnh quan: Trồng cây xanh trong khuôn viên công trình y tế để tạo bóng mát bảo đảm các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc; không trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo khu vực cơ sở y tế.

đ) Công trình giáo dục, gồm: Các trường: mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông; Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện.

- Căn cứ pháp lý: QCVN 01:2021/BXD, các tiêu chuẩn quốc gia: TCVN 3907:2011 “Trường mầm non - Yêu cầu thiết kế”, TCVN 8793:2011 “Trường tiểu học - Yêu cầu thiết kế”, TCVN 8794:2011 “Trường trung học - Yêu cầu thiết kế”, TCVN 3981:1985 “Trường đại học - Yêu cầu thiết kế”, Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lộc Thắng; Quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học ban hành kèm theo Thông tư số 13/2020/TTBGDDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng: Theo tiêu chuẩn thiết kế trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

- Đối với các trường hiện hữu: Khi lập tổng mặt bằng cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới hạng mục công trình phải tiết kiệm quỹ đất để dành đất xây dựng các công trình tập thể dục thể thao phục vụ nhu cầu học tập, rèn luyện sức khỏe của học sinh.

- Lối ra vào: Khi quy hoạch ưu tiên hướng cổng chính mở về đường khu vực, tránh mở vào tuyến đường chính có mật độ phương tiện giao thông cao.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng: Theo Bảng 4- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình giáo dục sau đây:

*Bảng 4- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình giáo dục*

| <b>Chức năng công trình</b> | <b>Mật độ xây dựng thuần</b> | <b>Khoảng lùi trước</b> | <b>Tầng cao</b> |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Công trình giáo dục         | Tối đa 40%                   | Tối thiểu 6,0 mét       | Tối đa 05 tầng  |

- Quy định về kiến trúc:

+ Nguyên tắc cơ bản để quản lý: Theo các tiêu chuẩn quốc gia: TCVN 3907:2011, TCVN 8793:2011; TCVN 8794:2011;

+ Hình thức kiến trúc đơn giản, theo phong cách kiến trúc mang bản sắc văn hóa của địa phương; đối với các công trình trong điểm dân cư hiện hữu có diện tích đất không đủ cho phép hợp khối nhưng phải bảo đảm công năng sử dụng theo quy định;

+ Kiến trúc công trình khối lớp học phải tuân thủ các quy định về hướng lớp học, chống bất lợi về ánh sáng, nhiệt độ, ảnh hưởng tới việc học;

+ Lan can, ban công phải an toàn và không được thấp hơn 1,2 mét; cấu tạo lan can phải bảo đảm học sinh không leo trèo được;

+ Tường rào (nếu có) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,5 mét (trong đó, chiều cao hàng rào phía trước xây đặc tối đa 0,9 mét);

+ Sân trường không được lát gạch hoặc đổ bê tông phủ kín toàn bộ gây tích nhiệt vào mùa hè; phải có mạch (rãnh) giữa các ô gạch lát, ô bê tông để trông cỏ;



chiều rộng các ô gạch lát, ô bê tông không lớn hơn 1,0 m<sup>2</sup>; chiều rộng mạch cỏ tối thiểu 8,0 cm/mạch;

+ Màu sắc công trình sử dụng gam màu tươi sáng (có tác dụng phản xạ nhiệt) 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;

+ Sử dụng vật liệu bền vững, kết cấu chính bằng bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt trường học phải hài hòa với kiến trúc công trình; sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường;

+ Hình thức mái: Xây dựng mái ngói cho các trường học và phải có giải pháp xử lý cho phù hợp, bảo đảm kỹ mỹ thuật;

+ Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật;

+ Thiết kế hệ thống chiếu sáng bên ngoài cho cổng, lối đi chính, sân, bãi tập... và thiết kế chiếu sáng cho các phòng học phải tuân theo quy định hiện hành.

+ Trồng cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát bảo đảm các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc; trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

+ Lối ra vào trường học có nơi đậu xe; bảo đảm tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh tập trung người trong khuôn viên đất của trường và có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận bảo đảm không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về; trước trường học bố trí trạm dừng xe buýt; các lối đi bộ phải bảo đảm cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.

e) Công trình thương mại - dịch vụ như: Khu chợ Bảo Lâm, Bưu điện, các Ngân hàng thương mại, Trung tâm thương mại - dịch vụ, du lịch... dọc tuyến đường Hùng Vương - đường Trần Phú (ĐT.725).

- Căn cứ pháp lý: QCVN 01:2021/BXD; Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lộc Thắng.

- Yêu cầu về địa điểm xây dựng: Địa điểm xây dựng phải thỏa mãn các khoảng cách về an toàn phòng cháy, chữa cháy và điều kiện an toàn vệ sinh môi trường; có hệ thống giao thông thuận tiện cho các phương tiện giao thông cá nhân và công cộng, bảo đảm cho công tác xây dựng và đáp ứng yêu cầu hoạt động theo chức năng.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng: Theo Bảng 5- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình thương mại - dịch vụ sau đây:

*Bảng 5- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình thương mại - dịch vụ*

| Chức năng công trình            | Mật độ xây dựng thuần | Khoảng lùi trước  | Tầng cao       |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Công trình thương mại - dịch vụ | Tối đa 40%            | Tối thiểu 6,0 mét | Tối đa 05 tầng |

+ Đối với công trình điểm nhấn mang tính công cộng, thương mại - dịch vụ thì mật độ xây dựng thuần tối đa là 70% và tầng cao tối đa là 10 tầng;

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật yêu cầu thiết kế và thi công đồng bộ; hạ ngầm các tuyến cáp kỹ thuật trong khuôn viên đất công trình;

+ Bảo đảm đủ diện tích bãi đỗ xe trong từng công trình và bảo đảm lối tiếp cận an toàn ra đường giao thông.

+ Sự tiếp cận thuận lợi cho các đối tượng, kể cả người khuyết tật;

+ Bố trí hai luồng giao thông ra, vào riêng biệt, liên thông; chiều rộng lối ra, vào tối thiểu là 4,0 mét, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe hoặc khu vực phân tán xe) tiêu chuẩn 0,3 m<sup>2</sup>/chỗ ngồi; việc bố trí lối ra, vào từ đường giao thông phải tuân thủ quy định hiện hành, nghiêm cấm bố trí lối ra vào tại các nút giao cắt đồng mức giữa các tuyến đường giao thông;

+ Phải bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình.

- Quy định về kiến trúc

+ Hình thức kiến trúc: Khối công trình thương mại thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ; hình thức kiến trúc đơn giản, theo phong cách kiến trúc hiện đại; tạo không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp và kiến trúc công trình phải tạo được sự hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng;

+ Không xây dựng tường rào, hàng rào đặc kín (chỉ sử dụng hàng rào thấp mang tính biểu trưng, ngăn cách) phía trước công trình để bố trí lối ra, vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí hoặc quảng trường nhỏ tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, xanh, sinh động đối với công trình;

+ Màu sắc công trình kiến trúc thương mại phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang; chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình;

+ Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận; vật liệu xây dựng của công trình phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực; sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền vững và thân thiện với môi trường (như gạch không nung...), chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều;

+ Các hệ thống kỹ thuật của công trình như: bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật được bố trí phù hợp sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng;

+ Tầng hầm: Điểm bắt đầu của đường dốc lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3,0 mét để bảo đảm an toàn khi ra vào; cao độ sàn tầng 1 đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,4 mét so với cao độ hệ phố; mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ

- Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, cảnh quan:
  - + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật yêu cầu thiết kế và thi công đồng bộ; hạ ngầm các tuyến cáp kỹ thuật trong khuôn viên đất công trình;
  - + Bảo đảm đủ diện tích bãi đỗ xe trong từng công trình và bảo đảm lối tiếp cận an toàn ra đường giao thông;
  - + Chú ý sự tiếp cận thuận lợi cho tất cả các đối tượng, kể cả người khuyết tật;
  - + Phải bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình.

## 2. Công trình nhà ở:

a) Công trình nhà ở trong khu đô thị hiện hữu đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đã được phê duyệt: Phù hợp với Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng chung thị trấn Lộc Thắng.

b) Công trình nhà ở trong khu đô thị hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị:

- Nguyên tắc quản lý thiết kế, xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD, TCVN 9411:2012, Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng chung thị trấn Lộc Thắng và Quy chế này.

- Về lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc đường có tên tại Phụ lục VIII (đính kèm) và các đường, đường hẻm: Thực hiện theo Bảng 6- Quy định về diện tích và kích thước lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ sau đây:

*Bảng 6- Quy định về diện tích và kích thước lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ*

| Loại nhà ở                   | Đường có tên tại Phụ lục VIII; đường, đường hẻm có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 10,0 mét |                                  | Đường chưa có tên tại Phụ lục VIII; đường, đường hẻm có lộ giới nhỏ hơn 10,0 mét |                                  |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                              | Chiều ngang tối thiểu tiếp giáp mặt đường của lô đất ở                                | Diện tích tối thiểu của lô đất ở | Chiều ngang tối thiểu tiếp giáp mặt đường của lô đất ở                           | Diện tích tối thiểu của lô đất ở |
| 1. Nhà ở biệt lập            | 10,0 mét                                                                              | 250 m <sup>2</sup>               | 10,0 mét                                                                         | 200 m <sup>2</sup>               |
| 2. Nhà ở liền kề có sân vườn | 4,5 mét                                                                               | 72 m <sup>2</sup>                | 4,0 mét                                                                          | 64 m <sup>2</sup>                |
| 3. Nhà ở liền kề mặt phố     | 4,0 mét                                                                               | 40 m <sup>2</sup>                | 4,0 mét                                                                          | 40 m <sup>2</sup>                |

- Về khoảng lùi, mật độ xây dựng thuần và tầng cao: Thực hiện theo Bảng 7- Quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng thuần và tầng cao xây dựng nhà ở riêng lẻ sau đây:

*Bảng 7- Quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng thuần  
và tầng cao xây dựng nhà ở riêng lẻ*

| Loại nhà ở                   | Mật độ xây dựng thuần tối đa | Lộ giới                  | Khoảng lùi tối thiểu | Tầng cao xây dựng tối đa |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| 1. Nhà ở biệt lập            | 50%                          | <12,0 mét                | 3,0 mét              | 02 tầng                  |
|                              |                              | ≥12,0 mét                | 4,5 mét              | 03 tầng                  |
| 2. Nhà ở liền kề có sân vườn | 80%                          | <12,0 mét                | 2,4 mét              | 02 tầng                  |
|                              |                              | ≥12,0 mét                | 2,4 mét              | 03 tầng                  |
| 3. Nhà ở liền kề mặt phố     | 90%-100%                     | <4,0 mét                 | 0,0 mét              | 02 tầng                  |
|                              |                              | Từ 4,0 mét đến <14,0 mét | 0,0 mét              | 03 tầng                  |
|                              |                              | ≥14,0 mét                | 0,0 mét              | 04 tầng                  |

+ Nhà ở xây dựng thuộc mặt tiền các đường có tên trong Phụ lục VIII thì các tiêu chí tuân thủ theo Phụ lục VIII;

+ Nhà ở biệt lập xây dựng mới hoặc nâng cấp trên lô đất bảo đảm về diện tích, kích thước chiều ngang quy định tại Bảng 6, khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất bên hông và phía sau tối thiểu là 2,0 mét;

+ Nhà ở biệt lập cải tạo, sửa chữa trên lô đất bảo đảm về diện tích, kích thước chiều ngang quy định tại Bảng 6, khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất bên hông và phía sau tối thiểu là 1,0 mét.

+ Nhà ở liền kề có sân vườn xây dựng tại các khu quy hoạch mới, khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất phía sau tối thiểu là 2,0 mét; đối với các khu ở hiện trạng, khuyến khích có khoảng cách phía sau;

+ Trường hợp nhà nằm ngay góc giao của hai đường hoặc đường và hẻm hoặc hai hẻm có quy định lộ giới (chỉ giới), thì nhà xây dựng phải tuân thủ khoảng lùi theo quy định của đường và hẻm.

- Về chiều cao từng tầng nhà tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên thực hiện theo Bảng 8- Quy định chiều cao từng tầng nhà sau đây:

*Bảng 8- Quy định chiều cao từng tầng nhà*

| Loại nhà ở                   | Chiều cao từng tầng nhà |           |           |
|------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|
|                              | Tầng nửa hầm            | Tầng 1    | Từ tầng 2 |
| 1. Nhà ở biệt lập            | ≤ 3,6 mét               | ≤ 4,5 mét | ≤ 3,6 mét |
| 2. Nhà ở liền kề có sân vườn | ≤ 3,6 mét               | ≤ 4,0 mét | ≤ 3,6 mét |
| 3. Nhà ở liền kề mặt phố     | ≤ 3,6 mét               | ≤ 4,0 mét | ≤ 3,6 mét |



- Về cao trình tầng trệt (tầng một), tầng hầm, tầng nửa hầm (tầng bán hầm) (đính kèm Phụ lục IX- Các bản vẽ minh họa cao trình kiến trúc tầng một, tầng hầm, tầng nửa hầm):

+ Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm trên lô đất bằng phẳng và có cao trình nền chênh lệch với cao trình đường, đường hẻm không quá 1,0 mét: Cao trình nền tầng một chênh cao trung bình từ +0,2 mét (không có khoảng lùi) đến +0,5 mét (có khoảng lùi) so với cao trình vỉa hè đường, đường, hẻm, lối đi chung và được phép xây dựng tầng hầm; trường hợp có đường dẫn xuống hầm thì cao trình nền tầng một cao tối đa 1,0 mét so với vỉa hè đường, đường hẻm và đường dẫn không được vi phạm chỉ giới đường đỏ;

+ Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm ở ta-luy dương: Cho phép san gạt để cao trình nền tầng một cao trung bình từ +0,2 mét (không có khoảng lùi) đến +0,5 mét (có khoảng lùi) so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm và lối đi chung;

+ Trường hợp vị trí xây nhà nằm phía ta-luy âm: Cao trình nền tầng một chênh cao trung bình từ +0,2 mét (không có khoảng lùi) đến + 0,5 mét (có khoảng lùi) so với cao trình vỉa hè đường, đường, hẻm; trường hợp có đường dẫn xuống hầm thì cao trình nền tầng một cao tối đa +1,0 mét so với vỉa hè đường, đường hẻm và đường dẫn không được vi phạm chỉ giới đường đỏ.

