

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thành phố
Bảo Lộc và vùng phụ cận, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Tiếp theo Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2040;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2040.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm; Giám đốc/Thủ trưởng các ngành, cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Võ Ngọc Hiệp

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo đồ án quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và
vùng phụ cận, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2040**
(Ban hành theo Quyết định số 761/QĐ-UBND
ngày 02 tháng 5 năm 2024 Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng:

1. Quy định này áp dụng với các tổ chức, các nhân thực hiện nhiệm vụ có liên quan đến việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch, kiến trúc; đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị; quản lý cấp phép xây dựng và các lĩnh vực quy hoạch chuyên ngành khác, trong phạm vi ranh giới quy hoạch của Đồ án Quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận tỉnh Lâm Đồng, đến năm 2040 phê duyệt tại Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng (sau đây viết tắt là Quy hoạch chung 1194).

2. Ngoài những nội dung của quy định này, việc cấp phép xây dựng, quản lý xây dựng, quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận phải tuân thủ các quy định pháp luật của nhà nước có liên quan.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được các cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và dân số:

1. Phạm vi ranh giới: Thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận thuộc huyện Bảo Lâm (gồm 05 xã: Lộc An, Lộc Tân, Lộc Thành, Lộc Nam, Tân Lạc).

2. Quy mô diện tích:

2.1. Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 598,49km² (59.849,2ha); trong đó, thành phố Bảo Lộc có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 233,95km² (23.395ha).

2.2. Đất xây dựng đô thị: Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị khoảng 3.800ha (trong đó, đất dân dụng khoảng 2.000 ha); đến năm 2040: Đất xây dựng đô thị khoảng 4.800 ha (trong đó, đất dân dụng khoảng 2.500 ha).

2.3. Chỉ tiêu đất dân dụng khoảng 80-100m²/người; gồm: đất ở từ 45-70m²/người; đất cây xanh từ 8-15m²/người; đất công trình công cộng từ 6-10m²/người; đất giao thông từ 14-18m²/người.

3. Quy mô dân số:

3.1. Đến năm 2030: Dân số đô thị khoảng 257.900 người, trong đó: nội thành 135.700 người, ngoại thành và vùng phụ cận 122.200 người.

3.2. Đến năm 2040: Dân số đô thị khoảng 320.000 người, trong đó: nội thành 168.000 người, ngoại thành và vùng phụ cận 152.000 người.

Chương II
QUY ĐỊNH CHUNG
ĐỐI VỚI THÀNH PHỐ BẢO LỘC VÀ VÙNG PHỤ CẬN

Điều 3. Phân vùng phát triển:

1. Vùng trung tâm đô thị: Tổng diện tích: 1782,2ha; phạm vi: Phường 1, phường 2, phía Bắc phường B'Lao, phường Lộc Tiến, phía Bắc phường Lộc Sơn, phía Nam phường Lộc Phát; bao gồm: Khu trung tâm lịch sử hiện hữu, trung tâm hành chính và thương mại dịch vụ mới cấp vùng và khu phát triển mới quanh hồ Nam Phương.

2. Vùng phát triển mới phía Đông: Tổng diện tích: 2536ha; phạm vi: Xã Lộc Thanh, 1 phần phía Đông phường Lộc Phát, phía Bắc Lộc Nga; bao gồm: Khu vực dân cư hiện trạng, khu vực phát triển mới, khu vực chăm sóc sức khỏe gắn với cảnh quan thiên nhiên.

3. Vùng phát triển đô thị phía Nam: Tổng diện tích: 1922,5ha; phạm vi: Khu vực phía Nam phường B'Lao, phường Lộc Sơn, xã Lộc Nga; bao gồm: Khu vực dân cư hiện trạng, Khu vực phát triển mới với nhà ở, dịch vụ hỗn hợp, cây xanh.

4. Vùng phát triển dân cư và du lịch sinh thái: Tổng diện tích: 9980,2ha; phạm vi: Các khu vực phía Nam phường Lộc Tiến, 1 phần xã Lộc Châu, xã Đại Lào, xã Lộc Thành; bao gồm: Các khu du lịch, dịch vụ, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao, dân cư mật độ thấp.

5. Vùng phát triển đô thị mật độ thấp phía Tây: Tổng diện tích: 1319,7ha; phạm vi: Khu vực phía Nam Phường B'Lao, phường Lộc Châu, xã Lộc Tiến, xã Đại Lào; bao gồm: Trung tâm giáo dục cấp vùng Phía Tây, khu vực dân cư hiện trạng, khu vực phát triển mới.

6. Vùng dự trữ phát triển phía Tây Bắc: Tổng diện tích: 2681,2ha; phạm vi: Khu vực phía Nam xã Đam B'ri, khu vực phía Tây Bắc phường 2, Tây Bắc và Tây Nam phường Lộc Tiến, Tây Bắc xã Lộc Phát; bao gồm: Khu dân cư hiện trạng và đất dự trữ phát triển đô thị cho tương lai.

7. Vùng phát triển du lịch thác Đam B'Ri: Tổng diện tích: 2769,7ha; phạm vi: Một phần khu vực xã Đam B'ri, khu vực phía Bắc xã Lộc Tân, khu vực thác nước Đam B'Ri; khu vực hồ Tiên; bao gồm: Khu du lịch sinh thái, khu di tích văn hóa, khu ở hiện trạng.

8. Vùng đô thị trung tâm xã Lộc An: Tổng diện tích: 1196,9ha; phạm vi: Các khu vực trung tâm dọc theo tuyến quốc lộ 20 xã Lộc An; bao gồm: Khu trung tâm cụm xã, dân cư hiện trạng, dân cư phát triển mới.

9. Vùng phát triển và bảo tồn nông lâm nghiệp: Tổng diện tích: 35660,8ha; phạm vi: Các khu vực còn lại; bao gồm: Các khu vực nông nghiệp trồng cây hàng năm và lâu năm, các khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất, khu vực dân cư hiện trạng.

Điều 4. Quy định chung về quản lý không gian cảnh quan rừng và không gian mở:

1. Các khu vực bảo vệ cảnh quan đô thị định hướng phát triển đô thị xanh, bảo tồn đan xen cảnh quan nông nghiệp và cảnh quan đô thị.

2. Định hướng xây dựng phát triển mô hình đô thị sinh thái nông nghiệp. Bảo

tồn cảnh quan ven sông, suối, thác nước,...; xây dựng các điểm du lịch sinh thái ven sông nhằm khai thác lợi thế cảnh quan, duy trì sự đa dạng sinh học và đảm bảo thoát lũ cho đô thị.

3. Bảo tồn không gian nông nghiệp của đồng bào dân tộc để duy trì đa dạng cảnh quan, nông nghiệp và quản lý nước mưa.

4. Các khu vực địa hình thấp, trồng phục vụ cho phát triển nông nghiệp đô thị. Bảo vệ các không gian mở cảnh quan, bảo vệ cảnh quan đồi chè, trang trại cà phê, dâu tằm, trang trại nông nghiệp...

5. Tăng cường các hoạt động trong không gian xanh, không gian công cộng đô thị, như: Bố trí tiện ích đô thị, các hoạt động vui chơi giải trí, giao lưu văn hóa trên các tuyến hành lang xanh ven suối, trong các không gian xanh nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị, gắn kết cộng đồng dân cư. Thiết kế các tuyến đường xe đạp, đi bộ dọc theo các trục cảnh quan và các điểm du lịch, tổ chức các điểm cao ngắm cảnh toàn đô thị.

6. Bảo tồn các khu vực rừng phòng hộ, duy trì diện tích rừng sản xuất lưu giữ được giá trị sinh thái, hạn chế được thiên tai, chống xói mòn gia tăng giá trị đa dạng sinh học; phù hợp với Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng của tỉnh Lâm Đồng

7. Gìn giữ, khơi thông sông suối hiện có, hoàn thiện hệ thống mặt nước cùng việc mở rộng nhằm đảm bảo hệ thống điều tiết nước mặt và không gian cảnh quan.

8. Thiết lập hành lang xanh ven sông, suối để bảo vệ mặt nước, giúp cải thiện chất lượng nước, giảm thiểu ô nhiễm; đồng thời, kiến tạo các không gian mở mang lại diện mạo mới cho cảnh quan khu vực, giảm thiểu rủi ro lũ lụt, mang lại giá trị giải trí, sinh thái và thẩm mỹ.

9. Đối với các tuyến đường đề xuất mở rộng trong tương lai: Tổ chức hệ thống cây xanh, giúp tăng khả năng tái hấp thu dòng nước mưa của đất cũng như tăng tính thẩm mỹ cho cảnh quan đô thị.

Điều 5. Quy định chung về quản lý không gian phát triển nông nghiệp và nông thôn:

1. Phát triển kinh tế nông nghiệp bền vững, hiện đại, hiệu quả cao, hữu cơ, hướng đến hình thành các vùng chuyên canh quy mô lớn; phát triển trung tâm nghiên cứu, sản xuất nông nghiệp hữu cơ công nghệ cao tầm quốc gia và quốc tế. Bảo tồn các nét đặc trưng của làng nghề, phát triển vùng sản xuất cây ăn quả (bơ 034, sầu riêng, nho thân gỗ, chuối,...), khu vực trồng dâu nuôi tằm ở xã Đam B'ri, cây công nghiệp dài ngày chất lượng cao, như: khu vực trồng chè ở Tâm Châu, xã Lộc Tân, trồng cà phê ở xã Đam B'ri, Lộc Châu, Đại Lào, Lộc Nga - Lộc Thanh, những vùng chuyên canh tập trung tại Lộc Phát - Lộc Thanh, vùng tiếp giáp giữa phường B'Lao - Lộc Sơn; khuyến khích người nông dân, nhà vườn chuyển đổi, cải tạo vườn tạp thành vườn cây ăn trái có giá trị cao.

2. Xây dựng điểm dân cư nông thôn tập trung ở các xã thuộc thành phố Bảo Lộc và khu vực phụ cận; phát triển các điểm dân cư tập trung tại xã, các khu dân cư dọc tuyến quốc lộ 20; phát triển theo mô hình dịch vụ du lịch, kết hợp du lịch văn hóa bản địa và Khu vực làng đô thị xanh, khu vực đô thị hóa dọc theo các tuyến giao thông chính, khu vực nông thôn gắn với sản xuất nông nghiệp và khu vực đồi - rừng; xây dựng mô hình nông thôn mới, mô hình nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu...

Điều 6. Quy định chung về quản lý không gian du lịch sinh thái rừng:

1. Tổ chức các hoạt động du lịch và phát triển không gian du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng trên đất rừng tại khu vực thác Đam B'ri, núi Đại Bình....

2. Quy mô đất phát triển du lịch sinh thái bao gồm: Đất du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và đất du lịch hỗn hợp gồm thương mại - dịch vụ, vui chơi giải trí, du lịch; còn lại là khu vực đất rừng và mặt nước cần bảo vệ.

3. Phát triển du lịch gắn với thiên nhiên, bảo vệ và nâng cao giá trị rừng, du lịch nông nghiệp, du lịch thương mại, hội nghị, hội thảo,...

4. Các Khu du lịch sinh thái - nghỉ dưỡng được phép bố trí các công trình: khách sạn cao cấp, nhà nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, du lịch tâm linh, dịch vụ công cộng phục vụ du lịch và các công trình đặc biệt khác theo quy định pháp luật.

5. Đối với khu du lịch hỗn hợp bao gồm các công trình vui chơi giải trí, công trình du lịch tâm linh, công trình dịch vụ công cộng khu du lịch... và các công trình đặc biệt như trung tâm thương mại, trung tâm điều dưỡng, khu hội nghị, hội thảo, khu dân cư phục vụ du lịch, làng đại học, trung tâm huấn luyện thể dục thể thao....

Điều 7. Quy định chung về quản lý không gian công nghiệp, TTCN và đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

1. Tổng diện tích khu công nghiệp (KCN) Lộc Sơn; KCN Lộc Phát, KCN Đại Lào và cụm công nghiệp (CCN) Lộc Phát khoảng 413 ha (năm 2040).

2. Các khu công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp cần đảm bảo không gian cách ly theo quy định pháp luật, phát triển hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng tiêu chuẩn thân thiện với môi trường.

3. Quản lý, khai thác các đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm các bên xe, nhà máy điện, nhà máy nước, khu xử lý nước thải, nhà máy xử lý rác và các khu nghĩa trang....

Điều 8. Quy định chung về quản lý, phát triển hạ tầng xã hội:

1. Đối với khu ở đô thị và nông thôn:

1.1. Các khu ở cải tạo chỉnh trang, mật độ cao được bố trí trong khu vực trung tâm các phường và trung tâm thành phố.

1.2. Các khu ở xây mới mật độ thấp dạng nhà ở riêng lẻ có sân vườn được bố trí tại các khu vực phát triển mới.

1.3. Nguyên tắc hỗn hợp được áp dụng cho các đô thị trên toàn vùng. Khu đô thị mang lại cho người dân các tiện ích về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với dịch vụ công cộng đơn vị ở đáp ứng được nhu cầu thiết yếu hàng ngày của người dân, đồng thời hạn chế việc di chuyển. Các đô thị hỗn hợp tạo ra sự phát triển năng động đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và tiết kiệm năng lượng.