c) Đối với lô đất ở, nhà ở trong các khu ở hiện trạng có giấy tờ hợp pháp nhưng không đủ tiêu chuẩn theo quy định: Thực hiện các chỉ tiêu, kiến trúc xây dựng theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

d) Công trình nhà ở trong khu đô thị mới, khu dân cư hình thành theo các dự án đầu tư xây dựng đô thị trong tương lai: Thống nhất quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lộc Thắng đã được phê duyệt và Quy chế này; cụ thể như sau:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

+ Về lô đất xây dựng và mật độ xây dựng thuần: Thực hiện theo Bảng 9- Quy định về lô đất xây dựng nhà ở trong khu đô thị mới, khu dân cư hình thành theo dự án đầu tư xây dựng đô thị trong tương lai sau đây:

*Bảng 9. Quy định về lô đất xây dựng và mật độ xây dựng thuần nhà ở trong khu đô thị mới, khu dân cư hình thành theo dự án đầu tư xây dựng đô thị trong tương lai*

| Loại nhà ở        | Lộ giới đường, đường hẻm | Chiều ngang tối thiểu tiếp giáp với mặt đường | Diện tích tối thiểu của lô đất | Mật độ xây dựng thuần tối đa |
|-------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 1. Biệt thự       | ≥ 10 mét                 | 12,0 mét                                      | 400 m <sup>2</sup>             | 30%                          |
|                   | < 10 mét                 | 10,0 mét                                      | 250 m <sup>2</sup>             |                              |
| 2. Nhà ở biệt lập | ≥ 10 mét                 | 12,0 mét                                      | 250 m <sup>2</sup>             | 50%                          |
|                   | < 10 mét                 | 10,0 mét                                      | 200 m <sup>2</sup>             |                              |

|                              |               |         |                   |     |
|------------------------------|---------------|---------|-------------------|-----|
| 3. Nhà ở liền kề có sân vườn | $\geq 10$ mét | 4,5 mét | 72 m <sup>2</sup> | 80% |
|                              | $< 10$ mét    | 4,0 mét | 64 m <sup>2</sup> |     |
| 4. Nhà ở liền kề mặt phố     | $\geq 10$ mét | 4,0 mét | 40 m <sup>2</sup> | 90% |
|                              | $< 10$ mét    | 4,0 mét | 40 m <sup>2</sup> |     |

+ Về khoảng lùi và tầng cao: Thực hiện theo Bảng 10- Quy định về khoảng lùi và tầng cao nhà ở trong khu đô thị mới, khu dân cư hình thành theo dự án đầu tư xây dựng đô thị trong tương lai sau đây:

*Bảng 4. Quy định khoảng lùi và tầng cao nhà ở trong khu đô thị mới, khu dân cư hình thành theo dự án đầu tư xây dựng đô thị trong tương lai*

| Loại nhà ở                   | Lộ giới đường, đường hẻm  | Khoảng lùi tối thiểu | Tầng cao tối đa |
|------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. Biệt thự, nhà ở biệt lập  | $\geq 12$ mét             | 4,5 mét              | 03 tầng         |
|                              | $< 12$ mét                | 3,0 mét              | 02 tầng         |
| 2. Nhà ở liền kề có sân vườn | $\geq 12$ mét             | 2,4 mét              | 03 tầng         |
|                              | $< 12$ mét                | 2,4 mét              | 02 tầng         |
| 3. Nhà ở liền kề mặt phố     | $\geq 14$ mét             | 0,0 mét              | 04 tầng         |
|                              | Từ 4,0 mét đến $< 14$ mét | 0,0 mét              | 03 tầng         |
|                              | $< 4,0$ mét               | 0,0 mét              | 02 tầng         |

+ Về khoảng cách tính từ mép công trình đến ranh đất bên hông và phía sau:

- Đối với biệt thự, nhà ở biệt lập tại các đường có lộ giới từ 10,0 mét trở lên, khoảng cách tính từ mép công trình đến ranh đất bên hông và phía sau tối thiểu là 2,0 mét; tại các đường có lộ giới nhỏ hơn 10 mét, khoảng cách tính từ mép công trình đến ranh đất bên hông và phía sau tối thiểu là 1,0 mét.

- Đối với nhà ở liền kề có sân vườn, khoảng cách tính từ mép công trình đến ranh đất phía sau tối thiểu là 2,0 mét.

+ Về chiều cao từng tầng nhà tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên thực hiện theo Bảng 11- Quy định chiều cao từng tầng nhà ở trong khu đô thị mới, khu dân cư hình thành theo dự án đầu tư xây dựng đô thị trong tương lai sau đây:

*Bảng 11- Quy định chiều cao từng tầng nhà ở trong khu đô thị mới, khu dân cư hình thành theo dự án đầu tư xây dựng đô thị trong tương lai*

| Loại nhà ở                   | Chiều cao từng tầng nhà |                |                |
|------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
|                              | Tầng nửa hầm            | Tầng 1         | Từ tầng 2      |
| 1. Biệt thự, nhà ở biệt lập  | $\leq 3,6$ mét          | $\leq 4,5$ mét | $\leq 3,6$ mét |
| 2. Nhà ở liền kề có sân vườn | $\leq 3,6$ mét          | $\leq 4,0$ mét | $\leq 3,6$ mét |
| 3. Nhà ở liền kề mặt phố     | $\leq 3,6$ mét          | $\leq 4,0$ mét | $\leq 3,6$ mét |

- Quy định về kiến trúc đối với nhà ở liền kề có sân vườn, nhà phố:

+ Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liền kề bảo đảm sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị;

+ Đối với công trình thuộc hai dãy nhà quay lưng tiếp giáp vào nhau, bố trí sân sau với khoảng cách tối thiểu là 2,0 mét để lấy ánh sáng, thông gió, bố trí đường ống kỹ thuật, cứu nạn, thoát hiểm;

+ Hình thức kiến trúc phải đơn giản, hiện đại, bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình trong cùng một tuyến đường; trong một đơn vị ở, đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà, tránh sự giống nhau rập khuôn gây nhàm chán;

+ Chi tiết kiến trúc cho phép có sự khác nhau về kiểu dáng chi tiết trang trí nhỏ, lan can...; mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh; không được đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, các công trình kề cận kề cả phần ngầm;

+ Màu sắc công trình kiến trúc công trình phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực; không sử dụng màu phản quang cho các mảng lớn của mặt đứng công trình; chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở liền kề;

+ Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực; không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kề cận; sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện môi trường.

+ Khuyến khích thiết kế mái dốc và sử dụng vật liệu lợp mái phù hợp; mới dốc phải bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật thoát nước đối với từng loại vật liệu mái;

+ Khuyến khích thiết kế, xây dựng mái đua che nắng cứng, cố định cho công trình, trừ các công trình thuộc dãy nhà ở có thiết kế đô thị hoặc thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; được sử dụng mái đua che nắng di động, kết cấu mái đua che nắng phải bảo đảm bền vững, an toàn và phù hợp với các quy định hiện hành;

+ Cao trình tầng một, tầng hầm, tầng nửa hầm: Tuân thủ quy định của Quy chế này đối với công trình nhà ở.

+ Nhà liền kề mặt phố nằm tại các đường hẻm có lộ giới nhỏ hơn 7,0 mét. không được xây dựng ban công ngoài lộ giới;

+ Trường hợp nhà nằm ngay góc giao của hai đường, hoặc đường và hẻm hoặc hai hẻm có quy định lộ giới (chỉ giới) thì nhà xây dựng phải tuân thủ khoảng lùi theo quy định của đường và hẻm;

+ Các hệ thống kỹ thuật của công trình như bể nước, bồn nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật bố trí sao cho không nhìn thấy được từ các không gian công cộng; không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước trực tiếp ra hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lấn đặt đường dốc, cánh cổng mở lẫn ra hè công cộng;

+ Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, betonite... vào hệ thống thoát nước chung; phải đổ phế thải đúng nơi quy định.; không được gây tiếng ồn, xả khói và khí thải gây ảnh hưởng cho dân cư xung quanh; miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

+ Xử lý các trường hợp lô đất có vị trí đặc biệt (lô đất có vị trí tại góc giao của hai hoặc ba đường (hoặc hẻm) hoặc tiếp giáp hai đường (hoặc hẻm) có qua định khác nhau về tầng cao), tùy từng trường hợp mà cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin và cấp phép xây dựng xem xét theo quy định: Nếu lô đất có vị trí tr góc giao của hai hoặc ba đường có quy định khác nhau về tầng cao (sau đây gọi tắt đường hoặc hẻm có lộ giới lớn nhất là “đường lớn”; đường hoặc hẻm có lộ giới nhỏ nhất là “đường nhỏ”) có chiều rộng lô đất tại vị trí tiếp giáp ranh lộ giới như hơn 3,0 mét quay về phía đường lớn, thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường nhỏ;

+ Giàn hoa, lam trang trí: Giàn hoa, lam trang trí chỉ được bố trí tại không gian sân thượng của tầng cao tối đa công trình (tầng sân thượng và mái che thang) với chiều cao tối đa 3,0 mét (tính từ sàn mái), được thiết kế trống thoáng (phải trống thoáng này chiếm tỷ lệ tối thiểu 80% diện tích từng bề mặt che phủ);

+ Độ vươn ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới và không được lớn hơn giới hạn được quy định tại Bảng 12- Quy định về độ vươn ban công, ô văng sau đây; đồng thời, phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0 mét:

*Bảng 5- Quy định về độ vươn ban công, ô văng*

| Lộ giới                       | Độ vươn             |
|-------------------------------|---------------------|
| Dưới 7,0 mét                  | Không được xây dựng |
| Từ 7,0 mét đến dưới 12,0 mét  | 0,9 mét             |
| Từ 12,0 mét đến dưới 14,0 mét | 1,2 mét             |
| Từ 14,0 mét trở lên           | 1,4 mét             |

+ Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép che chắn tạo thành lô-gia và xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công, v.v...) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công. Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5 mét.

+ Trên tuyến đường có lộ giới từ 15,0 mét trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3,0 mét, độ vươn ban công tối đa là 1,2 mét. Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.



+ Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà liên kế nếu bảo đảm các yêu cầu:

- Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng-ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước, v.v... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt);

- Các thiết bị điện cơ chuyên dụng như thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông, v.v... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận nhưng phải bảo đảm các quy định chuyên ngành và được cho phép bởi cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.

+ Chiều dài của dãy nhà liên kế: Nội dung này áp dụng cho dự án xây dựng mới tại khu vực cải tạo đô thị (có lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị) có bố trí hình thức nhà liên kế. Trong các dự án này, chiều dài của dãy nhà liên kế tối đa không quá 60,0 mét; trường hợp bố cục các lô đất dài hơn 60,0 mét có khoảng ngắt quãng tối thiểu là 4,0 mét cho dãy nhà.

- Quy định về kiến trúc đối với biệt thự, nhà ở biệt lập:

+ Tuân thủ đúng quy định về khoảng lùi trong Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, Chỉ giới xây dựng quy hoạch; nếu các khu đô thị không có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì tầng cao, chỉ giới xây dựng phải tuân theo Bản đồ Quy hoạch khu vực hoặc theo quy định của khu biệt thự, nhà ở biệt lập hiện hữu;

+ Không được phép coi nói, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự, nhà ở biệt lập;

+ Hình thức kiến trúc biệt thự, nhà ở biệt lập đa dạng, hài hòa với các công trình kế cận và cảnh quan xung quanh;

+ Xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên công trình;

+ Trường hợp công trình xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình; trường hợp công trình xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sân sân thượng;

+ Các công trình muốn xây tầng hầm, tầng nửa hầm phải thực hiện theo quy định:

- Trường hợp vị trí xây dựng nằm trên lô đất bằng phẳng và có cao trình nền chênh lệch với cao trình đường, đường hẻm không quá 1,0 mét thì cao trình nền tầng một chênh lệch không quá 1,0 mét so với cao trình đường, đường hẻm;

- Trường hợp vị trí xây dựng nằm ở ta-luy dương, khi nhà xây dựng nằm ở trên lô đất diện tích lớn, đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hẻm vào nhà thì cao trình nền tầng một tính từ cao trình đường dẫn; khi nhà xây dựng nằm ở trên lô đất diện tích nhỏ, không thể làm đường dẫn từ đường, đường hẻm vào nhà thì cao trình nền tầng một phải tôn trọng địa hình đất tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ;

- Trường hợp chênh lệch địa hình giữa cao trình nền tầng một với đường, đường hầm thì cho phép xây dựng 01 tầng hầm để tiếp cận đường, đường hầm và làm chỗ đậu xe với quy mô diện tích tầng hầm không vượt quá phạm vi công trình và bề rộng của hầm phía giáp đường, đường hầm không quá 4,0 mét;

- Trường hợp vị trí xây dựng nằm ở ta-luy âm, khi nhà ở biệt lập xây dựng nằm trên lô đất lớn, đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hầm vào nhà thì cao trình tầng một tính từ cao trình đường dẫn và được phép xây dựng 01 tầng nửa hầm;

- Trường hợp vị trí xây dựng nằm ở ta-luy âm, khi nhà ở biệt lập xây dựng nằm trên lô đất nhỏ, không thể làm đường dẫn vào nhà thì số tầng hầm và cao trình nền tầng một quy định như sau: Khi độ dốc từ đầu đến cuối lô đất từ 15% đến dưới 30% hoặc lô đất thấp hơn đường, đường hầm từ 1,0 mét đến dưới 3,0 mét thì cao trình nền tầng một không quá +1,0 mét so với cao trình đường, đường hầm và được phép xây dựng 01 tầng hầm; khi độ dốc từ đầu đến cuối lô đất từ 30% trở lên hoặc lô đất thấp hơn đường đường hầm trên 3,0 mét thì phương án thiết kế (xác định cao trình nền tầng một, số tầng nửa hầm), giải pháp kỹ thuật (san gạt, xử lý kè chắn đất) phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xem xét, chấp thuận theo nguyên tắc không làm ảnh hưởng, phá vỡ cảnh quan kiến trúc của khu vực và giải quyết cấp phép xây dựng theo quy định.

- Nhà ở biệt lập có xây dựng tầng nửa hầm, hồ sơ xin phép xây dựng phải xử lý mái nhà để mặt đứng sau nhà chỉ có tối đa 03 tầng.

- + Nhà ở biệt lập xây dựng trên địa hình dốc, nằm tại vị trí ta-luy âm hoặc ta-luy dương, phải bạt mái ta-luy và làm kè chắn đất, chiều cao mỗi bậc kè không quá 4,0 mét, từ tường ngoài nhà đến kè chắn và giữa các bậc kè phải có khoảng trống để trồng hoa, cây xanh.

- + Yêu cầu về kiến trúc: Dạng công trình có hình thức kiến trúc mái dốc; mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không vượt quá góc giới hạn 45° bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình.

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

a) Các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị được thể hiện phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm chất lượng nghệ thuật và chất lượng kỹ thuật.

b) Nghiêm cấm xây dựng những công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị có nội dung tư tưởng trái với đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước và đạo đức, thuần phong mỹ tục của dân tộc.

c) Những phần kiến trúc cấu thành trong tổng thể công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị như: sân vườn, cây xanh, thảm cỏ, ánh sáng, hệ thống chống sét, cấp thoát nước... được quản lý đầu tư, triển khai xây dựng theo quy định hiện hành.

### 4. Công trình tín ngưỡng, tôn giáo:

Công trình tôn giáo trên địa bàn thị trấn gồm: Chùa Hoa Nghiêm, Nhà thờ Tân Rai, Nhà thờ Minh Rồng, Hội thánh Tin Lành Việt Nam (MN) - Chi hội Lộc Thắng.

a) 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.

b) Quy định về chỉ tiêu xây dựng: Theo Bảng 13- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình tín ngưỡng, tôn giáo sau đây:

*Bảng 6- Quy định về chỉ tiêu xây dựng công trình tín ngưỡng, tôn giáo*

| Chức năng công trình            | Mật độ xây dựng thuần | Khoảng lùi trước | Tầng cao |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|----------|
| Công trình tín ngưỡng, tôn giáo | $\leq 25\%$           | $\geq 6,0$ mét   | 02 tầng  |

c) Đáp ứng phù hợp với nhu cầu về tín ngưỡng, tôn giáo tại địa phương, khi thiết kế xây dựng các công trình tín ngưỡng, tôn giáo có số tầng cao thực tế cao hơn trong Bảng 13 thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) 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 một, nhà để xe, lối thoát hiểm,...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

đ) Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh;

e) Trong điều kiện cho phép, tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận;

g) 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 và 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;

h) Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu, phải 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.

## 5. Công trình trong đất du lịch:

a) Phát triển du lịch nghỉ dưỡng với các loại hình chính như nghỉ dưỡng ven hồ, làng du lịch; được thiết kế đa dạng về phong cách kiến trúc, bảo đảm sự hòa quyện với thiên nhiên, cảnh quan công viên cây xanh, hồ nước.

b) Đối với các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu:

- 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 bảo đảm theo nguyên tắc yêu cầu đầu nối;

- Tổ chức vị trí 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 tới giao thông đô thị khu vực;

- Bố trí tách biệt lối ra vào khu vực thương mại - dịch vụ và nhà ở cao tầng.

#### 6. Công trình ven hồ Tân Rai:

Khu vực ven hồ Tân Rai Được quy hoạch và phát triển thành khu du lịch sinh thái của thị trấn và huyện Bảo Lâm. Các công trình tại khu vực này được quản lý theo các quy hoạch chi tiết và các quy định quản lý của đồ án được duyệt.

#### 7. Công trình ngầm đô thị:

a) Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm ngoài các yêu cầu về công năng sử dụng và bền vững còn phải bảo đảm các yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình.

b) Tăng cường chiếu sáng tự nhiên, kết nối với không gian trên mặt đất. Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu là 3,0 mét.

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

##### 1. Vía hè; vật trang trí (đèn, ghế, rào hè ...):

a) Vía hè là bộ phận tính từ mép ngoài bó vỉa tới chỉ giới đường đỏ. Vía hè có thể có nhiều chức năng như: bố trí đường đi bộ, bố trí cây xanh, cột điện, biển báo...

##### b) Bề rộng vỉa hè:

- Bề rộng hè đường của các tuyến đường chính và các tuyến khu vực theo quy định của đồ án quy hoạch chung thị trấn Lộc Thắng được duyệt;

- Đối với các đoạn hè phố bị thu hẹp để mở rộng mặt đường (điểm dừng đỗ xe buýt, xe khách...), bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2,0 mét và tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

##### c) Hè đi bộ - đường đi bộ:

- Hè đi bộ - đường đi bộ được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép bảo đảm cho bộ hành đi lại thuận lợi thi công mặt ít trơn trượt, ít phản chiếu và thoát nước tốt;

- Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104:2007 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế” (sau đây viết tắt là TCXDVN 104:2007) và QCVN 07:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

##### d) Chất liệu của vỉa hè:



- Chất liệu của 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;

- Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương;

- Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè 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.

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

e) Bảo đảm vỉa hè dành cho người đi bộ, lòng đường bảo đảm thông suốt cho phương tiện; tuân thủ quy định về phân cấp quản lý, khai thác và thực hiện bảo trì hệ thống đường bộ trên địa bàn tỉnh theo quy định tại các Nghị định của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và Quyết định số 06/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

g) Không được tự ý đào bới, phá bỏ vỉa hè để mở đường nhánh hoặc đầu nối với đường chính; họp chợ, kinh doanh lắp đặt biển hiệu, quảng cáo... mất an toàn giao thông và mỹ quan đô thị.

h) Đèn tín hiệu, biển báo hiệu vạch sơn tuân thủ theo các quy định tại Điều 12, Điều 13 và Điều 14 QCVN 41:2019/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

i) Các tiện ích đô thị như: ghế ngồi nghỉ, tuyến đường dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn, bảo đảm mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

## 2. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Việc quy hoạch, bố trí cây xanh và thiết kế cảnh quan cây xanh đường phố phải bảo đảm tuân thủ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9257:2012 “Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”, Quy định một số nội dung về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 69/2021/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và các quy định liên quan khác.

b) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và không gian, kiến trúc hai bên đường; những khu vực xây dựng công trình có chiều dài mặt tiền lớn tiếp giáp với đường khuyến khích trồng cây xanh dọc theo hàng rào.

c) Tùy thuộc vào đặc điểm của các loại cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu, việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán phù hợp.

d) Cây xanh trên vỉa hè:

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

### 3. Bến bãi đường bộ:

a) Bãi/chỗ đỗ xe:

- Diện tích tối thiểu chỗ đỗ xe: 0,9 m<sup>2</sup> đối với chỗ đỗ xe đạp; 3,0 m<sup>2</sup> đối với chỗ đỗ xe máy; 25,0 m<sup>2</sup> đối với chỗ đỗ xe ô tô con; 30 m<sup>2</sup> đối với chỗ đỗ xe ô tô tải; 40 m<sup>2</sup> đối với chỗ đỗ xe buýt;

- Khoảng cách tối thiểu giữa các chỗ đỗ xe: Giữa các chỗ đỗ xe máy là 0,5 mét; giữa các chỗ đỗ xe ô tô con là 0,6 mét; giữa các chỗ đỗ xe buýt là 1,0 mét;

- Trong các khu đô thị mới, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí chỗ đỗ xe, ga-ra;

- Bãi đỗ xe chờ hàng hóa bố trí gần chợ và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn;

- Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500 mét; được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố; bãi đỗ xe, ga-ra ngầm bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất;

- Trong khu vực bãi đỗ xe, bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn, phòng, chống cháy nổ và vệ sinh môi trường; cổng ra, vào bãi đỗ xe được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông.

- Vị trí, quy mô các bãi đỗ xe tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt;

- Quy định cụ thể về diện tích, cấu tạo, kỹ thuật xây dựng đối với các loại bãi đỗ xe theo TCXDVN 104:2007 và QCVN 01:2021/BXD.

b) Bến xe:

- Yêu cầu quản lý bến xe bảo đảm QCVN 45:2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bến xe khách”;

- Bến xe phải được bố trí cách ly với đường giao thông chính một khoảng cách bảo đảm cho xe ra, vào bến không cản trở giao thông trên đường phố chính; - Bảo đảm tổ chức đường ra và đường vào bến riêng biệt (đường một chiều); - Phải tính toán đủ diện tích cho xe đỗ lấy khách và trả khách;

- Phải bố trí văn phòng làm việc của ban quản lý bến, nhà phục vụ cho nhân viên và chỗ đợi cho hành khách, nơi bảo dưỡng xe và các công trình phụ trợ khác; - Bến xe tuân thủ các quy định pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và có giải pháp thoát nạn, cứu nạn khi hỏa hoạn xảy ra.

c) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt:

- Vị trí, quy mô của điểm dừng xe buýt phải thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt; phải có chiều rộng tối thiểu là 3,0 mét;

- Chỗ dừng xe buýt của hướng giao thông đối diện phải bố trí so le với hướng ngược chiều ít nhất là 10,0 mét;

- Cấu tạo, phạm vi sử dụng thực hiện theo quy định tại điểm 17.3.2 và điểm 17.3.3 TCXDVN 104:2007 và QCVN: 01-2021/BXD.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:

a) Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo: Công trình đường dây (đường dây điện, điện thoại, thông tin, truyền hình cáp, internet trên không...) mỗi loại dây phải tập hợp thành tổ hợp dây được lắp đặt trên các trụ đỡ bảo đảm độ thẳng, khoảng cách các loại dây dẫn theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành.

b) Đối với các khu đô thị mới:

- Trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, có thể bố trí đầy đủ hay một số các công trình ngầm như các loại cống, ống dẫn nước, cáp viễn thông, cáp điện lực, cáp tín hiệu, hầm bộ hành, hầm giao thông xe cộ...; khi quy hoạch và thiết kế, phải xét tới sự phát triển của các hệ thống các công trình ngầm trong tương lai, theo quy hoạch xây dựng đô thị được phê duyệt;

- Công trình ngầm nên bố trí ở phạm vi nền đường, dưới vỉa hè, dải phân cách, lề đường, dải trồng cây (cây trang trí) để thuận tiện khi xây dựng, duy trì tu sửa và ít ảnh hưởng tới giao thông; trong trường hợp đặc biệt và hầm giao thông có quy mô lớn, có thể đặt ở dưới phạm vi phân xe chạy nhưng phải xem cấu tạo hợp lý của công trình ngầm cũng như mặt đường.

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

- Hệ thống thông tin đô thị phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt;

- Xây dựng, vận hành, quản lý và bảo vệ các công trình thông tin tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và pháp luật về thông tin đô thị;

- Dây điện thoại, dây thông tin được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ;

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

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

a) Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, 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 bảo đảm mỹ quan đô thị; đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi, các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để bảo đảm mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh;

b) Bờ hồ, bờ suối qua đô thị phải kè mái; nếu có rào chắn, lan can phải có giải pháp kiến trúc hợp lý; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến;

c) Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải bảo đảm mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng; thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực;

d) Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, bảo đảm mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

đ) Công trình cấp nước phải bố trí hệ thống phòng cháy, chữa cháy bảo đảm theo quy định.

## 7. Công trình cấp điện, chiếu sáng:

### a) Công trình cấp điện:

Công trình cấp điện bao gồm: Trạm biến áp, trụ đỡ, đường dây phục vụ tốt nhất nhu cầu chiếu sáng đô thị, sản xuất, sinh hoạt của cộng đồng dân cư thị trấn; các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải bảo đảm khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp;

- Không quy hoạch các tuyến điện 500 kV mới đi xuyên qua nội thị; trường hợp bắt buộc phải đi xuyên qua nội thị, phải có đủ hành lang an toàn cho lưới điện 500 kV;

- Đối với khu vực nội thị hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) bảo đảm an toàn và mỹ quan đô thị; hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng một các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ;

- Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông); các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

- Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị.



b) 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; sân tennis, 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 có thiết kế hệ thống chiếu sáng kiến trúc;

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải bảo đảm 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 tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-7:2016/BXD “Các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng”; công trình chiếu sáng trang trí phải được thiết kế, thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ, kiến trúc và chiếu sáng;

- Chiếu sáng vỉa hè, đường giao thông, cầu, đường trên cao và nút giao thông tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông, bảo đảm an toàn giao thông và mỹ quan đô thị;

- Đối với quảng trường, ngoài yêu cầu thiết kế đồng bộ chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà và thiết kế chiếu sáng trang trí lễ, tết;

- Hệ thống chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà cao tầng thiết kế vận hành ở hai chế độ: chế độ ngày thường và chế độ ngày chủ nhật, ngày lễ để bảo đảm thẩm mỹ và tiết kiệm điện.

8. Nhà tang lễ và nghĩa trang:

a) Nhà tang lễ:

- Quy hoạch địa điểm nhà tang lễ không được ảnh hưởng đến các hoạt động của các khu chức năng khác và các hoạt động giao thông; nhà tang lễ phải có giải pháp chống ồn bảo đảm các quy định về tiếng ồn tại khu vực công cộng, khu dân cư;

- Diện tích nhà tang lễ được xác định dựa trên quy trình tổ chức tang lễ và tục lệ mai táng tại địa phương, nhưng phải bảo đảm phục vụ được tối thiểu 04 đám tang/ngày.

b) Nghĩa trang, cơ sở hỏa táng:

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa hiện hữu không đủ khoảng cách ly vệ sinh thì không mở rộng thêm, tiến tới đóng cửa, dừng tiếp nhận;

- Nhu cầu đất nghĩa trang (không bao gồm nghĩa trang liệt sỹ), quy mô cơ sở hỏa táng được dự báo dựa trên tỷ lệ tử vong và các hình thức mai táng; quy mô diện tích các nghĩa trang tập trung phải bảo đảm chỉ tiêu tối thiểu là 0,04 ha/1.000 dân.

- Quy hoạch địa điểm nghĩa trang và cơ sở hỏa táng xây dựng mới không được ảnh hưởng tiêu cực đến các hoạt động của các khu chức năng khác và các hoạt động giao thông; quy hoạch nghĩa trang phải tính đến các phong tục, tập quán về mai táng

ở địa phương nhưng vẫn phải bảo đảm các yêu cầu về môi trường và sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm;

- Quy hoạch nghĩa trang phải xác định được các nghĩa trang hiện hữu phải di dời, đóng cửa hoặc cải tạo và quỹ đất cho việc di dời; các nghĩa trang và cơ sở hỏa táng hiện hữu không bảo đảm các quy định về khoảng cách an toàn môi trường phải thực hiện đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp bảo đảm vệ sinh môi trường xung quanh theo quy định;

- Khoảng cách an toàn môi trường trong nghĩa trang, cơ sở hỏa táng quy hoạch mới phải bảo đảm các quy định, đồng thời phải tuân thủ quy định về khu vực bảo vệ đối với điểm lấy nước, công trình cấp nước;

- Trường hợp đặc biệt, khi cơ sở hỏa táng đặt ở đầu hướng gió chính của đô thị hoặc khi nghĩa trang đặt ở đầu nguồn nước thì khoảng cách an toàn môi trường của các công trình trong cơ sở hỏa táng, nghĩa trang phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng quy hoạch mới với chiều rộng tối thiểu là 10,0 mét.