1.4. Diện tích ở nông thôn tập trung là dạng khu ở mật độ thấp có vườn hoặc đất canh tác. Ngoài ra dân cư nông thôn còn ở rải rác trong các khu vực sản xuất nông nghiệp trên toàn vùng. Các khu ở nông thôn được tổ chức trên cơ sở tôn trọng các hoạt động và cảnh quan nông nghiệp theo nguyên tắc các làng nông thôn truyền thống, được xây dựng trên các vùng đất cao không bị ngập nước gắn với các hoạt động sản xuất nông nghiệp.

2. Đối với các công trình công cộng:

2.1. Hệ thống các trung tâm hành chính - chính trị bao gồm: khu trung tâm hành chính - chính trị tập trung gồm các trụ sở cơ quan và ban đảng, UBND thành phố Bảo Lộc và các xã, phường, thị trấn, khu hành chính tại các đơn vị phường xã trong vùng quy hoạch.

2.2. Hệ thống các trung tâm giáo dục đào tạo, trung tâm nghiên cứu khoa học, các trung tâm giáo dục thường xuyên, trung tâm dạy nghề, các cơ sở giáo dục tại thành phố Bảo Lộc và các đô thị trong vùng quy hoạch:

- Đối với hệ thống các trường tiểu học, Trung học cơ sở và trung học phổ thông: tại các đô thị, kết hợp với các khu dân cư và các trung tâm dịch vụ công cộng.

- Hệ thống nhà trẻ - mẫu giáo bố trí theo mạng lưới khu ở.

- Hệ thống các trường tiểu học, Trung học sơ sở bố trí theo các điểm dân cư nông thôn, đảm bảo bán kính phục vụ phù hợp với quy định và phù hợp với mạng lưới trường học của từng địa phương phê duyệt.

2.3. Hệ thống các trung tâm y tế: Xây dựng trung tâm y tế thành phố Bảo Lộc, bệnh viện chất lượng cao thành phố Bảo Lộc, viện dưỡng lão, cơ sở nghỉ dưỡng, khu hậu cần kỹ thuật, bệnh viện dã chiến thành phố Bảo Lộc; cải tạo, nâng cấp các bệnh viện đa khoa, hệ thống y tế cấp cơ sở; bổ sung các cơ sở khám chữa bệnh, trung tâm y tế dự phòng tại các điểm dân cư nông thôn tập trung.

2.4. Hệ thống các trung tâm văn hóa - giải trí, thể dục - thể thao (TDTT) vui chơi giải trí bao gồm: Các công trình văn hóa cấp đô thị hiện có tại thành phố Bảo Lộc và các đô thị trong vùng quy hoạch; bổ sung các chức năng văn hóa, thể dục thể thao và vui chơi giải trí tại các trung tâm dịch vụ công cộng của khu đô thị và các điểm dân cư nông thôn tập trung, kết hợp không gian hoạt động vui chơi giải trí khác,... với bán kính phục vụ phù hợp với quy định.

2.5. Hệ thống các công trình thương mại - dịch vụ: Xây dựng trung tâm thương mại và dịch vụ hỗn hợp cấp vùng (trung tâm hội chợ triển lãm thương mại thành phố Bảo Lộc, trung tâm logistic thành phố Bảo Lộc, kho bảo quản và lưu trữ nông sản,...); bên cạnh đó, cải tạo và hoàn chỉnh hệ thống các trung tâm thương mại - dịch vụ cấp khu đô thị và khu ở; Duy trì, nâng cấp và bổ sung chợ theo kiểu truyền thống tại các điểm dân cư nông thôn tập trung.

Điều 9. Quy định chung về quản lý, phát triển giao thông:

1. Đối với giao thông đường bộ:

1.1. Giao thông đường bộ đối ngoại:

- Giao thông đường bộ liên kết thành phố Bảo Lộc với các tỉnh liên vùng có Quốc lộ 20 nối thành phố Bảo Lộc với thành phố Đà Lạt về phía Đông Bắc với thành phố Biên Hòa, thành phố Hồ Chí Minh phía Tây Nam, Quốc lộ 55 nối thành phố Bảo Lộc với thành phố Phan Thiết về phía Nam, với huyện Bảo Lâm về phía Bắc. Ngoài ra còn có tuyến đường cao tốc liên vùng.

- Đường cao tốc: Cao tốc Dầu Giây Liên Khương là đường cao tốc loại A, vận tốc thiết kế 100km/h, quy mô 4 làn xe và hai dải dừng xe khẩn cấp, các nút giao cắt với cao tốc là khác mức. Đoạn cao tốc qua thành phố Bảo Lộc nằm ở phía Bắc dài khoảng 44km với lộ giới thiết kế 24m và 20m hành lang bảo vệ an toàn đường bộ mỗi bên.

- Đường sắt: Tuyến đường sắt nối Đăk Nông với Bình Thuận đoạn đi qua thành

phố nằm ở phía Tây.

- Quốc lộ 20: Là tuyến giao thông đối ngoại huyết mạch hiện tại nối liền với thành phố Đà Lạt và các tỉnh miền Đông Nam Bộ, đoạn ngoại thị thành phố Bảo Lộc có lộ giới 20m và 15m hành lang bảo vệ an toàn đường bộ mỗi bên.

- Quốc lộ 55: Là tuyến giao thông đối ngoại kết nối thành phố Bảo Lộc với các đô thị phía Nam, đoạn qua thành phố quy hoạch chức năng đường chính đô thị với chiều dài khoảng 3,4km và chiều rộng lộ giới 40m.

- Đường vành đai phía nam dài 15,5km tránh Quốc lộ 20 qua thành phố Bảo Lộc, chiều rộng lộ giới 49m, tiêu chuẩn đường cấp III.

- Đường tránh phía Tây thành phố Bảo Lộc phục vụ vận chuyển Bôxít: Dài 19km, chiều rộng lộ giới 42m, tiêu chuẩn đường cấp III.

- Xây dựng các tuyến đường kết nối thành phố Bảo Lộc với các địa phương lân cận.

- Bến xe khách: Mở rộng bến xe Đức Long Bảo Lộc lên 4ha với vai trò là bến xe khách đối ngoại; một số bến xe hiện có chuyển đổi thành bãi đỗ xe và bến xe bus.

1.2. Giao thông đô thị:

- Được xây dựng đồng bộ và hiện đại trên cơ sở mạng lưới khung giao thông của vùng quy hoạch. Mạng lưới đường phát triển trên cơ sở kết hợp giữa nâng cấp cải tạo các tuyến hiện hữu và xây dựng mới phù hợp với tính chất, chức năng, quy mô và điều kiện đặc thù của đô thị.

- Quản lý, đảm bảo hành lang an toàn đường bộ, tổ chức đường gom tại các đoạn qua các khu dân cư, khu công nghiệp. Xác định, cắm mốc hành lang bảo vệ các tuyến đường theo quy định.

- Phát triển các công trình giao thông: hệ thống các nút giao cắt khác mức, hệ thống các bến, bãi đỗ xe liên tỉnh, trung tâm tiếp vận. Trên đường cao tốc khi giao với các tuyến đường ngang sẽ xây dựng các nút giao khác cốt.

- Phân tách rõ, đồng thời đảm bảo nối kết hợp lý giữa giao thông đường bộ đối ngoại với mạng lưới đường đô thị.

- Đảm bảo kết nối thống nhất giữa các loại hình giao thông đường không, mạng lưới đường bộ đối ngoại và đô thị, đường sắt.

1.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của mạng lưới đường đô thị:

- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu:

+ Tính đến đường liên khu vực: 6%;

+ Tính đến đường khu vực: 13%.

- Mật độ đường km/km^2 :

| Cấp đường | Loại đường | Khoảng cách hai đường (m) | Mật độ đường (km/km^2) |
|------------|-------------------------|---------------------------|--|
| Cấp đô thị | 1. Đường cao tốc đô thị | 4.800 - 8.000 | 0,4 - 0,25 |

| Cấp đường | Loại đường | Khoảng cách hai đường (m) | Mật độ đường (km/km ²) |
|-----------|----------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| | 2. Đường trục chính đô thị | 2.400 - 4.000 | 0,83 - 0,5 |
| | 3. Đường chính đô thị | 1.200 - 2.000 | 1,5 - 1,0 |
| | 4. Đường liên khu vực | 600 - 1.000 | 3,3 - 2,0 |

- Bán kính đường cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố tối thiểu phải đảm bảo: Tại quảng trường giao thông và đường phố cấp đô thị $\geq 15m$; đường phố cấp khu vực $\geq 12m$.

- Tầm nhìn một chiều phải đạt:

+ Đối với đường cấp đô thị: $>100m$;

+ Tính đến đường khu vực: $>75m$.

2. Đối với giao thông nông thôn: Các tuyến đường huyện trong khu vực thiết kế sẽ được đầu tư tới tất cả các trung tâm xã trong vùng, kết nối với các tuyến tỉnh lộ, quốc lộ tạo thành mạng lưới giao thông bộ hoàn chỉnh, đảm bảo xe ô tô có thể tiếp cận đến các xã trong mọi điều kiện thời tiết. Các tuyến đường xây dựng đạt chuẩn cấp IV-V.

3. Đối với phương tiện giao thông công cộng:

- Phát triển hệ thống xe bus, xe điện và các loại hình giao thông công cộng thân thiện với môi trường để kết nối các khu vực chức năng.

- Các tuyến xe bus của tỉnh đi qua thành phố Bảo Lộc: Tiếp tục khai thác vận hành tuyến xe buýt Đà Lạt - Bảo Lộc.

- Các tuyến xe bus mới phục vụ người dân và khách du lịch: Mở thêm tuyến buýt mới phục vụ đến các khu du lịch, như: Thác Đam'Bri, chùa Linh quy pháp ấn, thác Tà Ngào...

4. Quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông:

- Phạm vi bảo vệ đường bộ: Đối với đường ngoài đô thị: đảm bảo hành lang bảo vệ các tuyến đường theo quy định của Luật Giao thông đường bộ và Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Đối với đường đô thị: Tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

- Phạm vi bảo vệ đường sắt: Tuyến đường sắt nối Đăk Nông với Bình Thuận đoạn đi qua thành phố nằm ở phía Tây. Hành lang bảo vệ tuyến và công trình đường sắt phải tuân thủ theo các quy định của Luật Đường sắt số 35/2005/QH11; Nghị định số 65/2018/NĐ-CP ngày 12/5/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đường sắt.

Điều 10. Quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy hoạch cao độ nền:

Căn cứ theo địa hình tự nhiên và kết hợp chặt chẽ với quy hoạch thoát nước mưa, đảm bảo hạn chế khối lượng đào đắp, bảo vệ mặt phủ tự nhiên, không bị ảnh

hưởng của lũ lụt và các tác động bất lợi của thiên nhiên và biến đổi khí hậu. Cao độ không chế cốt xây dựng của các khu đô thị được lựa chọn theo cao độ địa hình và chế độ thủy văn của sông suối tại khu vực đô thị; tuân thủ quy chuẩn hiện hành, không mâu thuẫn với các quy hoạch đã được duyệt và phù hợp với các khu vực đã xây dựng liền kề.

2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa của các đô thị được thiết kế phù hợp với quy hoạch thủy lợi. Hướng thoát nước tự chảy theo địa hình tự nhiên. Các tuyến thoát nước mưa xây dựng mới tách riêng với nước thải sinh hoạt bằng hệ thống cống và mương hở thoát trực tiếp ra hồ, sông, suối. Các tuyến thoát nước hiện hữu được cải tạo nâng cấp, từng bước tách nước thải sinh hoạt trước khi xả ra môi trường; Hệ thống thoát nước mưa của các khu dân cư nông thôn: Đối với các đô thị nhỏ và khu vực dân cư nông thôn có thể cho phép xây dựng hệ thống thoát nước chung nhưng đối với nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại hoặc hồ sinh học trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung và xả ra sông hồ.

3. Quy hoạch cấp nước:

- Khai thác sử dụng hợp lý các nguồn nước ưu tiên nước mặt từ sông, hồ trong khu vực, hạn chế sử dụng nước ngầm. Sử dụng nước hiệu quả, tiết kiệm trong sinh hoạt, hoạt động công cộng và sản xuất công nghiệp. Xây dựng hệ thống đường ống truyền tải, bể chứa, trạm bơm cấp II, hệ thống đường ống phân phối hoàn chỉnh cấp nước cho tất cả các khu đô thị.

- Cấp nước nông thôn: Đối với các trung tâm cụm xã, khai thác nước cho các trạm cấp nước tập trung quy mô nhỏ; Các khu vực nông thôn khác trong vùng sử dụng hệ thống cấp nước phân tán.

4. Quy hoạch cấp điện:

- Lưới điện phân phối: Cải tạo lưới trung hạ thế hiện hữu, nâng công suất tải điện của lưới phân phối, từng bước ngầm hóa trong phạm vi trung tâm đô thị hiện hữu. Xây dựng các tuyến cấp điện vào các khu đô thị mới.

- Cải tạo, hoàn chỉnh hệ thống điện chiếu sáng đô thị phù hợp với chức năng của công trình và tiêu chuẩn quy định.

5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

5.1. Thoát nước thải: Tỷ lệ thu gom nước thải đô thị đạt 100%. Cải tạo, nâng cấp hệ thống cống hiện hữu tại các trung tâm đô thị cũ, từng bước tách dòng thu gom nước thải về trạm xử lý. Các khu vực xây dựng mới phải xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, xử lý nước thải tập trung. Các cơ sở y tế, công nghiệp phải thu gom và xử lý nước thải riêng. Các trạm xử lý nước thải phải đảm bảo vệ sinh môi trường, có dây chuyền công nghệ hiện đại và xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường. Khu vực nông thôn có thể xây dựng hệ thống thoát chung nhưng phải có xử lý sơ bộ và xử lý sinh học.

5.2. Chất thải rắn: Các khu xử lý chất thải rắn quy mô lớn chọn công nghệ xử lý hiện đại. Rác thải cần được phân loại tại nguồn, rác độc hại và rác thải y tế được xử lý riêng. Các khu xử lý chất thải rắn quy mô nhỏ tại nông thôn sử dụng công nghệ chôn lấp hợp vệ sinh.

5.3. Nghĩa trang: Kết hợp khai thác sử dụng các nghĩa trang hiện có tại khu vực

và sử dụng các nghĩa trang cấp tập trung để đáp ứng nhu cầu an táng của người dân. Xây dựng nghĩa trang tập trung tại khu vực xã Đại Lào và tại xã Lộc Thanh.

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Phát triển hệ thống thông tin liên lạc theo hướng hiện đại, công nghệ mới hội tụ được các loại hình viễn thông, Internet, truyền hình. Phát triển nâng cao chất lượng mạng lưới bưu chính. Xây dựng hạ tầng thông tin phục vụ công tác phòng chống thiên tai, quốc phòng và an ninh.

7. Các biện pháp kỹ thuật khác: Để đảm bảo cảnh quan đô thị và chống sạt lở, các hồ trong trung tâm đô thị cần được gia cố kè bờ bằng nhiều hình thức khác nhau. Các sông suối thoát nước chính (đoạn qua khu đô thị) cần được kè chống sạt lở. Khống chế cao độ của các đập tràn để giữ nước trong hồ chứa, tạo cảnh quan và phát huy tác dụng hồ điều hòa thoát nước. Tăng cường cải tạo, nạo vét sông suối, hồ để đảm bảo thoát nước tốt, không xây dựng lấn chiếm làm thu hẹp dòng chảy. Tăng cường bảo vệ rừng đầu nguồn, hạn chế sử dụng mặt phủ không thấm nước để tăng cường khả năng thấm đồng thời giảm lưu lượng chảy trên bề mặt.

Điều 11. Quy định về kiểm soát và môi trường đô thị:

1. Quy định quản lý quy hoạch xây dựng: Không quy hoạch, thỏa thuận địa điểm các dự án ở các vùng dự báo nguy cơ sạt lở, xói mòn và những nơi có địa hình chia cắt, khó xây dựng. Đối với các khu nhà ở hiện hữu trong vùng có nguy cơ ngập lụt, khi chỉnh trang phải có các giải pháp thiết kế quy hoạch xây dựng phù hợp giảm thiểu tác động do ngập lụt.

2. Quy định quản lý giảm thiểu ô nhiễm không khí:

- Giảm thiểu ô nhiễm do xây dựng, cải tạo đô thị, cơ sở hạ tầng: Chủ đầu tư các dự án đầu tư phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong giai đoạn xây dựng, như: Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn; phun nước quét đường thường xuyên; điều phối xe hợp lý tránh ảnh hưởng gây ùn tắc giao thông; sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn; hạn chế thi công vào ban đêm ở các khu vực đông dân cư sinh sống; thực hiện dự án theo đúng tiến độ, không kéo dài,...

- Giảm thiểu ô nhiễm do hoạt động giao thông: Lắp đặt các biển báo và tín hiệu giao thông phù hợp để điều phối lưu thông phù hợp đặc biệt ở các nút giao lộ, đường dẫn ra vào khu công nghiệp và đô thị để tránh gây ùn tắc giao thông, vốn là nguyên nhân gây ô nhiễm không khí cục bộ. Có chế độ kiểm tra chất lượng khí thải các xe lưu thông trên đường đảm bảo đạt tiêu chuẩn quốc gia. Thất chặt quản lý cấp phép cho các phương tiện mới đảm bảo đạt tiêu chuẩn quốc gia mới được lưu thông. Khuyến khích sử dụng nhiên liệu sạch; phát triển mạng lưới giao thông công cộng: xe buýt, xe điện, metro.

- Giảm thiểu ô nhiễm do sản xuất công nghiệp: Tăng cường kiểm soát ô nhiễm khí thải từ các nhà máy cơ khí, vật liệu xây dựng bắt buộc phải lắp đặt hệ thống xử lý khí thải; khuyến khích các ngành nghề này chuyển sang sử dụng nhiên liệu sạch hơn (khí đạm...) thay cho dầu như hiện nay. Có chính sách khuyến khích sản xuất sạch hơn và tiết kiệm năng lượng trong khu vực dân cư và công nghiệp.

3. Quy định quản lý giảm thiểu tác động do nước thải:

- Tiêu chuẩn xử lý nước thải: Nước thải từ các khu đô thị phải được xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT. Nước thải từ các KCN phải được xử lý đạt QCVN 40: 2011/BTNMT. Có chính sách khuyến khích sản xuất sạch hơn và tiết kiệm băng

lượng trong khu vực dân cư và công nghiệp.

- Quy định quản lý giảm thiểu tác động do chất thải rắn và nghĩa trang: Kien toàn hệ thống quản lý chất thải rắn từ khâu thu gom, vận chuyển đến khâu xử lý. Đây mạnh xã hội hóa các dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại (rác y tế, rác công nghiệp nguy hại...). Đối với các khu quy hoạch xử lý chất thải, ưu tiên các dự án đầu tư có công nghệ xử lý tiên tiến, có thể phân loại, tái chế rác, composting rác hữu cơ, lò đốt chất thải nguy hại, chỉ chôn lấp những phần rác còn lại không thể xử lý. Hạn chế tỉ lệ chôn lấp <15%. Bãi chôn lấp phải đạt tiêu chuẩn quy định về vệ sinh môi trường, có hệ thống thu gom xử lý nước rỉ rác. Lò đốt rác phải có hệ thống xử lý khí thải, chế độ vận hành phải đảm bảo không phát sinh dioxin và furan. Giáo dục ý thức cộng đồng dân cư không vứt rác bừa bãi, lấp các bể tự hoại tại nhà. Từng bước giải tỏa đóng cửa các bãi rác tạm hiện nay đang gây ô nhiễm nghiêm trọng. Hạn chế xây dựng các công trình hạ tầng, đường giao thông, nhà cửa ở các triền núi cao mà không có biện pháp xử lý phù hợp. Bảo vệ rừng và phát triển thêm rừng, nhất là khu rừng đầu nguồn nước.

4. Quy định quản lý ứng phó với tình hình biến đổi khí hậu: Cần thực hiện đúng các quan điểm quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh và mặt nước giúp tăng khả năng thoát nước của các đô thị và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu. Thực hiện đồng bộ hệ thống thoát nước đô thị, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp. Phát triển không gian rừng bao gồm rừng đặc dụng, rừng phòng hộ và rừng sản xuất, kết nối với các mảng xanh nông nghiệp, các công viên chuyên đề và các không gian mở của các đô thị.

5. Quy định quản lý quan trắc môi trường:

- Chương trình quản lý môi trường: Đối với các dự án quy mô lớn (khu công nghiệp, khu đô thị), báo cáo ĐTM phải do Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định. Các dự án nhỏ sẽ do Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định. Chủ dự án phải định kỳ lập báo cáo giám sát CLMT gửi các cơ quan chức năng xem xét (Bộ TN&MT, Sở TN&MT, UBND thành phố); Sở Tài nguyên và Môi trường có chức năng kiểm tra đột xuất sự tuân thủ quy định BVMT của các cơ sở và xử phạt khi có vi phạm.

- Cần lập đề án nghiên cứu xây dựng mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường của vùng và các đô thị bao gồm: Mạng lưới quan trắc chất lượng không khí cần bố trí đủ các trạm nền vùng, trạm nền đô thị, các trạm tại nguồn phát thải (ven đường giao thông, các khu công nghiệp, bãi rác); Mạng lưới quan trắc chất lượng nước mặt và nước ngầm cần bố trí các trạm đo tại các cửa xả nước thải khu công nghiệp, khu đô thị, các bãi rác, các vị trí đầu vào nhà máy cấp nước. Mạng lưới quan trắc chất lượng đất cần đặt vị trí đo tại các khu đất có mục đích sử dụng khác nhau (đất công nghiệp, đất đô thị, đất canh tác nông nghiệp, đất bãi rác...).

- Đối với chương trình quan trắc của các dự án lớn (khu đô thị, khu công nghiệp), bắt buộc chủ đầu tư các dự án này phải lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động tại các đầu ra của nhà máy xử lý nước thải (dân cư, công nghiệp).

Chương III

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

ĐỐI VỚI THÀNH PHỐ BẢO LỘC VÀ VÙNG PHỤ CẬN

Điều 12. Quy định cụ thể đối với thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận:

1. Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị:

1.1. Nguyên tắc chung:

- Nguyên tắc bền vững: Tiết kiệm tối đa tiêu thụ tài nguyên môi trường, năng lượng và nước sạch; giảm thiểu chất thải, khí thải và nước thải; tối đa hóa điều kiện lợi thế về điều kiện khí hậu, bảo vệ hệ môi trường sinh thái; đảm bảo cân đối lợi ích đầu tư của công trình và của cộng đồng và môi trường tự nhiên.

- Điều tiết ngập nước: Chiến lược phát triển nhiều không gian xanh, khu vực này có thể thấm nước và giảm thiểu khả năng ngập úng.

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực nghiên cứu dựa trên cơ sở tận dụng những yếu tố văn hóa xã hội, yếu tố tự nhiên của địa hình và cảnh quan.

- Tạo lập một không gian đô thị hòa nhập với bối cảnh thiên nhiên xung quanh và hài hòa với các cấu trúc đô thị hiện hữu.

- Tôn trọng địa hình hiện trạng, cân bằng đào đắp, tránh can thiệp quá nhiều đến địa hình để không gây ảnh hưởng tới cảnh quan chung của toàn khu vực.

- Tôn trọng các yếu tố thủy văn hiện hữu (suối, ao, hồ, các khu vực hợp thủy...) để đảm bảo khả năng quản lý nước mưa, nước lũ.

- Đảm bảo sự kết nối về hạ tầng và cảnh quan đối với các khu vực xung quanh như thoát nước, vệ sinh môi trường. Các điểm tập trung rác thải có biện pháp cách ly bằng cây xanh, hàng rào nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tới khu vực lân cận.

- Các yêu cầu khống chế về quy hoạch kiến trúc cho các phân vùng (tầng cao, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc...) tuân thủ theo các quy định hiện hành.

-Việc tổ chức cảnh quan tại mỗi khu vực đảm bảo tuân thủ về quy hoạch sử dụng đất cũng như các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật như khoảng lùi, tầng cao và mật độ công trình. Tổ chức cảnh quan phù hợp với tính chất, chủ đề của từng khu vực, tận dụng các yếu tố cảnh quan có sẵn như các không gian xanh, tăng cường sự tiếp cận cũng như tạo ra những môi trường, tiện nghi và thân thiện.

1.2. Định hướng phát triển:

- Quy hoạch và phát triển thành phố Bảo Lộc trở thành đô thị loại II vào năm 2025 và tiếp tục xây dựng thành phố tiệm cận tiêu chuẩn loại I vào năm 2040, theo xu hướng quy mô tương đương tỉnh lỵ.

- Đất xây dựng đô thị khoảng 4800ha năm 2040, trong đó, đất dân dụng là khoảng 2.500ha.

- Phát triển thành phố Bảo Lộc theo “*Cấu trúc đô thị 1 vành đai*”. Đô thị lõi được bao bọc bởi tuyến đường vành đai nhằm kiểm soát sự phát triển và kết nối mềm mại với vùng phụ cận xung quanh. Tuyến đường vành đai đóng vai trò quan trọng trong sự liên kết và bảo vệ thành phố.