- Trong vùng an toàn môi trường của các công trình thuộc nghĩa trang, cơ sở hỏa táng chỉ được tổ chức các hoạt động canh tác nông, lâm nghiệp, quy hoạch các công trình giao thông, thủy lợi, cung cấp, truyền tải điện, xăng dầu, khí đốt, hệ thống thoát nước, xử lý nước thải và các công trình khác thuộc nghĩa trang, cơ sở hỏa táng, không được bố trí các công trình dân dụng khác.

- Xây dựng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-10:2016/BXD “Các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình nghĩa trang”.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, kiến trúc các khu mộ để không ảnh hưởng tới cảnh quan chung;

- Để bảo đảm cảnh quan môi trường, xung quanh nghĩa trang sẽ xây tường bao quanh và trồng cây xanh cách ly;

- Nghĩa trang trên địa bàn thị trấn xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang, quy hoạch chung xây dựng đô thị được duyệt; bảo đảm khoảng cách ly an toàn môi trường, hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, đáp ứng đầy đủ các hình thức táng bao gồm: mai táng, hỏa táng và các hình thức táng khác, phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán, truyền thống văn hóa dân tộc và nếp sống văn minh hiện đại.

## 9. Công trình cung cấp năng lượng:

### a) Trạm cung cấp xăng dầu:

Trạm cung cấp xăng dầu phải được xây dựng phù hợp quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng được duyệt, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định chuyên ngành hiện hành, bảo đảm vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và mỹ quan đô thị.

### b) Trạm phân phối khí đốt:

Trạm phân phối khí đốt phải được xây dựng phù hợp với quy hoạch, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, bảo đảm khoảng cách ly tối thiểu với khu dân cư theo quy định. Trong khu vực nội thị, không cấp phép xây dựng các trạm phân phối khí đốt hoặc làm kho trung chuyển khí đốt.

10. Các công trình cầu giao thông trong đô thị (cầu qua suối, cầu vượt, cầu đi bộ...):

- Thiết kế kiến trúc không làm ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị.
- Xem xét các điều kiện cụ thể về mặt không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lân cận để có giải pháp thiết kế phù hợp, đóng góp vào cảnh quan chung.

11. Hành lang bảo vệ nguồn nước:

a) Danh mục nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ tại thị trấn Lộc Thắng, gồm: hồ Tân Rai và hồ Bảy Mẫu, với hành lang an toàn là 10,0 mét.

b) Tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sinh sống, hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

- Không được gây sạt, lở bờ suối, rạch, hồ chứa nước hoặc gây ảnh hưởng nghiêm trọng, uy hiếp đến sự ổn định, an toàn của sông, suối, kênh, rạch, hồ chứa,
- Không làm ảnh hưởng đến các chức năng của hành lang bảo vệ nguồn nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Không gây ảnh hưởng xấu đến cảnh quan, môi trường sinh thái trong phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước;

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ tài nguyên nước theo quy định của pháp luật.

c) Tổ chức, cá nhân phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành cấp tỉnh về ảnh hưởng đến chức năng của hành lang bảo vệ nguồn nước khi thực hiện các hoạt động trong hành lang bảo vệ nguồn nước sau đây:

- Xây dựng kho bãi, bến, cảng, cầu, đường giao thông, các công trình ngầm và công trình kết cấu hạ tầng khác;

- San, lấp, kè bờ sông, suối, kênh, rạch, hồ chứa nước thủy lợi, thủy điện, hồ tự nhiên, hồ nhân tạo, trừ trường hợp xây dựng công trình cấp bách phục vụ phòng, chống, khắc phục thiên tai;

- Khoan, đào phục vụ hoạt động điều tra, khảo sát địa chất, thăm dò, khai thác khoáng sản, xử lý nền móng công trình, tháo khô mỏ;

- Khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng.

12. Công trình khác:

- Các công trình xây dựng mới, tùy theo yêu cầu, quy mô, tính chất của công trình mà thiết kế, xây dựng hài hòa với cảnh quan khu vực, thỏa mãn các yêu cầu theo quy hoạch;

- Tuân thủ các quy định về chủ đề, vị trí, quy mô theo quy hoạch và các quy hoạch chi tiết liên quan khác;

- Xác định phạm vi đất đai đối với công trình này.

## **Điều 11. Các yêu cầu khác**

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

#### **a) Quy định chung:**

- Tuân thủ Luật Quảng cáo, quy hoạch quảng cáo ngoài trời do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và các văn bản quy định khác có liên quan;

- 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;

- Các bảng quảng cáo bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc.

#### **b) Đối với nhà ở liền kề:**

Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà bảo đảm các quy định an toàn về phòng cháy chữa cháy, thoát nạn, cứu hộ cứu nạn; không làm ảnh hưởng đến khả năng chịu lực, kết cấu của công trình; liên kết cố định, chắc chắn với công trình và các quy định liên quan.

#### **c) Đối với biệt thự:**

- Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng; mỗi cơ quan, tổ chức chỉ được đặt một biển hiệu; đối với biển hiệu ngang, chiều cao tối đa là 2,0 mét, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng;

- Đối với các công trình biệt thự khác, không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà.

#### **d) Đối với nhà chung cư:**

- Trên hàng rào của công trình chung cư không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà và tên công trình; không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở của công trình kiến trúc chung cư;

- Cho phép quảng cáo trên khối đế có chức năng công cộng và dịch vụ của công trình chung cư; các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế; các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 60,0 cm đối với mặt ngoài công trình.

#### **đ) Đối với trung tâm thương mại:**

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ, và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án;

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc; các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế;

- Trường hợp biển hiệu treo ngang cổng hoặc lối vào bảo đảm khoảng cách thông thủy từ mép dưới biển xuống điểm cao nhất của mặt lối đi không nhỏ hơn 4,25 mét.

e) Đối với công trình công cộng: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình chỉ cho phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin theo quy định của pháp luật.



g) Đối với công trình giáo dục, công trình y tế: 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 của trường học theo quy định pháp luật.

h) Trong các công viên: Bảng quảng cáo, hộp đèn đứng độc lập có chiều cao tối thiểu 5,0 mét và tối đa 10,0 mét tính từ mặt đường đến mép dưới của bảng quảng cáo, hộp đèn.

i) Trong khuôn viên các bến xe, bãi đỗ xe, trạm dừng nghỉ: Bảng quảng cáo, hộp đèn có vị trí, kiểu dáng, kích thước phù hợp quy hoạch quảng cáo hiện hành.

k) Đối với trụ sở làm việc: Quy định cơ quan phải có biển tên ngoài cổng, vào trong cơ quan phải có tên các phòng ban liên quan.

#### 1) 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;

##### - Kiến trúc hàng rào:

+ Kiến trúc hàng rào bảo đảm các quy định; hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực; chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình;

+ Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực;

+ Không làm hàng rào các không gian cây xanh sử dụng công cộng.

##### - Kiến trúc cổng:

+ Kiến trúc cổng đối với nhà ở không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào; kiến trúc cổng 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;

+ Các công trình an ninh - quốc phòng, trụ sở, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, có thể có thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình;

##### - Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc:

+ Màu sắc trên các công trình kiến trúc hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình; không sử dụng màu phản quang;

+ Màu sắc đối với từng loại công trình: Công trình nhà ở chung cư, thương mại, hỗn hợp: Sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng; khối đế các công trình thương mại - dịch vụ có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng; công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: Màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

- Vật liệu hoàn thiện công trình kiến trúc:

+ Vật liệu xây dựng của công trình phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực;

+ Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc ảnh hưởng cảnh quan đô thị; đối với công trình hỗn hợp, công trình công cộng: Sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, 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, đặc biệt đối với tầng một, các khu vực đông người sử dụng.

- Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

+ Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực;

+ 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 phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lần ra vỉa hè công cộng.

m) Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng:

- Các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ:

+ Thực hiện theo quy định hiện hành, về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn: Bảo đảm không đổ, nghiêng lệch trong quá trình thi công; không gây cản trở đối với công tác thi công công trình, người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn;

+ Rào chắn có chiều cao tối thiểu 2,5 mét; khuyến khích dùng rào chắn có chân đế bằng bê tông hoặc bê tông cốt thép, thân rào chắn bằng khung thép và vách lưới thép;

+ Cho phép có biển chỉ dẫn, sơ đồ hướng dẫn giao thông trên rào chắn.

- Các 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 mét, xây dựng đúng ranh lộ giới; trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, có khoảng lùi tối thiểu 1,0 mét so với hè phố, để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép;

+ Trồng 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, thoáng để bổ sung cho cảnh quan đô thị; phần hàng rào xây đặc, bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu 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;

+ Hàng rào 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.

- Các 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; phần hàng rào tiếp giáp hè phố có người đi bộ, có mái che chắn phía trên, cách cao độ hè phố tối thiểu 2,2 mét, rộng tối thiểu 1,0 mét.

+ Hàng rào 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.

n) 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:

- Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

+ Có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận;

+ Che chắn các thiết bị bên ngoài: có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật...), bảo đảm phải được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

+ Trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa...; trồng cây xanh, hoa;

+ Màu sắc: Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp hoặc không quá lòe loẹt, và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh;

+ Chiếu sáng công trình: 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 bảo đảm 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 phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

### 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. Danh mục công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa:
  - Thị trấn Lộc Thắng là đô thị trẻ, được thành lập năm 1994; do vậy, chưa có các công trình được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa.
  - Danh mục công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa trên địa bàn thị trấn Lộc Thắng sẽ được cập nhật khi được cấp có thẩm quyền xếp hạng và sẽ được quản lý theo Quy chế này.
2. Quy định về quản lý và cấp phép xây dựng:
  - 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 về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích thì việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó.
  - Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.
  - Việc xây dựng công trình tại khu vực I và II không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích.

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

1. Danh mục công trình kiến trúc có giá trị:
  - Hiện nay, trên địa bàn thị trấn Lộc Thắng chưa có công trình thuộc Danh mục kiến trúc công trình có giá trị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
  - Ủy ban nhân dân xã Bảo Lâm 1 sẽ kết hợp với các cơ quan chuyên môn của tỉnh sớm rà soát, đánh giá và báo cáo, đề xuất với cấp có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn thị trấn Lộc Thắng và tổ chức quản lý theo quy định của Quy chế này và pháp luật có liên quan.
2. Quy định về quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt:
  - a) Công trình kiến trúc có những giá trị đặc thù về kiến trúc phải được giữ gìn, bảo tồn nhưng không đủ điều kiện xếp hạng di tích, phải được lập danh mục và quản lý bằng các quy định, quy chế quản lý kiến trúc; Ủy ban nhân dân xã Bảo Lâm 1 rà soát, đề xuất cấp có thẩm quyền thống nhất về công trình kiến trúc cần được giữ gìn, bảo tồn phù hợp với thực tế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;



b) Việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây dựng công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình sau khi được công nhận là công trình kiến trúc có giá trị được thực hiện như sau:

- Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng;

- Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn, phải thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân xã; trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của cơ quan chức năng phải tháo dỡ để bảo đảm an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật trước khi tháo dỡ;

- Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nới tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tự ý tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn về các chi tiết kiến trúc của công trình;

- Nếu nội thất vẫn còn giá trị, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc.

- Chủ sở hữu của các công trình phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho di tích bị hư hại;

- Khi bổ sung các hệ thống kỹ thuật nhằm đáp ứng hoặc tiệm cận quy định kỹ thuật quốc gia (như hệ thống phòng cháy, chữa cháy; hệ thống điện, nước, điều hòa nhiệt độ hoặc các kết cấu bảo đảm sự tiếp cận dành cho người khuyết tật ...), không được làm ảnh hưởng đến các yếu tố cấu thành chính của công trình cũng như mặt tiền công trình;

- Trường hợp các chi tiết kiến trúc bị hư hại không thể sửa chữa, tu bổ, phục hồi mà cần thiết phải thay thế mới, phải được các đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế,

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

- Trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng để xây, lắp chấp vá vào công trình, nhằm tăng thêm tính xác thực, hài hòa và cảnh quan kiến trúc công trình, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính;

- Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải bảo đảm 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.

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

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

Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Lộc Thắng nhằm bảo đảm cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn thị trấn được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với quy hoạch chung thị trấn đã được duyệt. Quy chế cũng là cơ sở pháp lý để triển khai cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo quy định.

Việc tổ chức thực hiện Quy chế được triển khai như sau:

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

a) Đối với các công trình, khu vực đã có quy định cụ thể trong Quy chế này, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Bảo Lâm 1 và cơ quan có thẩm quyền quản lý cấp phép xây dựng căn cứ theo phân cấp, các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

b) Đối với các công trình, khu vực chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, chủ đầu tư hoặc người sử dụng đất hợp pháp phải triển khai lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng.

c) Đối với những công trình, dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, Ủy ban nhân dân xã Bảo Lâm 1 đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn tại địa phương, phù hợp với các quy định hiện hành để 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 xã Bảo Lâm 1 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 quy định tại Điều 8 Quy chế này, lồng ghép với các kế hoạch cắm mốc các đồ án quy hoạch trên địa bàn để quản lý, bảo vệ.

##### **3. Về nghiên cứu bổ sung, sửa đổi các quy định cụ thể:**

a) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan có trách nhiệm phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân xã Bảo Lâm 1 đối với các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tiễn tại địa phương.

b) Ủy ban nhân dân xã Bảo Lâm 1 định kỳ hàng năm tổ chức việc rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế và gửi báo cáo kết quả rà soát, đánh giá bằng văn bản về Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng. Kết quả rà soát, đánh giá việc thực hiện Quy chế này là một trong những căn cứ để quyết định việc điều chỉnh Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Lộc Thắng.

Nội dung rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế thực hiện theo khoản 3 Điều 14 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.

c) Ủy ban nhân dân xã Bảo Lâm 1 có trách nhiệm rà soát các văn bản pháp lý do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành áp dụng trên địa bàn trước thời điểm phê duyệt Quy chế này để đề xuất hủy bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**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 tham mưu, tư vấn đối với đề xuất định hướng về công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị Lộc Thắng khi được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế: Hồ sơ thiết kế phải bảo đảm tuân thủ quy hoạch, quy định khác có liên quan đến hoạt động kiến trúc và Quy chế này.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

a) 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, các tổ chức xã hội - nghề nghiệp:

a) Thực hiện 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 Lộc Thắng theo quy định của pháp luật.

b) Tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật; 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 đô thị Lộc Thắng.

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động lập quy hoạch, thiết kế kiến trúc và quản lý xây dựng công trình thực hiện Quy chế này.

b) Giám sát, kiểm tra đối với các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế này; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất với cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong phạm vi quyền hạn quản lý nhà nước của Sở Xây dựng theo quy định của pháp luật và sự 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 trên địa bàn đô thị Lộc Thắng của Ủy ban nhân dân xã Bảo Lâm 1.

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

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



**KÝ HIỆU:**

- ĐOẠN, TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH THƯỜNG MẠI DỊCH VỤ
- KHU VỰC VEN HỒ TÂN RAI
- KHU VỰC ĐẤT CÔNG CÔNG - TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH - THƯỜNG MẠI DỊCH VỤ  
 (PHÍA ĐÔNG HỒ TÂN RAI - CÁC TRỤC ĐƯỜNG HÙNG VƯƠNG, TRẦN PHÚ, LÊ DUẨN, NGUYỄN TẤT THÀNH;  
 TRẦN HƯNG ĐẠO, NGÔ QUYỀN, HAI BÀ TRƯNG, LÊ HỒNG PHONG)



**Phụ lục IV**  
**SƠ ĐỒ CÔNG TRÌNH ĐÀI TƯỞNG NIỆM; CÔNG VIÊN;**  
**CÁC KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI GIAO THÔNG CÔNG CỘNG**  
**(Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù)**



KÝ HIỆU:

- 01 KHU VỰC ĐÀI TƯỞNG NIỆM
- 02 KHU VỰC CÔNG VIÊN
- 03 KHU VỰC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN

## Phụ lục V

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

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



## KÝ HIỆU:

- 01 CỬA NGÕ PHÍA ĐÔNG TỪ NGÃ 5 THỊ TRẤN NỔI ĐƯỜNG ĐT725 ĐI HUYỆN DI LINH
- 02 CỬA NGÕ PHÍA TÂY THEO ĐƯỜNG LẠC LONG QUÂN ĐI THÀNH PHỐ BẢO LỘC
- 03 CỬA NGÕ PHÍA NAM TỪ ĐƯỜNG HÙNG VƯƠNG NỐI VỚI ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN CỬ ĐI THÀNH PHỐ BẢO LỘC
- 04 CỬA NGÕ PHÍA BẮC ĐƯỜNG NỐI QUỐC LỘ 28 ĐI VỀ PHÍA HUYỆN ĐẮK NÔNG

Handwritten signature or mark.

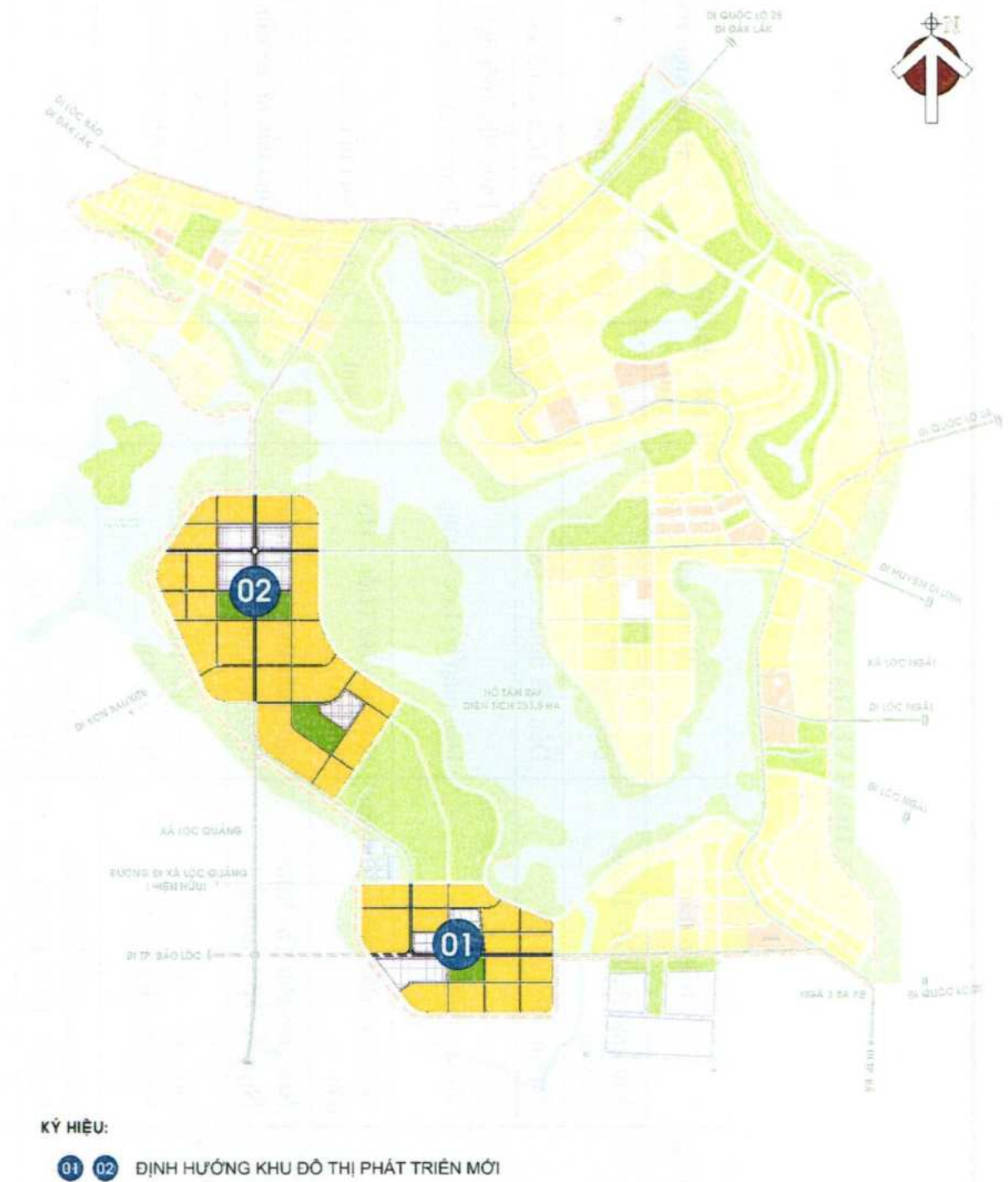


**Phụ lục VI**  
**SƠ ĐỒ KHU VỰC TUYẾN PHỐ, KHU VỰC ƯU TIÊN CHÍNH TRANG**



## Phụ lục VII

## SƠ ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG KHU ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI





**Phụ lục VIII**  
**CÁC QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LÙI VÀ CAO TẦNG**

| STT | Tên đường           | Điểm đầu                                  | Điểm cuối                                | Chiều dài<br>(m) | Lộ giới<br>(m) | Dạng kiến trúc                                      | Khoảng lùi<br>(m) | Tầng cao<br>(tầng) |
|-----|---------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 1   | Âu Cơ               | Nút giao Âu Cơ - Hùng Vương               | Đến hết thửa số 60                       | 350              | 12,0           | Nhà phố                                             | 0,0               | 4,0                |
|     |                     | Từ sau thửa số 60                         | Đến hết thửa số 88                       |                  | 12,0           | Nhà liền kề có sân vườn                             | 2,4               | 3,0                |
|     |                     | Từ sau thửa số 88                         | Đến giáp hồ Lộc Thắng                    |                  | 12,0           | Trái: Nhà biệt lập<br>Phải: Nhà liền kề có sân vườn | 3,0<br>2,4        | 3,0<br>3,0         |
| 2   | Bà Triệu            | Nút giao Bà Triệu - Nguyễn Du             | Nút giao Bà Triệu - Hồ Tùng Mậu          | 800              | 11,0           | Nhà liền kề có sân vườn                             | 2,4               | 3,0                |
| 3   | Bùi Thị Xuân        | Nút giao Bùi Thị Xuân - Nguyễn Tri Phương | Nút giao Bùi Thị Xuân - Nguyễn Thái Bình | 350              | 10,0           | Nhà liền kề có sân vườn                             | 2,4               | 3,0                |
|     |                     | Nút giao Bùi Thị Xuân - Nguyễn Thái Bình  | Nút giao Bùi Thị Xuân - Nguyễn Du        |                  | 10,0           | Trái: Cây xanh<br>Phải: Nhà liền kề có sân vườn     | -<br>2,4          | -<br>3,0           |
| 4   | Cao Bá Quát         | Nút giao Cao Bá Quát - Nguyễn Bình Khiêm  | Nút giao Cao Bá Quát - Nguyễn Thái Học   | 380              | 18,0           | Nhà phố                                             | 0,0               | 4,0                |
| 5   | Cách Mạng Tháng Tám | Nút giao Cách Mạng Tháng Tám - Lê Duẩn    | Đường quy hoạch (cạnh thửa số 336)       | 1060             | 12,0           | Nhà liền kề có sân vườn                             | 2,4               | 3,0                |

|   |              |                                                 |                                                  |      |      |                                                     |            |            |
|---|--------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------|------|-----------------------------------------------------|------------|------------|
|   |              | Đường quy hoạch (cạnh thửa số 336)              | Nút giao Cách Mạng Tháng Tám - Lý Thái Tổ        |      | 12,0 | Trái: Nhà biệt lập<br>Phải: Nhà liền kề có sân vườn | 3,0<br>2,4 | 3,0<br>3,0 |
|   |              | Nút giao Cách Mạng Tháng Tám - Lý Thái Tổ       | Nút giao Cách Mạng Tháng Tám - Nguyễn Đình Chiểu |      | 12,0 | Nhà biệt lập                                        | 3,0        | 3,0        |
|   |              | Nút giao Nguyễn Đình Chiểu- Cách Mạng Tháng Tám | Nút giao Cách Mạng Tháng Tám - Trường Chinh      |      | 12,0 | Trái: Cây xanh<br>Phải: Nhà biệt lập                | -<br>3,0   | -<br>3,0   |
| 6 | Chu Văn An   | Nút giao Chu Văn An -Trần Phú                   | Đến hết thửa số 330                              | 1200 | 12,0 | Nhà phố                                             | 0,0        | 4,0        |
|   |              | Từ sau thửa số 330                              | Ranh giới xã Lộc Ngãi                            |      | 12,0 | Nhà biệt lập                                        | 3,0        | 3,0        |
| 7 | Hai Bà Trưng | Nút giao Hai Bà Trưng - Lê Duẩn                 | Nút giao Hai Bà Trưng - Trần Hưng Đạo            | 290  | 16,0 | Nhà phố                                             | 0,0        | 4,0        |
|   |              | Nút giao Hai Bà Trưng - Trần Hưng Đạo           | Nút giao Hai Bà Trưng - Nguyễn Thị Minh Khai     |      | 16,0 | Công trình công cộng                                | -          | -          |
|   |              | Nút giao Hai Bà Trưng - Nguyễn Thị Minh Khai    | Nút giao Hai Bà Trưng - Nguyễn Trãi              |      | 16,0 | Nhà phố                                             | 0,0        | 4,0        |
| 8 | Hàm Nghi     | Nút giao Hàm Nghi Trần Phú - Lương Thế Vinh     | Đến đường quy hoạch (đến hết thửa số 81)         | 6500 | 27,0 | Liên kề có sân sườn                                 | 2,4        | 3,0        |
|   |              | Từ đường quy hoạch (từ sau thửa số 81)          | Nút giao Hàm Nghi - Phan Đình Phùng              |      | 27,0 | Trái: Cây xanh<br>Phải: Nhà liền kề có sân vườn     | -<br>2,4   | -<br>3,0   |

74

|    |               |                                                        |                                         |      |      |                                  |          |          |
|----|---------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------|------|----------------------------------|----------|----------|
|    |               | Nút giao Hàm Nghi - Phan Đình Phùng                    | Đến giáp khu QH Tái định cư Bauxit      |      | 27,0 | Cây xanh                         | -        | -        |
|    |               | Từ khu QH Tái định cư Bauxit                           | Ranh giới xã B' Lá                      |      | 27,0 | Nhà liền kề có sân vườn          | 2,4      | 3,0      |
| 9  | Hoàng Văn Thụ | Nút giao Hoàng Văn Thụ - Trần Bình Trọng               | Nút giao Hoàng Văn Thụ - Trần Quốc Toàn | 320  | 12,0 | Trái: CTCC<br>Phải: Nhà biệt lập | -<br>3,0 | -<br>3,0 |
| 10 | Hồ Tùng Mậu   | Nút giao Hồ Tùng Mậu - Nguyễn Tri Phương               | Nút giao Hồ Tùng Mậu - Hàm Nghi         | 760  | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn          | 2,4      | 3,0      |
| 11 | Hồ Xuân Hương | Nút giao Hồ Xuân Hương - Nguyễn Tri Phương             | Nút giao Hồ Xuân Hương - Bà Triệu       | 180  | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn          | 2,4      | 3,0      |
| 12 | Hùng Vương    | Nút giao Hùng Vương - Trần Phú - Lê Duẩn - Trương Định | Đến hết thửa số 11                      | 3200 | 27,0 | Nhà phố                          | 0,0      | 4,0      |
|    |               | Từ sau thửa số 11                                      | Đến hết thửa số 388                     |      | 27,0 | Trái: Nhà phố<br>Phải: Cây xanh  | 0,0<br>- | 4,0<br>- |
|    |               | Đến hết thửa số 388                                    | Nút giao Hùng Vương - Lê Đại Hành       |      | 27,0 | Trái: TT y tế<br>Phải: cây xanh  | -        | -        |
|    |               | Nút giao Hùng Vương - Lê Đại Hành                      | Đường quy hoạch cạnh thửa 223           |      | 27,0 | Trái: Nhà phố<br>Phải: Cây xanh  | 0,0<br>- | 4,0<br>- |
|    |               | Đường quy hoạch cạnh thửa 223                          | Đường quy hoạch cạnh thửa 208           |      | 27,0 | Cây xanh                         | -        | -        |
|    |               | Đường quy hoạch cạnh thửa 208                          | Đường quy hoạch cạnh thửa 63            |      | 27,0 | Trái: Nhà phố<br>Phải: Cây xanh  | 0,0<br>- | 4,0<br>- |