- Thành phố Bảo Lộc là đô thị trung tâm phát triển các chức năng của đô thị tỉnh lỵ.

- Vùng phụ cận phát triển theo định hướng nông nghiệp đô thị sinh thái; nông nghiệp công nghệ cao; du lịch nông nghiệp; nông nghiệp nghỉ dưỡng; du lịch sinh thái kết hợp với bảo tồn không gian tự nhiên, bảo tồn sự đa dạng sinh học; hình thành các cụm đô thị động lực hỗ trợ cho sự phát triển của đô thị trung tâm.

- Cấu trúc các vùng đô thị: đô thị thành phố Trung tâm; các cụm động lực ngoại vi và các khu vực phát triển mới, cụ thể: Khu vực phát triển phía Bắc gắn với khu trung tâm hành chính mới cấp Tỉnh, trung tâm dịch vụ, ở hỗn hợp, công viên Hồ Nam Phương; Khu vực phát triển phía Tây Bắc gắn với khu du lịch Đam B'ri; Khu vực phát triển phía Nam gắn với khu du lịch núi Đại Bình; Khu vực phát triển phía Đông gắn với đô thị đại học hiện trạng; Khu vực phát triển phía Tây Bắc gắn với trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng.

- Cấu trúc các vùng du lịch sinh thái: Vùng du lịch thác Đam B'ri; vùng du lịch hồ Tiên; vùng du lịch công viên địa chất; khu vui chơi giải trí kết hợp nghỉ dưỡng và du lịch khám phá Rừng Bảo Lộc; khu du lịch núi Đại Bình; khu du lịch sông Dar'Nga; khu du lịch chăm sóc sức khỏe.

- Cấu trúc các vùng cảnh quan và không gian mở: Vùng công viên hồ Nam Phương; vùng cảnh quan rừng phòng hộ; vùng cảnh quan núi Đại Bình; vùng cảnh quan nông nghiệp.

- Cấu trúc các trục kết nối, bao gồm: Trục Lý Thường Kiệt - Phạm Ngọc Thạch - là trục tổng hợp trung tâm hành chính và dịch vụ thương mại, văn hóa thể thao; trục Nguyễn Văn Cừ trục kết nối từ trung tâm đô thị hiện trạng sang khu trung tâm hành chính mới qua công viên hồ Nam Phương; trục Quốc lộ 20 là các hoạt động dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ, du lịch thương mại, ở, kết nối đến khu Trung tâm nghiên cứu giáo dục đào tạo; trục Quốc lộ 55 là tuyến giao thông đối ngoại kết nối thành phố Bảo Lộc với các đô thị phía Nam; trục Lý Thái Tổ kết nối đi Khu du lịch Thác Đam B'ri; trục Lạc Long Quân - Phan Ngọc Hiển kết nối đến các khu du lịch sức khỏe, khu công nghiệp Lộc Sơn; Các trục giao thông chính kết nối với tuyến đường vành đai xanh, từ đó kết nối đi tới các đô thị xung quanh, khu du lịch núi Đại Bình.

- Các khu vực hạn chế phát triển, bao gồm: các khu vực bảo tồn di sản kiến trúc và cảnh quan đặc thù, các không gian công viên cây xanh, danh lam thắng cảnh, khu vực đồi rừng trong đô thị, hệ thống mặt nước sinh thái ven mặt nước.

2. Quy định về bảo tồn di sản kiến trúc cảnh quan đô thị:

2.1. Đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh: Được bảo vệ và quản lý theo đúng những quy định Luật Di sản văn hóa năm 2013 và những quy định pháp luật liên quan khác.

2.2. Đối với khu vực bảo tồn nông nghiệp: Nghiêm cấm chuyển đổi diện tích đất nông nghiệp sang các loại đất xây dựng khác, trừ các trường hợp đặc biệt do UBND tỉnh quyết định.

2.3. Đối với đất nông nghiệp: bảo tồn chức năng đất nông nghiệp cũng như loại hình nông nghiệp đặc thù đang được thực hiện (chè, cà phê) là niềm tự hào của vùng cao nguyên với sản phẩm mang lại thương hiệu cho Bảo Lộc và vùng phụ cận. Cho phép tồn tại các khu vực dân cư hiện hữu chưa được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chung trong các khu vực nông nghiệp.

2.4. Bảo tồn các công trình di sản và di tích theo quy định dành riêng đối với các công trình được xếp hạng di tích hoặc di sản. Bảo tồn các mảnh vườn hoặc mảng xanh của các công trình như là di tích của một thành phố vườn trong lịch sử.

3. Quy định về không gian phát triển du lịch:

3.1. Khuyến khích phát triển các loại hình du lịch gắn với bảo vệ và phát huy

giá trị văn hóa truyền thống, cảnh quan thiên nhiên, nông nghiệp đặc trưng của vùng đất Bảo Lộc và vùng phụ cận.

3.2. Bảo đảm kết nối không gian các điểm du lịch với không gian mặt nước sông, hồ, công viên cây xanh và khu đô thị và với các điểm du lịch khác trong toàn vùng.

3.3. Đối với các công trình trong điểm du lịch:

- Phải có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp kết nối với không gian, cảnh quan điểm du lịch.

- Kiến trúc công trình phù hợp với kiến trúc tổng thể điểm du lịch, hài hòa với kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

3.4. Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng núi Sapung - Đại Bình. Tổ chức các quần thể công viên chủ đề, các khu du lịch - dịch vụ - nghỉ dưỡng, tạo thành hệ sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp đặc trưng núi Sapung; Phát triển các khu thể dục thể thao tích hợp, khu sân golf đẳng cấp quốc tế để thu hút khách quốc tế và trong nước; Tổ chức giao thông kết nối khép kín, ưu tiên giải pháp cáp treo du lịch để bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên.

3.5. Khu vực phát triển du lịch thác Đam B'ri: Phát triển du lịch sinh thái dọc theo dòng suối, hồ Đam B'ri; Tích hợp các di tích văn hóa tâm linh xung quanh khu du lịch thác Đam B'ri nhằm đa dạng hóa sản phẩm du lịch, khai thác cảnh quan hồ Tiên; các khu ở hiện trạng cải tạo kết hợp với phát triển du lịch.

4. Quy định về phát triển hạ tầng xã hội:

4.1. Khu ở đô thị là có tổng diện tích khoảng 1543.7ha (2040) bao gồm các khu ở chính trang và phát triển hỗn hợp, các khu ở tập trung mật độ trung bình, các khu ở nhà vườn mật độ thấp và các khu ở mật độ thấp.

4.2. Các không gian nhà ở cũng được định hướng phân bố theo 09 khu dân cư:

- Khu dân cư số 1: Trung tâm đô thị hiện hữu gồm các phường 01, khu vực phía Nam phường 02 và phường Lộc Tiến, phía Bắc phường B'Lao và Lộc Sơn.

- Khu dân cư số 2: Khu vực nằm 1 phần phường Lộc Phát phía Đông Bắc, phía Đông Nam; khu vực xã Lộc Thanh, phía Bắc xã Lộc Nga.

- Khu dân cư số 3: Khu vực phường B'Lao, phường Lộc Sơn, khu vực xã Lộc Nga.

- Khu dân cư số 4: Khu vực núi Đại Bình bao gồm khu vực xã Lộc Châu, Đại Lào, Lộc Thành, Tân Lạc.

- Khu dân cư số 5: Khu vực vùng cửa ngõ phía Tây bao gồm khu vực phía Bắc xã Lộc Châu, 1 phần Đông Nam phường Lộc Tiến.

- Khu dân cư số 6: Khu vực Tây Bắc bao gồm khu vực phía Nam xã Đam Bri, khu vực phía Tây Bắc phường 2, Tây Bắc và Tây Nam phường Lộc Tiến, Tây Bắc xã Lộc Châu.

- Khu dân cư số 7: Bao gồm 1 phần khu vực xã Đam Bri, khu vực phía Bắc xã Lộc Tân.

- Khu dân cư số 8: Bao gồm các khu vực trung tâm dọc theo tuyến Quốc lộ 20.
- Khu dân cư số 9: Bao gồm khu vực dân cư nông thôn còn lại.

4.3. Các trung tâm công cộng cấp đô thị khoảng 184,9ha, trung tâm công cộng cấp vùng quy mô khoảng 291,2ha, đất cây xanh công viên thể dục thể thao tập trung quy mô khoảng 90ha....

5. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

a) Mạng lưới đường đô thị:

- Mạng lưới đường đô thị thành phố Bảo Lộc được quy hoạch theo dạng hình thành khung giao thông với tuyến vành đai xanh, các trục chính đô thị hướng Bắc Nam và Đông Tây, các tuyến chính đô thị, liên khu vực, chính khu vực tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu phát triển không gian đô thị trước mắt và tương lai.

- Mặt cắt tối thiểu đề xuất tại một số khu vực căn cứ trên Quyết định 08/2016/QĐ-UBND ngày 01/02/2016 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc 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 các phường thuộc Thành phố Bảo Lộc.

- Tuyến trục chính đô thị:

+ Đường vành đai xanh: Đây là tuyến đường đột phá trong quy hoạch, phân chia phạm vi nội thị với ngoại thị, chiều dài khoảng 43km, lộ giới 30m với hành lang xanh 50m mỗi bên.

+ Đường trục chính đô thị: Quy hoạch Quốc Lộ 20 đoạn qua nội thị thành đường trục chính đô thị Đông Tây có lộ giới 27 (Đoạn từ Trần Hưng Đạo đến Nghĩa trang Liệt Sỹ) - 50m (Đoạn từ cầu Minh Rồng đến Trần Hưng Đạo); quy hoạch 02 trục chính đô thị Bắc Nam gồm 1 trục trên cơ sở các tuyến đường: Đinh Tiên Hoàng, Hai mươi tám tháng ba, Trần Quốc Toàn; 1 trục trên cơ sở các tuyến đường: Lý Thường Kiệt, Phạm Ngọc Thạch, Chi Lăng. Chiều dài 02 trục này khoảng 14km, lộ giới từ 27- 40m.

+ Đường chính đô thị: Quy hoạch các tuyến đường chính đô thị với lộ giới 27-40m theo đúng chức năng, phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị. Tổng chiều dài đường chính đô thị khoảng 67km.

+ Đường liên khu vực: Quy hoạch các tuyến đường liên khu vực với lộ giới 24-32m theo đúng chức năng, phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị. Tổng chiều dài đường liên khu vực khoảng 33km.

+ Đường chính khu vực: Quy hoạch các tuyến đường chính khu vực với lộ giới 24m theo đúng chức năng, phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị. Tổng chiều dài đường khu vực khoảng 92km.

(Một số đoạn tuyến đường qua khu dân cư hiện có, khu vực đã xây dựng, khó khăn về mặt bằng cho phép xem xét điều chỉnh giảm cục bộ chiều rộng hệ đường, dải phân cách nhưng vẫn phải đảm bảo số làn xe theo yêu cầu. Các tuyến đường có thể được điều chỉnh hướng tuyến cũng như quy mô tuyến trong quá trình lập dự án để phù hợp với hiện trạng).

b) Hệ thống bãi đỗ xe:

- Chỉ tiêu tính toán:

+ Chỉ tiêu tính toán bãi đỗ xe cho dân cư thường trú: $4m^2/\text{người}$.

+ 1 chỗ đỗ ô tô con $25m^2$.

+ 1 chỗ đỗ ô tô khách $40m^2$.

+ Giả định tính toán cho nhu cầu khách du lịch: 30% đi bằng phương tiện giao thông công cộng; 40% đi bằng ô tô cá nhân; 30% đi bằng xe tour du lịch. Diện tích chỗ đỗ xe: $25m^2/\text{chỗ}$ cho xe ô tô con và $40m^2/\text{chỗ}$ cho ô tô khách.

- Nguyên tắc bố trí bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe đô thị: Bố trí các bãi đỗ xe gần các trục đường chính của đô thị với khoảng cách các bãi từ 2-3km, quy mô 0,6-1ha.

+ Bãi đỗ xe khu vực: Kết hợp sử dụng các bãi đỗ xe tập trung của khu vực (được bố trí phân tán ngầm hoặc nổi, một tầng hoặc nhiều tầng) và các bãi đỗ xe trong bản thân các công trình công cộng, cơ quan, trường học, các chung cư cao tầng để đảm bảo đủ nhu cầu đỗ xe của khu vực.

+ Xây dựng hệ thống thông tin liên kết các bãi đỗ tập trung, áp dụng công nghệ trong quản lý để tối ưu hoá việc vận hành các bãi đỗ xe trong thành phố.

+ Trong các dịp lễ tết tập trung đông người cần kết hợp nhiều biện pháp tạm thời để đáp ứng nhu cầu tăng đột biến như: hạn chế các xe cỡ lớn đi qua thành phố, ưu tiên di chuyển bằng phương tiện công cộng; tăng cường sử dụng các không gian trống như vỉa hè, lòng đường các tuyến phố có đủ mặt cắt, xa khu vực du lịch trung tâm sử dụng các chỗ đỗ xe tạm.

5.2. Quy hoạch cao độ nền xây dựng:

a) Tận dụng tối đa địa hình và mặt phủ tự nhiên, gìn giữ hệ thống cây xanh hiện có, hạn chế khối lượng - chiều cao đào đắp đất và đảm bảo việc tổ chức hệ thống thoát nước mưa an toàn, phù hợp;

Chọn cao độ không chế cốt xây dựng: Địa hình tự nhiên tại các khu vực phát triển đô thị cao trung bình từ 750 - 890m, cao độ địa hình thay đổi nhiều, không bị ảnh hưởng của ngập lụt do đó cao độ không chế cốt xây dựng của các đô thị trong khu vực sẽ bám sát theo địa hình tự nhiên để hạn chế đào đắp và phá hủy mặt phủ tự nhiên.

b) Phương án san nền:

- Đối với các khu vực đô thị hiện hữu xây dựng với mật độ cao (khu trung tâm thành phố Bảo Lộc) trong quá trình cải tạo chỉnh trang đô thị chủ yếu san lấp cục bộ để tạo hướng thoát nước cho các khu vực cải tạo. Giữ nguyên cao độ nền hiện hữu trong các khu vực này.

- Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới với mật độ cao, phương án san nền chủ yếu bám theo địa hình, giạt cấp nhằm giảm khối lượng đào đắp.

- Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới với mật độ thấp, phương án san nền là giữ nguyên địa hình tự nhiên, chỉ san lấp cục bộ cho từng công trình, hạn chế tối đa đào đắp phá vỡ mặt phủ tự nhiên.

- Đối với khu vực địa hình có độ dốc cao, chủ yếu là đất xây dựng ít thuận lợi, cần có mật độ xây dựng thấp và các công trình kiến trúc có thiết kế gắn kết với địa hình, tránh san lấp tạo mặt bằng để hạn chế phá vỡ mặt phủ tự nhiên.

- Tăng cường cải tạo các hồ, sông suối tự nhiên, xây dựng các đập tràn không chế cao độ nước trong hồ theo cao độ địa hình xung quanh nhằm đảm bảo cảnh quan và tạo điều kiện trữ nước trong hồ góp phần làm hồ điều hoà trong từng khu đô thị.

5.3. Quy hoạch thoát nước mặt:

a) Chia thành 36 tiểu lưu vực theo đặc điểm địa hình tự nhiên của khu vực, cụ thể như sau:

| TT | Tên Lưu vực | Diện tích (ha) | TT | Tên Lưu vực | Diện tích (ha) |
|----|----------------------------|----------------|----|----------------------------|----------------|
| 1 | Lưu Vực 1 | F= 954 ha | 19 | Lưu Vực 19 (S. Da Lào) | F = 319 ha |
| 2 | Lưu Vực 2 | F = 279 ha | 20 | Lưu Vực 20 (Sông Đại Bình) | F = 391 ha |
| 3 | Lưu Vực 3 | F = 252 ha | 21 | Lưu Vực 21 (Sông Đại Bình) | F= 1745 ha |
| 4 | Lưu Vực 4 | F = 276 ha | 22 | Lưu Vực 22 (S. Da Lào) | F= 232 ha |
| 5 | Lưu Vực 5 | F = 131 ha | 23 | Lưu Vực 23 (S. Da Lào 1) | F= 1745 ha |
| 6 | Lưu Vực 6 | F = 207 ha | 24 | Lưu Vực 24 (S. Da Lào) | F = 2773 ha |
| 7 | Lưu Vực 7 (S. DA DRIM) | F= 391 ha | 25 | Lưu Vực 25 (Hồ Mai Thành) | F= 287 ha |
| 8 | Lưu Vực 8 (Suối Bà Vui) | F = 526 ha | 26 | Lưu Vực 26 (Sông Đại Bình) | F = 457 ha |
| 9 | Lưu Vực 9 (S. DA BRIM) | F = 391 ha | 27 | Lưu Vực 27 (S. DA BR'LEN) | F = 5490 ha |
| 10 | Lưu Vực 10 (S. DA KLĐRE) | F = 233 ha | 28 | Lưu Vực 28 (S. Đại Nga) | F= 3041 ha |
| 11 | Lưu Vực 11 (H. DA KLĐRE) | F = 976 ha | 29 | Lưu Vực 29 | F= 9742 ha |
| 12 | Lưu Vực 12 (S. DASRE'DONG) | F= 918 ha | 30 | Lưu Vực 30 | F= 1489 ha |
| 13 | Lưu Vực 13 (Hồ Bảy Mẫu) | F = 1709 ha | 31 | Lưu Vực 31 | F = 1360 ha |
| 14 | Lưu Vực 14 (S. DA M'RO NY) | F = 2187 ha | 32 | Lưu Vực 32 | F = 7113 ha |
| 15 | Lưu Vực 15 (H. Nam Phương) | F = 193 ha | 33 | Lưu Vực 33 | F = 1048 ha |
| 16 | Lưu Vực 16 (Hồ Thôn 3) | F = 350 ha | 34 | Lưu Vực 34 | F = 1718 ha |
| 17 | Lưu Vực 17 (S. DA BRI UN) | F = 594 ha | 35 | Lưu Vực 35 | F = 4342 ha |
| 18 | Lưu Vực 18 (S. DA BLAN) | F = 128 ha | 36 | Lưu Vực 36 | F = 3290 ha |

b) Đối với khu vực nội thị: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt bằng hệ thống cống hộp và mương nắp đan thoát trực tiếp ra

hồ, sông, suối theo hướng ngắn nhất.

c) Đối với các khu vực dân cư nông thôn, mật độ ở thấp có thể cho phép xây dựng hệ thống thoát nước chung nhưng đối với nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại hoặc hồ sinh học trước khi thoát nước vào hệ thống thoát nước chung và xả ra sông hồ.

5.4. Quy định về công tác chuẩn bị kỹ thuật khác:

a) Để đảm bảo cảnh quan đô thị và chống sạt lở, các hồ trong trung tâm đô thị cần được gia cố kè bờ bằng nhiều hình thức khác nhau: kè cứng bằng bê tông hoặc xây đá, kè gia cố bằng cây, cỏ....; các sông suối thoát nước chính cũng cần được kè chống xói lở.

b) Đối với các khu vực san nền, làm đường có mái dốc taluy cần phải có các giải pháp gia cố chống sạt lở mái dốc.

c) Tăng cường cải tạo, nạo vét sông suối, hồ để đảm bảo thoát nước tốt, không xây dựng lấn chiếm làm thu hẹp dòng chảy.

d) Tăng cường bảo vệ rừng đầu nguồn, hạn chế sử dụng mặt phủ không thấm đều trên bề mặt của đô thị, áp dụng nguyên tắc tổ chức giữ nước, thoát nước chậm, không phải thoát nước nhanh, để tránh lượng mưa tập trung lớn trong thời gian ngắn đồng thời tăng diện tích các mặt thấm của bề mặt. Một số giải pháp như:

- Sử dụng các hồ điều hòa trên diện tích thu gom và truyền dẫn nước mưa để lưu giữ nước là một cách làm phổ biến và hữu hiệu. Ngoài ra, việc tận dụng giữ nước qua các thảm cỏ xanh, các vùng đất trống rộng hoặc các không gian công cộng có chức năng tương đương hồ điều hòa nhưng ở quy mô nhỏ hơn.

- Các diện tích công cộng lớn như quảng trường, bãi đỗ xe, vỉa hè, thậm chí đường giao thông phải sử dụng các vật liệu cho nước bề mặt thấm xuống, qua lớp sỏi đệm ở dưới rồi mới tới được các đường cống ngầm thu nước. Hai bên và giữa đường cao tốc phải thiết kế lõm xuống, trồng cỏ và tạo các bãi thấm lọc tự nhiên, vừa làm chậm dòng chảy, vừa cho phép làm sạch nước bề mặt khỏi cặn, kim loại nặng, dầu mỡ... chứ không làm gồ lên và dồn nước mưa ngay xuống cống. Mỗi hộ dân có thể đóng góp sức vào giảm thiểu sự úng ngập như làm các bể chứa thu nước mưa tại mỗi gia đình, mỗi tòa nhà. Cách làm này vừa cho phép sử dụng nguồn nước mưa trong sinh hoạt, tưới vườn, rửa xe... vừa giảm thiểu đáng kể lưu lượng nước mưa tập trung vào hệ thống thoát nước đô thị. Trong phạm vi cả khu nhà hay các khu vực công cộng, làm thành các hồ điều hòa thu nước mưa. Nước trữ có thể dùng để tưới đường, rửa cây, cứu hỏa... hay thấm xuống bổ cập cho nước ngầm. Tận dụng tối đa các bề mặt có thể thấm được trong đô thị bằng cách hạn chế bê tông hóa các khuôn viên công cộng, vỉa hè đường giao thông và thay vào đó là thảm cỏ, cây xanh, mặt hồ.

e) Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu lát nền, các công trình thu nước có cấu tạo thấm nước nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật riêng, ví dụ như các loại gạch lát nền vỉa hè và quảng trường, các loại ga thu nước, cống thoát nước cấu tạo có khả năng thấm nước.

f) Xây dựng bản đồ dự báo, cảnh báo vùng có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng và cập nhật hàng năm. Làm tốt công tác kiểm tra hiện trường, tuyên truyền cho người dân các biện pháp phòng chống, sơ tán khi có mưa bão bất thường. Bố trí các điểm tái định cư phục vụ nhu cầu di dời khỏi các khu vực có nguy cơ cao về thiên tai.

5.5. Quy định về cấp điện, năng lượng, chiếu sáng:

a) Nhu cầu cấp điện: Nhu cầu phụ tải đến năm 2030 khoảng: 111MW; Đến năm 2040 khoảng: 190MW.

b) Nguồn điện:

- Theo quy hoạch Tổng sơ đồ phát triển điện lực Quốc gia (TSD7) và Đề án Hiệu chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực Quốc Gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030; giai đoạn sau năm 2020, thành phố Bảo Lộc được cấp điện từ hệ thống truyền tải điện Quốc gia qua trạm 220kV Bảo Lộc nâng công suất Trạm từ 188 MVA (125+63) lên 250 MVA(2x125).

- Cấp điện trực tiếp cho lưới điện 22kV khu vực thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận được lấy từ máy biến áp 110/22KV (40MVA) trong trạm nổi cấp trạm 220/110/22KV Bảo Lộc. Lắp đặt thêm 01 máy biến áp 110/22KV (40MVA) nâng công suất cấp điện lên 80MVA, đồng thời xây dựng thêm trạm biến áp 110/22kV Bảo Lộc 2 (2x63MVA) phía Tây thành phố...

c) Mạng cấp điện:

- Lưới điện phân phối sẽ thống nhất sử dụng cấp điện áp 22KV.

- Từ trạm 110/22KV xuất tuyến mạch kép chạy dọc theo đường trục chính và kết nối qua các khu đô thị theo từng giai đoạn xây dựng.

- Lưới phân phối 22KV được thiết kế mạch vòng vận hành hở với dự phòng 100% hoàn chỉnh trong từng khu đô thị.

- Trạm hạ áp 22/0,4KV đặt ở trung tâm của phụ tải đảm bảo bán kính phục vụ khoảng 300m, mỗi trạm lắp đặt 1 hoặc 2 máy biến áp tùy theo đặc điểm và kế hoạch phát triển phụ tải.

d) Chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng trong các khu dân cư được bố trí đi cùng cột với lưới điện hạ thế. Khu trung tâm, khu du lịch sử dụng cáp ngầm. Trang bị hệ thống điều khiển tự động, tập trung cho hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị.

5.6. Quy định về thông tin liên lạc:

a) Các chỉ tiêu:

- Thuê bao cố định đạt 25 - 30 thuê bao/100 dân.

- Thuê bao di động đạt 60 - 80 thuê bao/100 dân.

- Thuê bao Internet đạt 30 - 50 thuê bao/100 dân.

- 100% số hộ có truyền hình cáp hoặc truyền hình số.

b) Giai đoạn năm 2030 đến năm 2040: Từ năm 2025 có sự hội tụ dịch vụ của các thuê bao. Thời điểm này việc phân biệt thuê bao di động, thuê bao cố định và thuê bao internet chỉ là tương đối. Khi đó, với một thiết bị người dân có thể sử dụng các dịch vụ của thuê bao cố định, thuê bao di động, internet.

c) Phát triển kết cấu hạ tầng viễn thông khu kinh tế theo hướng hiện đại, đáp ứng nhu cầu truyền dẫn thông tin dữ liệu, hỗ trợ cải cách hành chính và xây dựng chính quyền điện tử.

d) Cải tạo, nâng cấp Host Bảo Lộc hiện có nhằm đảm bảo phục vụ tín hiệu cho khu vực nghiên cứu.

e) Nâng cấp các trạm vệ tinh hiện có trong khu vực đảm bảo khả năng cung cấp tín hiệu cho từng khu vực.