|    |                |                                                        |                                                      |      |      |                                        |          |          |
|----|----------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------|------|----------------------------------------|----------|----------|
|    |                | Đường quy hoạch cạnh thửa 63                           | Trái: đến hết thửa số 79<br>Phải: đến hết thửa số 82 |      | 27,0 | Cây xanh                               | -        | -        |
|    |                | Trái: đến hết thửa số 79<br>Phải: đến hết thửa số 82   | Đường quy hoạch cạnh thửa 937                        |      | 27,0 | Nhà phố                                | 0,0      | 4,0      |
|    |                | Từ sau đường quy hoạch cạnh thửa 937                   | Đến hết thửa số 991                                  |      | 27,0 | Trái: Cây xanh<br>Phải: Nhà phố        | -<br>0,0 | -<br>4,0 |
|    |                | Từ sau thửa số 991                                     | Ranh giới giáp Lộc Phát (Tp. Bảo Lộc)                |      | 27,0 | Nhà phố                                | 0,0      | 4,0      |
| 13 | Huỳnh Tấn Phát | Nút giao Huỳnh Tấn Phát - Hàm Nghi                     | Nút giao Huỳnh Tấn Phát - Hồ Tùng Mậu                | 180  | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                | 2,4      | 3,0      |
| 14 | Lạc Long Quân  | Nút giao Lạc Long Quân - Hùng Vương                    | Đến đầu khu công nghiệp Lộc Thắng                    | 1100 | 27,0 | Nhà phố                                | 0,0      | 4,0      |
|    |                | Từ đầu Khu công nghiệp                                 | Đến hết khu công nghiệp Lộc Thắng                    |      |      | Trái: Khu công nghiệp<br>Phải: Nhà phố | -<br>0,0 | -<br>4,0 |
|    |                | Từ sau khu công nghiệp Lộc Thắng                       | Ranh giới xã Lộc Quảng                               |      | 27,0 | Nhà biệt lập                           | 3,0      | 3,0      |
| 15 | Lê Đại Hành    | Nút giao Lê Đại Hành - Hùng Vương                      | Đến hết Trung tâm y tế huyện Bảo Lâm                 | 250  | 18,0 | Nhà phố                                | 0,0      | 4,0      |
|    |                | Từ sau Trung tâm y tế huyện Bảo Lâm                    | Ranh giới xã Lộc Ngãi                                |      | 18,0 | Nhà biệt lập                           | 3,0      | 3,0      |
| 16 | Lê Duẩn        | Nút giao Lê Duẩn - Hùng Vương - Trần Phú - Trương Định | Ranh giới xã Lộc Ngãi                                | 1400 | 24,0 | Nhà phố                                | 0,0      | 4,0      |



|    |               |                                                        |                                               |      |      |                                                             |          |            |
|----|---------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|------|-------------------------------------------------------------|----------|------------|
|    |               | Nút giao Lê Duẩn - Hùng Vương - Trần Phú - Trương Định | Nút giao Lê Duẩn - Hai Bà Trưng               | 1300 | 22,0 | Nhà phố                                                     | 0,0      | 4,0        |
|    |               | Nút giao Lê Duẩn - Hai Bà Trưng                        | Nút giao Lê Duẩn - Lê Hồng Phong              |      | 22,0 | Trái: Nhà liền kề có sân vườn<br>Phải: Nhà phố              | 2,4<br>0 | 3,0<br>4,0 |
|    |               | Nút giao Lê Duẩn - Lê Hồng Phong                       | Nút giao Lê Duẩn - Lý Thái Tổ                 |      | 22,0 | Công trình công cộng                                        | -        | -          |
| 17 | Lê Hồng Phong | Nút giao Lê Hồng Phong - Lê Duẩn                       | Nút giao Lê Hồng Phong - Trần Hưng Đạo        | 390  | 34,0 | Trái: CTCC<br>Phải: Nhà phố                                 | -<br>0,0 | -<br>4,0   |
|    |               | Nút giao Lê Hồng Phong - Trần Hưng Đạo                 | Nút giao Lê Hồng Phong - Nguyễn Thị Minh Khai |      | 34,0 | Công trình công cộng                                        | -        | -          |
|    |               | Nút giao Lê Hồng Phong - Nguyễn Thị Minh Khai          | Nút giao Lê Hồng Phong - Nguyễn Trãi          |      | 34,0 | Trái: CTCC<br>Phải: Nhà phố                                 | -<br>0,0 | -<br>4,0   |
|    |               | Nút giao Lê Hồng Phong - Nguyễn Trãi                   | Đến giáp hồ Lạc Thắng                         |      | 34,0 | Nhà liền kề có sân vườn                                     | 2,4      | 3,0        |
| 18 | Lê Lợi        | Nút giao Lê Lợi - Lê Duẩn                              | Nút giao Lê Lợi - Lý Thái Tổ                  | 1040 | 28,0 | Trái: Nhà liền kề có sân vườn<br>Phải: Công trình công cộng | 2,4<br>- | 3,0<br>-   |
|    |               | Nút giao Lê Lợi - Lý Thái Tổ                           | Nút giao Lê Lợi - Phan Chu Trinh              |      | 28,0 | Nhà biệt lập                                                | 3,0      | 3,0        |
| 19 | Lê Văn Tám    | Nút giao Lê Văn Tám - Lý Thái Tổ                       | Nút giao Lê Văn Tám - Lê Lợi                  | 670  | 16,0 | Công trình công cộng                                        | -        | -          |

|    |                |                                                                    |                                                                  |      |      |                                                     |            |            |
|----|----------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------|------|-----------------------------------------------------|------------|------------|
|    |                | Nút giao Lê Văn Tám - Lê Lợi                                       | Nút giao Lê Văn Tám - Trường Chinh                               |      | 16,0 | Nhà liền kề có sân vườn                             | 2,4        | 3,0        |
| 20 | Lương Thế Vinh | Nút giao Lương Thế Vinh - Trần Phú - Hàm Nghi                      | Trái: đến đường đất canh thửa số 71<br>Phải: đến hết thửa số 137 | 550  | 14,0 | Nhà liền kề có sân vườn                             | 2,4        | 3,0        |
|    |                | Trái: từ sau đường đất cạnh thửa số 71<br>Phải: từ sau thửa số 137 | Giáp hồ Lộc Thắng                                                |      | 14,0 | Nhà biệt lập                                        | 3,0        | 3,0        |
| 21 | Lý Thái Tổ     | Nút giao Lý Thái Tổ - Lê Duẩn                                      | Nút giao Lý Thái Tổ - Trần Quốc Toàn                             | 1200 | 18,0 | CTCC - Cây xanh                                     | -          | -          |
|    |                | Nút giao Lý Thái Tổ - Trần Quốc Toàn                               | Nút giao Lý Thái Tổ - Lê Lợi                                     |      | 18,0 | Trái: cây xanh<br>Phải: Nhà biệt lập                | -<br>3,0   | -<br>3,0   |
|    |                | Nút giao Lý Thái Tổ - Lê Lợi                                       | Nút giao Lý Thái Tổ - Cách Mạng Tháng Tám                        |      | 12,0 | Trái: Nhà liền kề có sân vườn<br>Phải: Nhà biệt lập | 2,4<br>3,0 | 3,0<br>3,0 |
|    |                | Nút giao Lý Thái Tổ - Cách Mạng Tháng Tám                          | Nút giao Lý Thái Tổ - Trường Chinh                               |      | 12,0 | Nhà biệt lập                                        | 3,0        | 3,0        |
| 22 | Lý Thường Kiệt | Nút giao Lý Thường Kiệt - Hàm Nghi                                 | Nút giao Lý Thường Kiệt - Bà Triệu                               | 100  | 34,0 | Nhà liền kề có sân vườn                             | 2,4        | 3,0        |
| 23 | Mạc Đình Chi   | Nút giao Mạc Đình Chi - Lê Lợi                                     | Nút giao Mạc Đình Chi - Nguyễn Huệ                               | 180  | 28,0 | Cây xanh - CTCC                                     | -          | -          |
| 24 | Ngô Gia Tự     | Nút giao Ngô Gia Tự - Trần Quốc Toàn                               | Đến đường quy hoạch                                              | 230  | 12,0 | Nhà biệt lập                                        | 3,0        | 3,0        |

|    |                   |                                                |                                                |     |      |                                             |          |          |
|----|-------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----|------|---------------------------------------------|----------|----------|
|    |                   | Từ đường quy hoạch                             | Nút giao Ngô Gia Tự - Lê Lợi                   |     | 12,0 | Trái Cây xanh<br>Phải Nhà biệt lập          | -<br>3,0 | -<br>3,0 |
| 25 | Ngô Quyền         | Nút giao Ngô Quyền - Lê Duẩn                   | Nút giao Ngô Quyền - Trần Hưng Đạo             | 270 | 16,0 | Nhà phố                                     | 0,0      | 4,0      |
|    |                   | Nút giao Ngô Quyền - Trần Hưng Đạo             | Nút giao Ngô Quyền - Nguyễn Thị Minh Khai      |     | 16,0 | Công trình công cộng                        | -        | -        |
|    |                   | Nút giao Ngô Quyền - Nguyễn Thị Minh Khai      | Nút giao Ngô Quyền - Nguyễn Trãi               |     | 16,0 | Nhà phố                                     | 0,0      | 4,0      |
| 26 | Ngô Tất Tố        | Nút giao Ngô Tất Tố - Nguyễn Tri Phương        | Nút giao Ngô Tất Tố - Võ Thị Sáu               | 230 | 27,0 | Trái: CTCC<br>Phải: Nhà liền kề có sân vườn | -<br>2,4 | -<br>3,0 |
|    |                   | Nút giao Ngô Tất Tố - Võ Thị Sáu               | Nút giao Ngô Tất Tố - Nguyễn Du                |     | 27,0 | Nhà liền kề có sân vườn                     | 2,4      | 3,0      |
| 27 | Ngô Thời Nhiệm    | Nút giao Ngô Thời Nhiệm - Võ Thị Sáu           | Nút giao Ngô Thời Nhiệm - Nguyễn Du            | 100 | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                     | 2,4      | 3,0      |
| 28 | Nguyễn Bình Khiêm | Nút giao Nguyễn Bình Khiêm - Bà Triệu          | Nút giao Nguyễn Bình Khiêm - Nguyễn Tri Phương | 400 | 20,0 | Trái: Nhà liền kề có sân vườn<br>Phải: CTCC | 2,4<br>- | 3,0<br>- |
|    |                   | Nút giao Nguyễn Bình Khiêm - Nguyễn Tri Phương | Nút giao Nguyễn Bình Khiêm - Võ Thị Sáu        |     | 20,0 | Trái: Nhà phố<br>Phải: Công trình công cộng | 0,0<br>- | 4,0<br>- |
|    |                   | Nút giao Nguyễn Bình Khiêm - Võ Thị Sáu        | Nút giao Nguyễn Bình Khiêm - Nguyễn Du         |     | 20,0 | Trái: Nhà liền kề có sân vườn               | 2,4      | 3,0      |

|    |                   |                                                        |                                                       |     |      |                                                     |            |            |
|----|-------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----|------|-----------------------------------------------------|------------|------------|
|    |                   |                                                        |                                                       |     |      | Phải: Nhà phố                                       | 0,0        | 4,0        |
| 29 | Nguyễn Chí Thanh  | Nút giao Nguyễn Chí Thanh - Trần Phú (phía Chu Văn An) | Đến hết thửa số 51                                    | 800 | 14,0 | Nhà liền kề có sân vườn                             | 2,4        | 3,0        |
|    |                   | Từ sau thửa số 51                                      | Đến hết thửa số 84                                    |     | 14,0 | Trái: Nhà biệt lập<br>Phải: Nhà liền kề có sân vườn | 3,0<br>2,4 | 3,0<br>3,0 |
|    |                   | Từ sau thửa số 84                                      | Trái: Đến hết thửa số 226<br>Phải: Đến hết thửa số 50 |     | 14,0 | Nhà biệt lập                                        | 3,0        | 3,0        |
|    |                   | Trái: Từ sau thửa số 226<br>Phải: Từ sau thửa số 50    | Nút giao Nguyễn Chí Thanh - Trần Phú                  |     | 14,0 | Nhà phố                                             | 0,0        | 4,0        |
| 30 | Nguyễn Du         | Nút giao Nguyễn Du - Bà Triệu                          | Nút giao Nguyễn Du - Võ Thị Sáu                       | 830 | 20,0 | CTCC- Cây xanh                                      | -          | -          |
|    |                   | Nút giao Nguyễn Du - Võ Thị Sáu                        | Nút giao Nguyễn Du - Nguyễn Bình Khiêm                |     | 20,0 | Nhà phố                                             | 0,0        | 4,0        |
|    |                   | Nút giao Nguyễn Du - Nguyễn Bình Khiêm                 | Nút giao Nguyễn Du - Phạm Hồng Thái                   |     | 20,0 | Trái: Nhà liền kề có sân vườn<br>Phải: Cây xanh     | 2,4<br>-   | 3,0<br>-   |
| 31 | Nguyễn Đình Chiểu | Nút giao Nguyễn Đình Chiểu - Trần Quốc Toản            | Nút giao Nguyễn Đình Chiểu - Cách Mạng Tháng Tám      | 420 | 12,0 | Nhà biệt lập                                        | 3,0        | 3,0        |
|    |                   | Nút giao Cách Mạng Tháng Tám - Nguyễn Đình Chiểu       | Nút giao Trường Chinh - Nguyễn Đình Chiểu             |     | 12,0 | Trái: Nhà biệt lập<br>Phải: Cây xanh                | 3,0<br>-   | 3,0<br>-   |



|    |                      |                                              |                                               |     |      |                                                 |          |          |
|----|----------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----|------|-------------------------------------------------|----------|----------|
| 32 | Nguyễn Huệ           | Nút giao Nguyễn Huệ - Lê Duẩn                | Nút giao Nguyễn Huệ - Lý Thái Tổ              | 380 | 22,0 | Công trình công cộng                            | -        | -        |
| 33 | Nguyễn Hữu Thọ       | Nút giao Nguyễn Hữu Thọ - Nguyễn Du          | Nút giao Nguyễn Hữu Thọ - Võ Thị Sáu          | 400 | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
|    |                      | Nút giao Nguyễn Hữu Thọ - Võ Thị Sáu         | Nút giao Nguyễn Hữu Thọ - Nguyễn Tri Phương   |     | 10,0 | Nhà phố                                         | 0,0      | 4,0      |
|    |                      | Nút giao Nguyễn Hữu Thọ - Nguyễn Tri Phương  | Nút giao Nguyễn Hữu Thọ - Bà Triệu            |     | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 34 | Nguyễn Tất Thành     | Nút giao Nguyễn Tất Thành - Trần Phú         | Nút giao Nguyễn Tất Thành - Lê Hồng Phong     | 520 | 34,0 | Công trình công cộng                            | -        | -        |
| 35 | Nguyễn Thái Bình     | Nút giao Nguyễn Thái Bình - Nguyễn Du        | Nút giao Nguyễn Thái Bình - Bùi Thị Xuân      | 290 | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
|    |                      | Nút giao Nguyễn Thái Bình - Bùi Thị Xuân     | Nút giao Nguyễn Thái Bình - Nguyễn Du         |     | 10,0 | Trái: Nhà liền kề có sân vườn<br>Phải: Cây xanh | 2,4<br>- | 3,0<br>- |
| 36 | Nguyễn Thái Học      | Nút giao Nguyễn Thái Học - Nguyễn Tri Phương | Nút giao Nguyễn Thái Học - Võ Thị Sáu         | 230 | 10,0 | Nhà phố                                         | 0,0      | 4,0      |
|    |                      | Nút giao Nguyễn Thái Học - Võ Thị Sáu        | Nút giao Nguyễn Thái Học - Nguyễn Thái Bình   |     | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 37 | Nguyễn Thị Minh Khai | Nút giao Nguyễn Thị Minh Khai - Trần Phú     | Nút giao Nguyễn Thị Minh Khai - Lê Hồng Phong | 480 | 16,0 | Trái: CTCC<br>Phải: Nhà phố                     | -<br>0   | -<br>4,0 |
| 38 | Nguyễn Thiện Thuật   | Nút giao Nguyễn Thiện Thuật - Võ Thị Sáu     | Nút giao Nguyễn Thiện Thuật - Nguyễn Du       | 100 | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |

|    |                   |                                                         |                                                              |     |      |                                                 |          |          |
|----|-------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----|------|-------------------------------------------------|----------|----------|
| 39 | Nguyễn Trãi       | Nút giao Nguyễn Trãi - Nguyễn Thị Minh Khai             | Nút giao Nguyễn Trãi - Lê Hồng Phong                         | 800 | 16,0 | Nhà phố                                         | 0,0      | 4,0      |
|    |                   | Nút giao Nguyễn Trãi - Lê Hồng Phong                    | Đến giáp hồ Lộc Thắng                                        |     | 12,0 | Trái: cây xanh<br>Phải: Nhà liền kề có sân vườn | -<br>2,4 | -<br>3,0 |
| 40 | Nguyễn Tri Phương | Nút giao Nguyễn Tri Phương - Nguyễn Du                  | Nút giao Nguyễn Tri Phương - Nguyễn Bình Khiêm               | 660 | 18,0 | Công trình công cộng                            | -        | -        |
|    |                   | Nút giao Nguyễn Tri Phương - Nguyễn Bình Khiêm          | Nút giao Nguyễn Tri Phương - Hồ Tùng Mậu                     |     | 18,0 | Nhà phố                                         | 0,0      | 4,0      |
|    |                   | Nút giao Nguyễn Tri Phương - Hồ Tùng Mậu                | Nút giao Nguyễn Tri Phương - Ngô Tất Tố                      |     | 18,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 41 | Nguyễn Văn Cừ     | Nút giao Nguyễn Văn Cừ - Lê Lợi                         | Nút giao Nguyễn Văn Cừ - Trần Quốc Toàn                      | 240 | 12,0 | Nhà biệt lập                                    | 3,0      | 3,0      |
| 42 | Nguyễn Văn Trỗi   | Nút giao Nguyễn Văn Trỗi - Lê Lợi                       | Nút giao Nguyễn Văn Trỗi - Trần Quốc Toàn                    | 240 | 12,0 | Nhà biệt lập                                    | 3,0      | 3,0      |
| 43 | Phạm Ngọc Thạch   | Nút giao Phạm Ngọc Thạch - Nguyễn Tri Phương            | Nút giao Phạm Ngọc Thạch - Bà Triệu                          | 200 | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 44 | Phan Bội Châu     | Nút giao Phan Bội Châu - Trần Bình Trọng                | Nút giao Phan Bội Châu - Trần Quốc Toàn                      | 280 | 12,0 | Nhà biệt lập                                    | 3,0      | 3,0      |
| 45 | Phan Chu Trinh    | Nút giao Phan Chu Trinh - Trường Chinh - Trần Quốc Toàn | Nút giao Phan Chu Trinh - Trường Chinh - Cách Mạng Tháng Tám | 300 | 12,0 | Trái: Nhà biệt lập<br>Phải: Cây xanh            | 3,0<br>- | 3,0<br>- |

|    |                 |                                            |                                            |     |      |                                                 |          |          |
|----|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-----|------|-------------------------------------------------|----------|----------|
| 46 | Phan Đình Phùng | Nút giao Phan Đình Phùng - Hàm Nghi        | Ranh giới xã Lộc Ngãi                      | 800 | 20,0 | Nhà biệt lập                                    | 3,0      | 3,0      |
| 47 | Phan Văn Trị    | Ngã ba Phan Văn Trị - Võ Thị Sáu           | Nút giao Phan Văn Trị - Nguyễn Du          | 100 | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 48 | Phạm Hồng Thái  | Nút giao Phạm Hồng Thái - Võ Thị Sáu       | Nút giao Phạm Hồng Thái - Nguyễn Du        | 100 | 10,0 | Trái: Cây xanh<br>Phải: Nhà liền kề có sân vườn | -<br>2,4 | -<br>3,0 |
| 49 | Thủ Khoa Huân   | Nút giao Thủ Khoa Huân - Nguyễn Tri Phương | Nút giao Thủ Khoa Huân - Nguyễn Thái Bình  | 230 | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 50 | Tô Hiến Thành   | Nút giao Tô Hiến Thành - Bà Triệu          | Nút giao Tô Hiến Thành - Nguyễn Tri Phương | 400 | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
|    |                 | Nút giao Tô Hiến Thành - Nguyễn Tri Phương | Nút giao Tô Hiến Thành - Võ Thị Sáu        |     | 10,0 | Nhà phố                                         | 0,0      | 4,0      |
|    |                 | Nút giao Tô Hiến Thành - Võ Thị Sáu        | Nút giao Tô Hiến Thành - Nguyễn Du         |     | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 51 | Tôn Thất Tùng   | Nút giao Tôn Thất Tùng - Nguyễn Du         | Nút giao Tôn Thất Tùng - Bùi Thị Xuân      | 193 | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 52 | Trần Bình Trọng | Nút giao Trần Bình Trọng - Lý Thái Tổ      | Nút giao Trần Bình Trọng - Hoàng Văn Thụ   | 930 | 18,0 | CTCC- Cây xanh                                  | -        | -        |
|    |                 | Nút giao Trần Bình Trọng - Hoàng Văn Thụ   | Nút giao Trần Bình Trọng - Trần Quốc Toàn  |     | 18,0 | Trái: Nhà biệt lập<br>Phải: Cây xanh            | 3,0<br>- | 3,0<br>- |
|    |                 | Nút giao Trần Bình Trọng - Trần Quốc Toàn  | Đến đường quy hoạch                        |     | 18,0 | Nhà biệt lập                                    | 3,0      | 3,0      |

|    |                |                                                                                 |                                                                       |      |      |                                                  |          |          |
|----|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|------|--------------------------------------------------|----------|----------|
|    |                | Từ đường quy hoạch                                                              | Nút giao Trần Bình Trọng - Lê Lợi                                     |      | 18,0 | Trái: Nhà biệt lập<br>Phải: Cây xanh             | 3,0<br>- | 3,0<br>- |
|    |                | Nút giao Trần Bình Trọng - Lê Lợi                                               | Nút giao Trần Bình Trọng - Trường Chinh                               |      | 18,0 | Nhà biệt lập                                     | 3,0      | 3,0      |
| 53 | Trần Hưng Đạo  | Nút giao Trần Hưng Đạo - Trần Phú                                               | Nút giao Trần Hưng Đạo - Hai Bà Trưng                                 | 570  | 16,0 | Trái: Nhà phố<br>Phải: CTCC                      | 0,0<br>- | 4,0<br>- |
|    |                | Nút giao Trần Hưng Đạo - Hai Bà Trưng                                           | Nút giao Trần Hưng Đạo - Lê Hồng Phong                                |      | 16,0 | Nhà phố                                          | 0,0      | 4,0      |
| 54 | Trần Phú       | Nút giao Trần Phú - Lê Duẩn - Hùng Vương - Trương Định                          | Nút giao Trần Phú - Nguyễn Thị Minh Khai                              | 1940 | 27,0 | Trái: CTCC<br>Phải: Nhà phố                      | -<br>0,0 | -<br>4,0 |
|    |                | Nút giao Trần Phú - Nguyễn Thị Minh Khai                                        | Trái: đường hẻm đối diện nhà thờ Tân Rai<br>Phải: đến nhà thờ Tân Rai |      | 27,0 | Nhà phố                                          | 0,0      | 4,0      |
|    |                | Trái: từ sau đường hẻm đối diện nhà thờ Tân Rai<br>Phải: từ sau nhà thờ Tân Rai | Nút giao Trần Phú - Lương Thế Vinh - Hàm Nghi                         |      | 27,0 | Nhà liền kề có sân vườn                          | 2,4      | 3,0      |
| 55 | Trần Quốc Toàn | Nút giao Trần Quốc Toàn - Lý Thái Tổ                                            | Nút giao Trần Quốc Toàn - Hoàng Văn Thụ                               | 660  | 18,0 | Trái: Nhà biệt lập<br>Phải: Công trình công cộng | 3,0<br>- | 3,0<br>- |
|    |                | Nút giao Trần Quốc Toàn - Hoàng Văn Thụ                                         | Nút giao Trần Quốc Toàn - Trần Bình Trọng                             |      | 18,0 | Nhà biệt lập                                     | 3,0      | 3,0      |

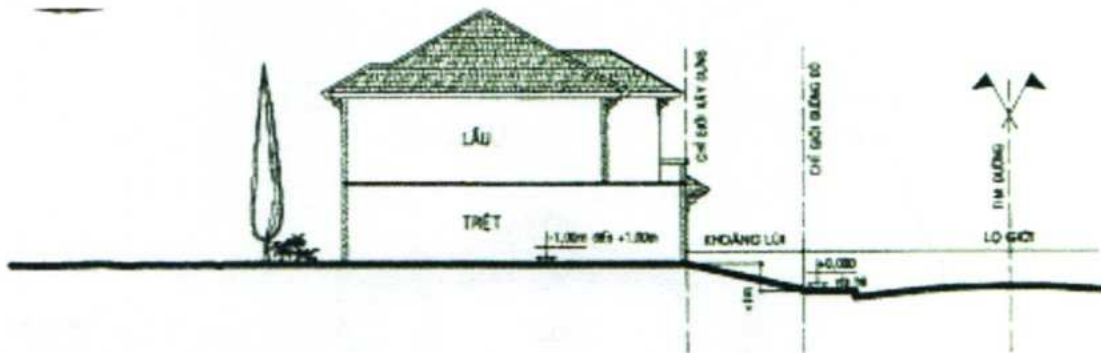


|    |                  |                                           |                                                         |       |      |                                                 |          |          |
|----|------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|------|-------------------------------------------------|----------|----------|
|    |                  | Nút giao Trần Quốc Toàn - Trần Bình Trọng | Nút giao Trần Quốc Toàn - Phan Chu Trinh - Trường Chinh |       | 18,0 | Trái: Nhà biệt lập<br>Phải: CTCC, xây xanh      | 3,0<br>- | 3,0<br>- |
| 56 | Triệu Quang Phục | Nút giao Triệu Quang Phục - Võ Thị Sáu    | Nút giao Triệu Quang Phục - Nguyễn Du                   | 110   | 10,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 57 | Trường Chinh     | Nút giao Trường Chinh - Lê Duẩn           | Đường quy hoạch                                         | 2.000 | 18,0 | Trái: cây xanh<br>Phải: Nhà liền kề có sân vườn | -<br>2,4 | -<br>3,0 |
|    |                  | Đường quy hoạch                           | Nút giao Trường Chinh - Nguyễn Đình Chiểu               |       | 18,0 | Trái: cây xanh<br>Phải: Nhà biệt lập            | -<br>3,0 | -<br>3,0 |
|    |                  | Nút giao Nguyễn Đình Chiểu - Trường Chinh | Nút giao Trường Chinh - Nguyễn Huệ - Phan Chu Trinh     |       | 18,0 | Cây xanh                                        | -        | -        |
| 58 | Trương Định      | Nút giao Trương Định - Lê Duẩn            | Đến hết thửa số 655                                     | 650   | 27,0 | Nhà phố                                         | 0,0      | 4,0      |
|    |                  | Từ sau thửa số 655                        | Ranh giới xã Lộc Ngãi                                   |       | 27,0 | Nhà liền kề có sân vườn                         | 2,4      | 3,0      |
| 59 | Võ Thị Sáu       | Nút giao Võ Thị Sáu - Nguyễn Du           | Nút giao Võ Thị Sáu - Nguyễn Bình Khiêm                 | 770   | 18,0 | Trái: CTCC<br>Phải: Nhà phố                     | -<br>0,0 | -<br>4,0 |

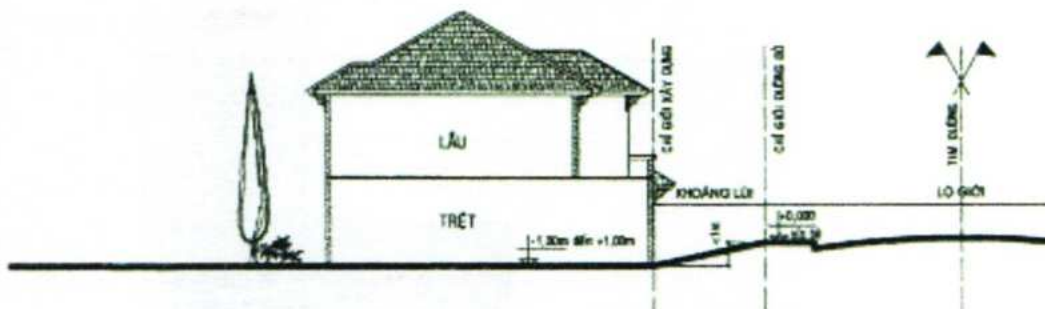
## Phụ lục IX

## QUY ĐỊNH CAO TRÌNH NỀN TẦNG TRỆT, TẦNG BÁN HÀM

*Ban hành kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Lộc Thắng,  
huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.*