5.7. Quy định về cấp nước:

a) Nhu cầu cấp nước đến năm 2035 khoảng 64.000 m³/ngđ; đến năm 2040 khoảng 100.000 m³/ngđ.

b) Nguồn nước: Nguồn nước cung cấp cho đô thị được quy hoạch là hồ Lộ Thắng với dung tích hồ gần 7,5 triệu m³ sẽ được xây dựng đường ven hồ có hệ thống cống thu gom nước thải tạo thành hành lang bảo vệ an toàn cho nước hồ.

c) Quy hoạch bổ sung 01 nhà máy nước dự phòng tại vị trí sông Đại Nga (thuộc lưu vực sông Draiam phụ lưu sông La Nga thuộc sông Đồng Nai và sông Đại Nga).

d) Phương án cấp nước:

- Nước cấp đến khu vực nghiên cứu hiện được lấy từ trạm bơm cấp 2 của Nhà máy nước Bảo Lộ qua ống truyền dẫn • 450 .

- Xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp.

- Cấp nước chữa cháy thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt, hình thức chữa cháy áp lực thấp.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Sử dụng thiết kế mạng vòng để đảm bảo an toàn cấp nước.

+ Sử dụng mạng lưới cấp nước chữa cháy chung với mạng lưới cấp nước của toàn thành phố. Ngoài ra các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp phải có hệ thống phòng cháy, chữa cháy riêng để chủ động chữa cháy.

e) Quản lý: Thực hiện các biện pháp quản lý kết hợp với ứng dụng khoa học công nghệ để giảm nhu cầu nước cung cấp. Quản lý chặt chẽ hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định.

5.8. Quy định về thu gom và xử lý nước thải:

a) Quy định về xử lý nước thải: Tổng lượng thải sinh hoạt theo các giai đoạn: khoảng 28.800m³/ngđ (năm 2035) và khoảng 44.200m³/ngđ (năm 2040); Tổng lượng thải công nghiệp theo các giai đoạn: khoảng 8.100m³/ngđ (năm 2030) và khoảng 9.800m³/ngđ (năm 2040);

b) Nước thải sinh hoạt: Các khu dân cư hiện có đã có hệ thống thoát nước chung sẽ xây dựng hệ thống thoát nước nữa riêng (có hệ thống cống bao tách nước thải đưa về các trạm xử lý); các khu vực xây mới sẽ xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng; Toàn bộ nước thải trong khu vực nghiên cứu khoảng 44.200m³/ngày, được thu gom bằng các đường cống tự chảy D300-D600 và các trạm bơm chuyên tiếp dẫn nước thải về các trạm xử lý tập trung theo từng lưu vực thoát nước. Trên cơ sở nền địa hình, dự kiến thành phố chia thành 5 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: Thu nước thải của khu vực nội thị.

Toàn bộ nước thải thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt 1 (TXLNT - SH1) công suất 7.000m³/ngđ, diện tích 1,5ha tại phường Lộ Tiến. Nước thải sau xử lý xả ra suối Da Blan.

- Lưu vực 2: Thu nước thải của khu vực nội thị.

Toàn bộ nước thải thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt 2 (TXLNT - SH2) công suất 11.000 m³/ngđ, diện tích 2,2ha tại xã Lộc Châu. Nước thải sau xử lý xả ra sông Đại Bình.

- Lưu vực 3: Thu nước thải của khu vực nội thị.

Toàn bộ nước thải thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt 3 (TXLNT - SH3) công suất 7.200 m³/ngđ, diện tích 1,5ha tại phường Lộc Sơn. Nước thải sau xử lý xả ra sông Đại Bình.

- Lưu vực 4: thu nước thải của khu vực ngoại thị

Toàn bộ nước thải thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt 4 (TXLNT - SH4) công suất 10.000 m³/ngđ, diện tích 1,7ha tại xã Lộc Nga. Nước thải sau xử lý xả ra suối Da Brim.

- Lưu vực 5: Thu nước thải của khu vực ngoại thị.

Toàn bộ nước thải thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt 5 (TXLNT - SH5) công suất 8.000 m³/ngđ, diện tích 2,0ha tại xã Lộc Nga. Nước thải sau xử lý xả ra sông Đại Nga.

- Lưu vực 6: thu nước thải của khu vực ngoại thị.

Toàn bộ nước thải thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt số 6 (TXLNT - SH6) công suất 3.000 m³/ngđ, diện tích 0,6ha tại xã Lộc Châu. Nước thải sau xử lý xả ra sông Đại Bình.

- Lưu vực 7: thu nước thải của khu vực ngoại thị.

Toàn bộ nước thải thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt số 7 (TXLNT - SH7) công suất 3.000 m³/ngđ, diện tích 0,6ha tại xã Tân Lạc. Nước thải sau xử lý xả ra suối Da Trắng.

c) Khu vực (du lịch sinh thái nông thôn, du lịch tán rừng, bản thác), làng xóm nông thôn và các khu vực xây dựng công trình độc lập khác không kết nối được vào hệ thống thoát nước riêng sẽ xây dựng bể tự hoại hợp quy cách, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung trong khu vực. Tận dụng ao hồ có sẵn trong khu vực làng xã để xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên. Tái sử dụng nước thải sau xử lý để phục vụ nông nghiệp.

d) Các hộ gia đình, khu vực chăn nuôi gia súc, gia cầm có tính chất tập trung, yêu cầu xây dựng cách xa nhà ở, xa giếng nước để đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh. Những chất thải từ khu vực chăn nuôi xây hầm bể Bioga để thu khí đốt phục vụ trong sinh hoạt, còn chất thải sau bể Bioga sử dụng làm phân bón cây trồng.

e) Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt tiêu chuẩn B; Tái sử dụng tối đa nước thải sau xử lý phục vụ các nhu cầu phi sinh hoạt, giảm áp lực cung cấp nước sạch.

f) Áp dụng công nghệ hiện đại đối với các trạm xử lý nước thải tập trung để tiết kiệm quỹ đất và hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường.

g) Nước thải sản xuất: Nước thải các Nhà máy được xử lý sơ bộ trong nhà máy sau đó đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung của khu, cụm công nghiệp đạt tới giới hạn B theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

h) Nước thải y tế: Giải pháp thoát nước thải y tế: Phải có hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung và khử trùng trước khi thoát ra hệ thống công ngoài đô thị. Nước thải y tế cần được thu gom và xử lý riêng trong từng bệnh viện đạt theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung.

5.9. Quy định về thu gom và xử lý chất thải rắn:

a) Tổng khối lượng CTR sinh hoạt dự kiến phát sinh đến năm 2035 khoảng 155 tấn/ngđ; giai đoạn 2040 khoảng 320 tấn/ng. Lượng CTR công nghiệp khoảng 45 tấn/ngđ (năm 2030) và khoảng 45 tấn/ngđ (năm 2040).

b) Tất cả các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn công nghiệp và y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

c) CTR sinh hoạt phát sinh trên địa bàn thành phố cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định, Những chất thải có khả năng tái chế được người dân thu gom mua bán với các cơ sở tái chế. Toàn bộ CTR phát sinh sẽ hợp đồng với các đơn vị chuyên trách thu gom, vận chuyển về khu xử lý CTR của thành phố để xử lý dự kiến xây dựng phía Tây thành phố xã Đại Lào.

d) Tại các khu vực du lịch, nơi vui chơi giải trí... cần xây dựng các nhà vệ sinh công cộng (WC) với hình thức cố định hoặc di động tùy thuộc vào quy mô lớn nhỏ khác nhau. Các nhà WC nên dùng các chế phẩm vi sinh để tăng quá trình phân hủy.

e) CTR y tế, CTR công nghiệp: Đối với CTR thông thường sẽ thu gom xử lý chung với CTR sinh hoạt. CTR y tế nguy hại được xử lý bằng lò đốt ở các bệnh viện và từng bước thực hiện lộ trình đầu tư xây dựng theo định hướng quy hoạch CTR toàn tỉnh.

5.10. Quy định về quản lý nghĩa trang, nhà tang lễ:

a) Kết hợp khai thác sử dụng các nghĩa trang hiện có tại khu vực và sử dụng các nghĩa trang cấp tập trung để đáp ứng nhu cầu an táng của người dân.

b) Xây dựng nghĩa trang tập trung tại khu vực xã Đại Lào quy mô khoảng 55ha và tại xã Lộc Thanh quy mô khoảng 30ha.

c) Đóng cửa các nghĩa trang khi không còn diện tích sử dụng và các nghĩa trang nằm trong khu vực dự án. Khuyến khích sử dụng công nghệ hỏa táng tại nghĩa trang gần nhất khi nhân dân có nhu cầu và thực hiện theo lộ trình đầu tư xây dựng nghĩa trang cấp vùng tỉnh.

d) Nhà tang lễ: bố trí 1 nhà tang lễ 1,0 ha gắn với đất trung tâm y tế của thành phố để đáp ứng nhu cầu cho người dân đô thị.

e) 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, dùng tiếp nhận.

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

5.11. Quy định về không gian, hạ tầng kỹ thuật ngầm:

a) Xây dựng hệ thống không gian ngầm gồm tại các công trình công cộng, dịch vụ, nhà cao tầng, kết nối với bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành một không gian ngầm hoàn chỉnh, phục vụ nhu cầu của người dân đô thị và du khách tại các khu vực trọng tâm đô thị.

b) Bố trí bãi đỗ xe ngầm ở những vị trí có khả năng kết nối với khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm, khu cao tầng; ưu tiên xây dựng lối đi bộ ngầm kết nối giữa các khu thương mại, dịch vụ và tại các nút giao thông chính của khu vực cũng như tại các khu vực đô thị có mật độ cao.

c) Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm tại các tuyến giao thông chính của đô thị có mật độ đường dây đường ống ngầm đi qua với chức năng chủ yếu là truyền dẫn sẽ được quy hoạch vào hệ thống tuynen chính, các tuyến đường liên khu vực, khu vực, đường trong khu dân cư có thể bố trí các tuynen phân phối, hào kỹ thuật, cống bề cấp... phục vụ kết nối tới công trình sử dụng.

d) Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khu vực cấm xây dựng, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

e) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo từng tuyến đường cụ thể trong đô thị.

f) Đối với các tuyến đường giao thông đối ngoại hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường.

g) Khuyến khích việc xây dựng cải tạo đô thị và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, tạo bề mặt đô thị thống nhất. Hạn chế tối đa việc thò ra, thụt vào không thống nhất.

h) Nghiên cứu lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và chỉ dẫn cụ thể về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cách khai thác sử dụng khoảng lùi xây dựng của từng tuyến đường cụ thể, làm cơ sở cho công tác quản lý, cấp phép xây dựng.

i) Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng ... thực hiện cấm xây dựng theo các quy định pháp luật có liên quan.

j) Quy hoạch phân khu xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

k) Hành lang bảo vệ sông suối, nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 13. Quy định cụ thể về kiểm soát phát triển không gian quy hoạch, kiến trúc:

1. Khu vực trung tâm đô thị cải tạo chỉnh trang:

1.1. Phạm vi: các phường 1, phường 2, phía Bắc phường B'Lao, phường Lộc Tiến, phía Bắc phường Lộc Sơn, phía Nam phường Lộc Phát. Tổng diện tích: 1782,2ha.

1.2. Tính chất: Khu đô thị trung tâm hiện hữu có tính chất chức năng là trung tâm văn hóa, lịch sử và di sản của thành phố Bảo Lộc, trung tâm hành chính cấp tỉnh, trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng và đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển thành phố Bảo Lộc.

1.3. Chức năng: Khu trung tâm lịch sử hiện hữu; Trung tâm hành chính và thương mại dịch vụ mới cấp vùng và khu phát triển mới quanh hồ Nam Phương.

1.4. Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.

1.5. Tầng cao xây dựng tối đa: 30 tầng.

1.6. Quy định về khu trung tâm lịch sử hiện hữu:

- Chinh trang và bảo tồn các công trình mang giá trị lịch sử văn hóa để nâng cao tính chất lịch sử của khu vực cũng như bản sắc văn hóa. Là không gian quan trọng kết hợp với các tính chất đặc trưng của thành phố. Định hướng cải tạo, bảo tồn kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc lịch sử văn hóa cho thành phố.

- Cải tạo chỉnh trang hệ thống hạ tầng các khu ở hiện trạng, cải tạo các không gian công cộng đơn vị ở.

- Đối với các công trình di tích lịch sử, cách mạng, văn hoá, tín ngưỡng định hướng cải tạo, bảo tồn kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc lịch sử văn hóa cho thành phố.