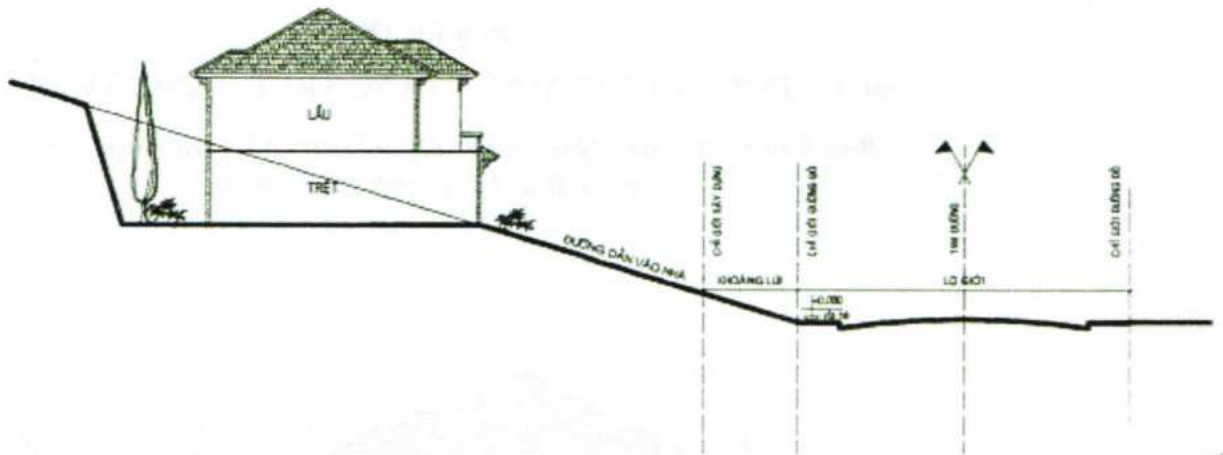


Hình 01

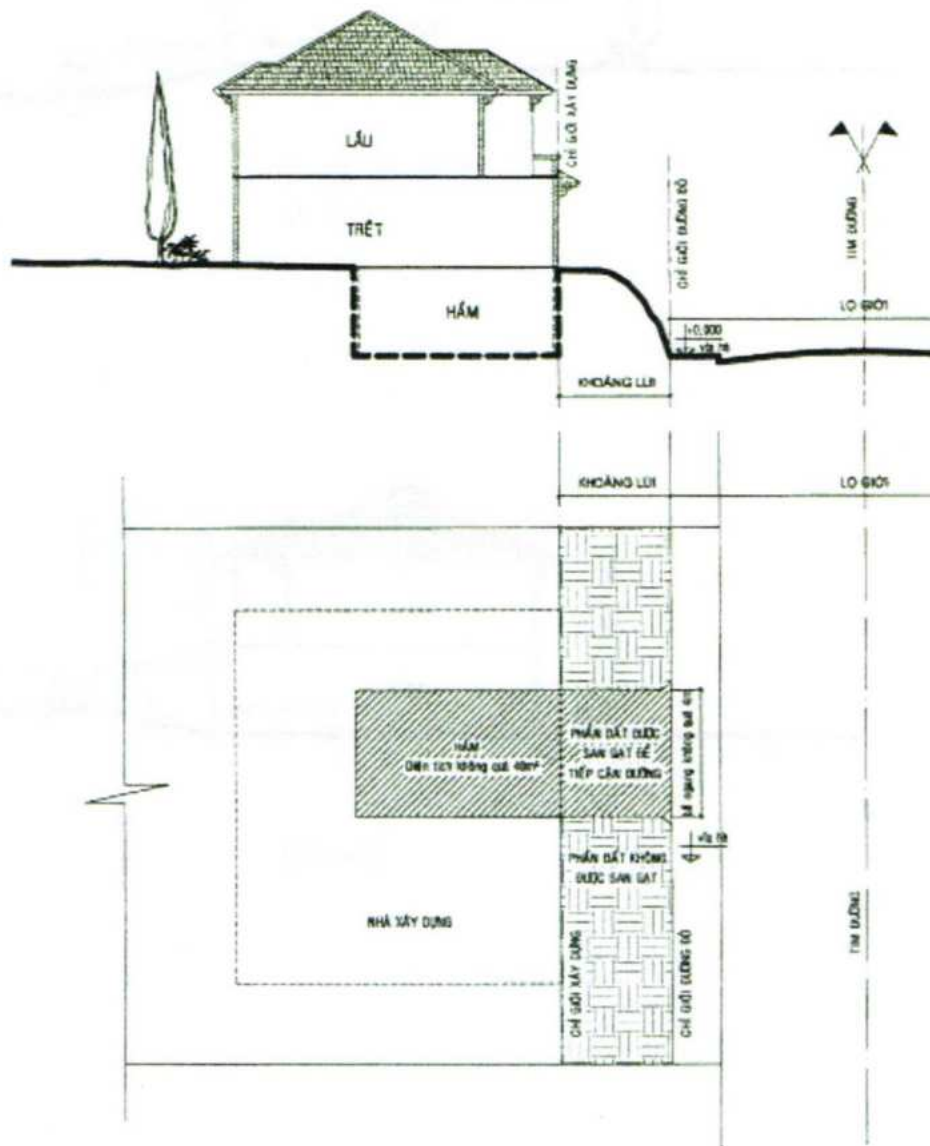


Hình 02

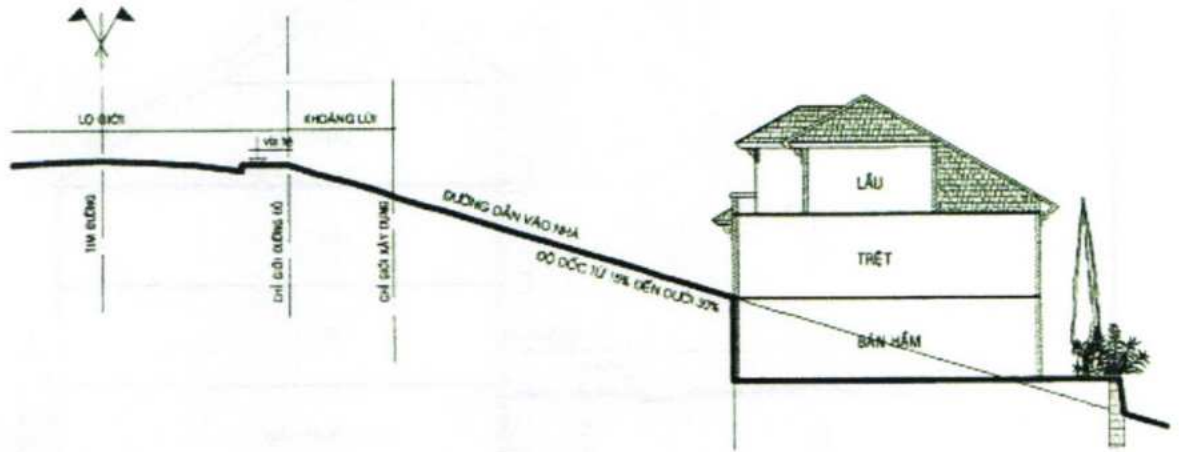
7k



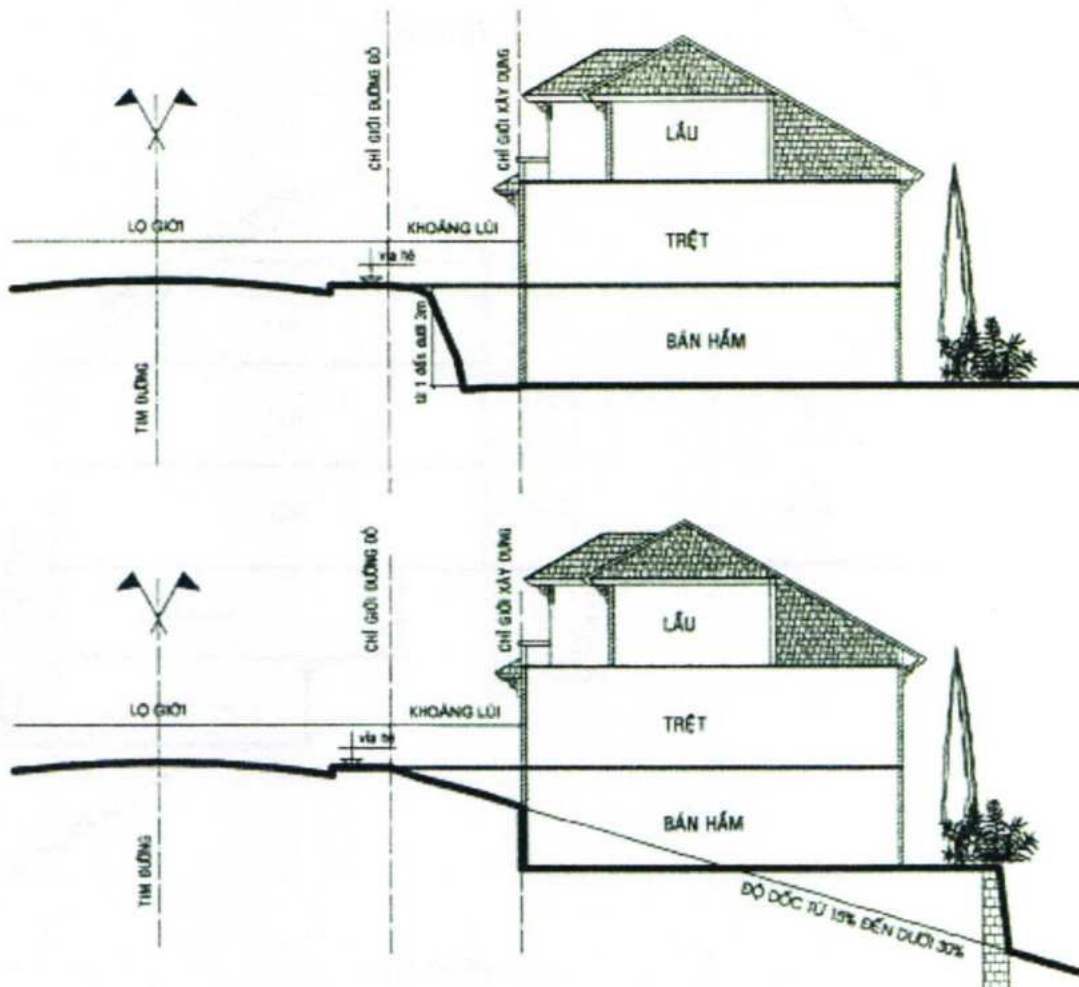
Hình 03



Hình 04

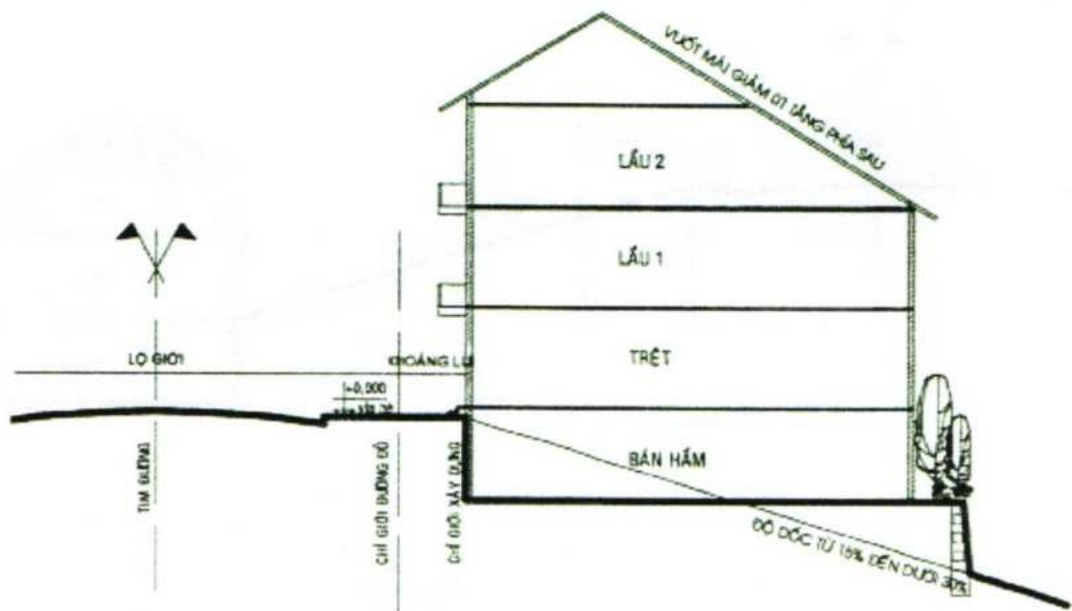


Hình 05

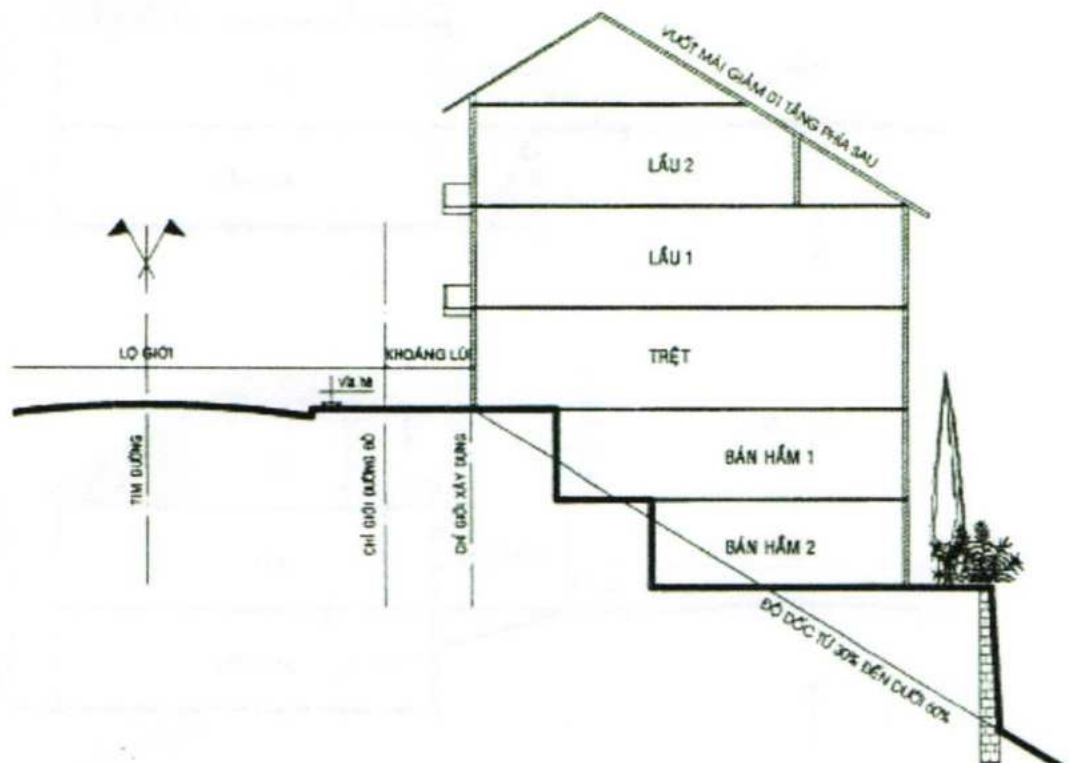


Hình 06





Hình 07



Hình 08