- Gia tăng mật độ của cấu trúc đô thị hiện hữu, cùng với cải thiện môi trường sống đô thị thông qua việc nâng cao chất lượng không gian công cộng, đặc biệt là các quảng trường, công viên. Các không gian này sẽ được quy hoạch ở chân đồi và ven suối, vừa đóng vai trò là không gian hoạt động, vừa giúp quản lý lưu lượng nước trong trường hợp xảy ra lũ lụt hoặc mưa lớn.

- Cải tạo chỉnh trang đô thị, bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng sống cho người dân.

- Quy định về khu trung tâm hành chính Tỉnh:

- Xây dựng mới trung tâm hành chính Tỉnh theo hướng hiện đại, đồng bộ, phát triển theo mô hình hợp khối.

- Nguyên tắc xác định tầng cao, chiều cao công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và hướng dẫn của Bộ Xây dựng đồng thời chiều cao công trình phải tuân thủ định hướng quy hoạch phân vùng để hài hòa với cấu trúc đô thị hiện hữu và với cảnh quan, cây xanh, mặt nước khu vực, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Các công trình xây dựng đều phải tuân thủ các chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo từng cấp loại đường giao thông, theo chiều cao xây dựng công trình và phù hợp với tổ chức không gian quy hoạch.

2. Các khu vực phát triển mới:

Các khu vực đô thị phát triển mới gồm các khu đô thị mới, khu dân cư xây dựng mới trên địa bàn đô thị Bảo Lộc thực hiện theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt. Khu đất thực hiện dự án xây dựng khu vực đô thị phát triển mới phải bảo đảm kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến quá trình phát triển của các khu vực kế cận theo quy định của quy hoạch chung được duyệt.

Việc bố trí, tổ chức đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực đô thị phát triển mới phải đồng bộ, đầy đủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và kế hoạch đầu tư xây dựng, bảo đảm đầu nối thuận lợi cho các công trình xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị; bảo đảm sự tiếp cận, sử dụng thuận lợi các công trình hạ tầng, dịch vụ công cộng đối với dân cư trong khu vực.

Khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn, giải pháp quy hoạch xây dựng theo tiêu chí công trình xanh, kiến trúc xanh, hạ tầng xanh trong đầu tư xây dựng các khu đô thị mới.

2.1. Vùng phát triển mới phía Đông:

- Tổng diện tích: 2536ha. Bao gồm: Khu vực xã Lộc Thanh và 1 phần phía Đông phường Lộc Phát, phía Bắc Lộc Nga.

- Tính chất: Khu dân cư sinh thái gắn với trung tâm chăm sóc sức khỏe

- Chức năng: Khu vực dân cư hiện trạng; Khu vực phát triển mới; Khu vực chăm sóc sức khỏe gắn với cảnh quan thiên nhiên.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 50%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 10 tầng.

- Quy định về khu vực phát triển mới phía Đông:

+ Phát triển mô hình nhà sinh thái mật độ thấp kết hợp với cảnh quan mặt nước cây xanh, tạo hình ảnh đặc trưng của khu vực.

+ Đối với khu vực hiện trạng cải tạo, kết hợp xây mới đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực và với khu vực xung quanh.

+ Phát triển khu ở mới mật độ trung bình và thấp.

2.2. Vùng phát triển đô thị phía Nam:

- Tổng diện tích: 1922,5ha. Bao gồm các khu vực phía Nam Phường B'Lao, phường Lộc Sơn, xã Lộc Nga.

- Tính chất: Khu vực ở, dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp, du lịch

- Chức năng: Khu vực dân cư hiện trạng; Khu vực phát triển mới bao gồm Nhà ở, dịch vụ hỗn hợp, cây xanh.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 10 tầng.

- Quy định về khu vực phát triển đô thị phía Nam:

+ Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.

+ Phát triển khu ở mới mật độ trung bình.

+ Khuyến khích thiết lập nhiều không gian cây xanh; Xây dựng các công viên cây xanh thể dục thể thao, công viên chuyên đề kết hợp với hệ thống sông suối tự nhiên.

+ Phát triển mô hình du lịch sinh thái gắn với cảnh quan.

+ Giữ lại cụm công nghiệp Lộc Sơn phát triển mô hình công nghiệp xanh, giảm thiểu tác động đến môi trường.

+ Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo khu hạ tầng chung toàn đô thị.

2.3. Vùng phát triển dân cư và du lịch sinh thái:

- Tổng diện tích: 9980,2ha. Bao gồm: Các khu vực phía Nam Phường Lộc Tiến, 1 phần xã Lộc Châu, xã Đại Lào, xã Lộc Thành.

- Tính chất: Khu du lịch sinh thái Núi Đại Bình.
- Chức năng: Các khu du lịch, dịch vụ, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao, dân cư mật độ thấp.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Quy định về khu vực phát triển dân cư và du lịch sinh thái:
 - + Khu vực phía Nam Bảo Lộc lấy tâm điểm là Núi Đại Bình là khu vực khai thác phát triển đô thị hình thành khu dân cư mới mở rộng kết nối với đô thị TP Bảo Lộc (đáp ứng mục tiêu lên đô thị loại II). Các định hướng quy mô tính toán hài hoà với các chỉ tiêu đảm bảo thích hợp cho sự phát triển của TP Bảo Lộc.
 - + Xung quanh núi Đại Bình sông Đại Nga, tổ chức phát triển các làng đô thị sinh thái nhà vườn mật độ thấp tôn tạo các ngành nghề truyền thống địa phương.
 - + Các địa hình thích hợp trên sườn núi Sapung tổ chức các quần thể công viên chủ đề, các khu du lịch- dịch vụ- nghỉ dưỡng, tạo thành hệ sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp đặc trưng núi Sapung.
 - + Phát triển các khu thể dục thể thao tích hợp, khu sân golf đẳng cấp quốc tế để thu hút khách quốc tế và trong nước đến Bảo Lộc.
 - + Tổ chức giao thông liên hoàn khép kín, ưu tiên giải pháp cáp treo du lịch để bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên. Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng bền vững thân thiện với môi trường.

2.4. Vùng phát triển đô thị mật độ thấp phía Tây:

- Tổng diện tích: 1319,7ha. Bao gồm các khu vực phía Nam phường Lộc Tiến, một phần xã Lộc Châu và xã Đại Lào.
- Tính chất: Trung tâm nghiên cứu đào tạo cấp vùng cửa ngõ phía Tây
- Chức năng: Trung tâm giáo dục cấp vùng Phía Tây; Khu vực dân cư hiện trạng; Khu vực phát triển mới (Nhà ở, dịch vụ hỗn hợp, cây xanh).
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 10 tầng.
- Quy định về khu vực phát triển đô thị mật độ thấp phía Tây:
 - + Trung tâm giáo dục đào tạo, nghiên cứu kỹ thuật cao xây dựng mới, hình thức kiến trúc hiện đại, gắn với không gian cảnh quan khu vực cửa ngõ.
 - + Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.
 - + Phát triển các làng sinh thái mật độ trung bình và thấp dần về phía núi Đại Bình.

2.5. Vùng dự trữ phát triển phía Tây Bắc:

- Tổng diện tích: 2681,2ha. Bao gồm các 1 phần khu vực phía Nam xã Đam Bri, khu vực phía Tây Bắc phường 2, Tây Bắc và Tây Nam phường Lộc Tiến, Tây Bắc xã Lộc Châu.
- Tính chất: Khu vực dự trữ phát triển đô thị

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 10 tầng.
- Quy định về khu vực dự trữ phát triển đô thị phía Tây Bắc:
 - + Cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng.
 - + Các quỹ đất còn lại dành cho dự trữ phát triển đô thị trong tương lai.
 - + Phát triển khu vực này theo mô hình nhà vườn.

2.6. Vùng đô thị trung tâm xã Lộc An:

- Tổng diện tích: 1196,9ha. Bao gồm các khu vực trung tâm dọc theo tuyến quốc lộ 20

- Tính chất: Đầu mối giao dịch thương mại, dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa của cả các xã xung quanh, nâng cấp thành thị trấn Lộc An

- Chức năng: Khu trung tâm cụm xã, nhà ở.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Quy định về khu đô thị trung tâm xã Lộc An:
 - + Xây dựng mới các cụm trung tâm công cộng, dịch vụ phù hợp với tính chất và chức năng của khu vực với mật độ trung bình
 - + Khu nhà ở dịch vụ ven đường mật độ trung bình.
 - + Khu ở sinh thái mật độ thấp.
 - + Mật độ khu vực: trung bình và thấp.
 - + Thực hiện cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng theo tiêu chuẩn đô thị, có giải pháp riêng cho từng khu vực cụ thể.

3. Quy định về vùng phát triển du lịch thác Đam B'ri:

- Tổng diện tích: 2769,7ha. Bao gồm một phần khu vực xã Đam B'ri, khu vực phía Bắc xã Lộc Tân; khu vực thác nước Đam B'ri; khu vực hồ Tiên.

- Tính chất: Khu du lịch sinh thái.
- Chức năng: Khu du lịch sinh thái; khu di tích văn hóa, khu ở hiện trạng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Quy định về khu vực phát triển du lịch Đam B'ri.
 - + Phát triển du lịch sinh thái dọc theo dòng suối, hồ Đam B'ri
 - + Xây dựng các công trình du lịch với hình khối công trình hòa nhập được với khung cảnh thiên nhiên và môi trường kiến trúc xung quanh đồng thời phải chú ý đến những điều kiện đặc trưng của khu vực
 - + Tích hợp các di tích văn hóa tâm linh xung quanh khu du lịch thác Đam B'ri nhằm đa dạng hóa sản phẩm du lịch.
 - + Khai thác cảnh quan hồ Tiên kết hợp với cảnh quan xung quanh khu vực.

- + Các khu ở hiện trạng cải tạo kết hợp với phát triển du lịch.
- + Mật độ xây dựng thấp.
- + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp yêu cầu phát triển du lịch.

4. Vùng phát triển và bảo tồn nông nghiệp:

- Tổng diện tích: 35660,8ha. Bao gồm: các khu vực còn lại.
- Tính chất: Khu vực phát triển và bảo tồn nông lâm nghiệp.
- Chức năng: Khu vực nông nghiệp, lâm nghiệp và các khu dân cư mật độ thấp xen kẽ.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 10 %.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5.

- Quy định về không gian bảo tồn nông lâm nghiệp:

+ Bảo vệ và gìn giữ các không gian nông nghiệp vùng cao mô hình du lịch canh nông ven thành phố Bảo Lộc.

+ Kết hợp đa dạng hóa các hình thức dịch vụ du lịch trải nghiệm, khám phá nông trại, vườn cây nhằm tăng cường các giá trị về không gian nông nghiệp hiện hữu quanh thành phố.

+ Ưu tiên phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp tuần hoàn. Tập trung công tác dồn điền đổi thửa để hình thành cánh đồng mẫu lớn. Tăng cường ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất nông nghiệp nâng cao hiệu quả sản xuất tập trung phát triển nhóm các sản phẩm có lợi thế cạnh tranh, nhu cầu thị trường cao, các sản phẩm chủ lực địa phương, sản phẩm OCOP, sản phẩm đặc sản đặc hữu của địa phương gắn với xây dựng thương hiệu, truy xuất nguồn gốc và hình thành nhiều chuỗi giá trị sản phẩm Quốc gia, Khu vực và Quốc tế, phục vụ xuất khẩu và du lịch.

- Các điểm dân cư nông thôn theo mô hình xây dựng nông thôn mới, nông thôn mới nâng cao, nông thôn mới kiểu mẫu; Mật độ xây dựng thấp.

- Đối với các Quy hoạch các xã nông thôn mới nằm trong khu vực này sẽ được thực hiện đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, các tiêu chí của ngành và tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành.

5. Khu vực bảo tồn kiến trúc, cảnh quan đô thị, danh lam thắng cảnh:

- Về kiến trúc: sử dụng một số kiến trúc công trình từ năm 1945- 1950 đặc trưng của Bảo Lộc đối với khu vực trung tâm phường 1, thành phố Bảo Lộc và đoạn đường Trần Phú từ ngã ba Lộc Sơn đến cuối dãy phố Trà, phường Lộc Tiến và đặc biệt bảo tồn kiến trúc tạo điểm nhấn di sản: chùa Phước Huệ, nhà thờ Bảo Lộc, Trường Cao đẳng kinh tế công nghệ Bảo Lộc.

- Bảo tồn cảnh quan đô thị bao gồm:

+ Bảo tồn hệ thống hồ Nam Phương; Thác Dambri; Bảo tồn và khai thông tuyến sông suối Da Lào, sông Đại Bình, hồ Mai Thành, sông Dabr'len, sông Đại Nga....

+ Hình thành tuyến cảnh quan kết nối với hệ thống suối, hồ hiện có và xây dựng hệ thống công viên mới tạo nên không gian cảnh quan đặc trưng của khu vực.

+ Cần kiểm soát phát triển khu vực trung tâm về chiều cao tầng theo quy hoạch chung và thiết kế đô thị để bảo tồn các góc nhìn núi Đại Bình, núi Sa Pung.

+ Bảo tồn hệ thống rừng cảnh quan tự nhiên trong đô thị, hệ thống công viên, tuyến cây xanh và không gian mở, không gian nông nghiệp sinh thái đô thị. Tạo ra hệ thống các không gian quảng trường, vườn nhỏ, đường đi bộ, đường dạo bộ nhằm nâng cao chất lượng khu trung tâm.

6. Công viên, cây xanh cảnh quan, mặt nước đô thị:

- Hệ thống các công viên chuyên đề, công viên rừng, công viên thành phố, công viên cảnh quan dọc theo các tuyến mặt nước bao gồm: công viên hồ Nam Phương, Công viên cây xanh và hồ cảnh quan 8 tháng 3, công viên rừng cảnh quan, công viên TDTT ... và mạng lưới mặt nước đô thị.

- Mạng lưới cây xanh cảnh quan và không gian mở là không gian đa chức năng bao gồm: Công trình kết hợp hài hòa với không gian xanh, nguồn nước và nơi xử lý nước, trung tâm của cuộc sống đô thị như nơi gặp gỡ trao đổi, nơi vui chơi cho trẻ em, nơi sinh hoạt văn hóa, thể thao của cộng đồng dân cư,...

- Kiểm soát công viên cảnh quan trong khu phố, quảng trường, các khoảng không gian cây xanh thuộc khuôn viên các dự án, công trình công cộng, dịch vụ. Kiểm soát không gian mặt nước và các thung lũng nông nghiệp trong đô thị.

- Các tuyến mặt nước của đô thị được khai thông và kết nối thành mạng lưới liên tục. Phần mạng lưới nước nằm trong khu vực phát triển đô thị được quy hoạch kết nối trong hệ thống cây xanh công viên cùng với các tuyến đi bộ trong đô thị.

- Các thảm thực vật đa dạng được thiết lập xung quanh các hồ nước và dọc theo các tuyến suối theo các nguyên tắc thiết lập lại hệ sinh thái mặt nước và ven mặt nước tự nhiên nguyên thủy. Các không gian này không cho phép đô thị hóa và cạnh tác nông nghiệp nhằm bảo vệ các hệ sinh thái đặc biệt phong phú tại các vùng đất ngập nước.

7. Khu vực phát triển nông nghiệp và nông thôn:

- Khu vực sản xuất nông nghiệp được quản lý theo quy hoạch chung và kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Phát triển nông nghiệp bảo đảm tôn trọng sự cân bằng giữa môi trường và cảnh quan. Tại các khu vực rừng dễ tổn thương và dọc theo các tuyến mặt nước nhất cần hạn chế phát triển nông nghiệp và khôi phục lại hệ sinh thái tự nhiên của khu vực.

- Các điểm dân cư nông thôn tập trung được phát triển theo mô hình nông thôn mới kết hợp dịch vụ du lịch và du lịch văn hoá bản địa. Trục vành đai nối các đô thị trong vùng có vai trò là trục du lịch vùng liên kết và cũng là trục chính cho các điểm dân cư nông thôn này. Các khu ở nông thôn có mật độ thấp gắn kết với cảnh quan địa hình và sản xuất nông nghiệp đặc trưng.

8. Không gian rừng cảnh quan:

- Đất rừng bao gồm đất rừng phòng hộ và rừng sản xuất. Việc sử dụng không gian rừng cần tuân thủ Luật bảo vệ rừng và Luật đa dạng sinh học.

- Rừng phòng hộ được phép xây dựng tối đa là 5% tại các khu vực được quy hoạch cụ thể là các công trình chuyên ngành hoặc du lịch sinh thái dưới tán rừng. Những khu vực đất phát triển du lịch sinh thái (tại đất rừng) được phép xây dựng tối

đa là 20% (kể cả các công trình kiến trúc, cơ sở hạ tầng, đường mòn và bất cứ dạng công trình nào). Tại các không gian rừng phòng hộ trong các khu du lịch có thể được tổ chức hoạt động đa dạng như khám phá, cắm trại, đạp xe, leo núi...

- Rừng sản xuất cho phép xây dựng trên 20% (kể cả các công trình kiến trúc, cơ sở hạ tầng, đường mòn và bất cứ dạng công trình nào) tại các khu vực được quy hoạch phát triển. Các khu vực khác có thể sử dụng đan xen các hoạt động du lịch như khám phá, cắm trại, đạp xe, leo núi... nếu phù hợp.

9. Quản lý phát triển du lịch trong đô thị:

- Các không gian và hoạt động du lịch trong đô thị bao gồm: Phát triển du lịch di sản, văn hoá, lịch sử tại khu vực trục di sản; Du lịch sinh thái, cảnh quan, văn hóa, Festival hoa tại các công viên đô thị và theo các tuyến cảnh quan suối, hồ và các công viên chuyên đề; Du lịch cảnh quan nông nghiệp và trang trại giáo dục trong không gian nông nghiệp sạch đô thị; Du lịch hội nghị - hội thảo tại khu đô thị trung tâm và khu du lịch hồ Nam Phương; Du lịch nghỉ dưỡng cao cấp các khu du lịch hỗn hợp; Du lịch chăm sóc sức khỏe, chữa bệnh tại khu du lịch hồ và các trung tâm y tế cấp vùng.

- Các khu du lịch hỗn hợp được phép xây dựng các công trình lưu trú như khách sạn, resort, điều dưỡng, nhà ở mật độ thấp, các công trình dịch vụ công cộng, công trình thương mại - dịch vụ, vui chơi, giải trí...

- Các tuyến du lịch tại Bảo Lộc bao gồm: Các tuyến thăm quan đến các khu di tích, danh thắng: thác Dambri, núi Đại Bình, tu viện Bát Nhã, chùa Trà, chùa Linh Quy Pháp Ấn, đồi chè Tâm Châu... các công viên lớn hồ Nam Phương; công viên 28 tháng 3; du lịch sinh thái sân golf kết hợp cáp treo tại núi Sapung...

10. Khu vực kiểm soát đặc biệt: Khu vực khai thác quặng Bô xít tại xã Đại Lào cần được kiểm soát bởi quy chế đặc biệt về khai thác và bảo vệ nhằm giảm thiểu tối đa vấn đề ô nhiễm môi trường.

Điều 14. Quy định cụ thể về kiểm soát phát triển các phân khu:

1. Phân khu phát triển phường 1:

- Vị trí phân khu tại Phường 1, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Tổng diện tích khoảng: 432,68ha. Bao gồm địa giới hành chính phường 1, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Dân số quy hoạch khoảng: 16.800 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).

- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

1.1. Tính chất:

- Là một đơn vị hành chính cấp phường, trung tâm hành chính, chính trị của thành phố Bảo Lộc.

- Là trung tâm hành chính, văn hóa, dịch vụ hỗn hợp phát triển cảnh quan sinh thái hồ Nam Phương;

- Là khu vực chỉnh trang dân cư hiện hữu, phát triển dân cư mới bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nâng cao chất lượng sống, có cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng hiện đại, có kiến trúc cảnh quan hài hòa với đặc

trung riêng.

1.2. Định hướng chính:

- Phát triển phường 1 trở thành Khu đô thị trung tâm hiện hữu có tính chất chức năng là trung tâm văn hóa, lịch sử và di sản của thành phố Bảo Lộc, trung tâm hành chính cấp tỉnh, trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng và đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển thành phố Bảo Lộc.

- Phân khu phát triển phường 1 bao gồm khu vực:

+ Khu vực hiện trạng chỉnh trang: các khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang theo hướng bảo tồn và phát huy bản sắc kiến trúc, lịch sử và văn hóa, giữ gìn những kiến trúc đặc trưng của khu vực, bảo tồn các công trình có giá trị kiến trúc Bảo tồn cấu trúc đô thị và tôn tạo cảnh quan các khu phố cũ. Bổ sung thêm các không gian xanh, gia tăng mật độ xây dựng, bổ sung một số công trình tiện ích công cộng, cây xanh, vườn hoa... phục vụ dân cư.

+ Khu vực công viên hồ Nam Phương: là công viên trung tâm đô thị cấp vùng, được phát triển thành trung tâm sinh thái độc đáo, kết nối không gian thiên nhiên, cây xanh, mặt nước với trung tâm đô thị; là không gian công cộng đa chức năng với cảnh quan sinh thái phục vụ hoạt động vui chơi, giải trí của nhân dân.

+ Đối với các khu dân cư phát triển mới: xây dựng với mật độ trung bình.

2. Phân khu phát triển phường 2:

- Vị trí phân khu tại Phường 2, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Tổng diện tích khoảng: 672ha. Bao gồm địa giới hành chính phường 2, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Dân số quy hoạch khoảng: 27.000 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).

- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

2.1. Tính chất:

- Là một đơn vị hành chính cấp phường, trung tâm hành chính, chính trị của thành phố Bảo Lộc.

- Là trung tâm văn hóa, giáo dục, lịch sử và di sản đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển đô thị thành phố Bảo Lộc;

- Là khu vực chỉnh trang dân cư hiện hữu, phát triển dân cư mới bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với chất lượng cuộc sống tốt, có cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng hiện đại, có kiến trúc cảnh quan hài hòa với đặc trưng riêng.

2.2. Định hướng chính:

- Phát triển phường 2 trở thành Khu đô thị trung tâm hiện hữu có tính chất chức năng là trung tâm văn hóa, lịch sử và di sản của thành phố Bảo Lộc, trung tâm hành chính cấp tỉnh, trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng và đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển thành phố Bảo Lộc.

- Phân khu phát triển phường 2 bao gồm:

+ Khu vực hiện trạng chỉnh trang: các khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang theo hướng bảo tồn và phát huy bản sắc kiến trúc, lịch sử và văn hóa, giữ gìn những kiến trúc đặc trưng của khu vực, bảo tồn các công trình có giá trị kiến trúc Bảo tồn cấu trúc đô thị và tôn tạo cảnh quan các khu phố cũ. Bổ sung thêm các không gian xanh, gia tăng mật độ xây dựng, bổ sung một số công trình tiện ích công cộng, cây xanh, vườn hoa... phục vụ dân cư.

+ Khu vực dự trữ phát triển đô thị phía Tây Bắc: phát triển khu vực này theo phát triển đô thị theo hướng sinh thái, khuyến khích xây dựng theo mô hình đô thị nhà vườn, nhà ở thấp tầng, các nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ. Các quỹ đất còn lại dành cho dự trữ phát triển đô thị trong tương lai.

3. Phân khu phát triển phường B'Lao:

- Vị trí phân khu tại Phường B'Lao, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Tổng diện tích khoảng: 542ha. Bao gồm địa giới hành chính phường B'Lao, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Dân số quy hoạch khoảng: 14.900 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).

- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

3.1. Tính chất:

- Là một đơn vị hành chính cấp phường, trung tâm hành chính, chính trị của thành phố Bảo Lộc.

- Là trung tâm văn hóa thể thao, khoa học - kỹ thuật, thương mại và dịch vụ du lịch, hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế;

- Là khu vực chỉnh trang dân cư hiện hữu, phát triển dân cư mới bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với chất lượng cuộc sống tốt, có cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng hiện đại, có kiến trúc cảnh quan hài hòa với đặc trưng riêng.

3.2. Định hướng chính:

- Phát triển Phường B'Lao trở thành khu đô thị trung tâm hiện hữu có tính chất chức năng là trung tâm văn hóa, lịch sử và di sản của thành phố Bảo Lộc, trung tâm hành chính cấp tỉnh, trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng và đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển thành phố Bảo Lộc.

- Phân khu phát triển phường B'Lao bao gồm:

+ Khu vực hiện trạng chỉnh trang: các khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang theo hướng bảo tồn và phát huy bản sắc kiến trúc, lịch sử và văn hóa; Tăng cường cây xanh, tăng cường mật độ xây dựng, bổ sung một số công trình dịch vụ công cộng, vườn hoa; Bảo tồn cấu trúc đô thị và tôn tạo cảnh quan các khu phố cũ;

+ Khu vực phát triển dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp, du lịch.

+ Khu vực dự trữ phát triển đô thị phía Tây Bắc: phát triển khu vực này theo mô hình đô thị nhà vườn.

+ Khu vực phát triển mới: phát triển nhà ở, dịch vụ hỗn hợp, cây xanh; Xây dựng các công viên cây xanh thể dục thể thao, công viên chuyên đề gắn kết với hệ

thống sông suối tự nhiên; phát triển nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ; nhà ở sinh thái gắn với khu vực chăm sóc sức khỏe; Phát triển mật độ trung bình, thấp dần ra hướng vành đai xanh, giữ gìn cảnh quan nông nghiệp,

+ Phát triển mô hình du lịch sinh thái gắn với cảnh quan; xây dựng hồ nước mới là không gian trữ nước tránh ngập lụt, không gian cảnh quan nhân tạo kết hợp với dịch vụ nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe.

4. Phân khu phát triển phường Lộc Phát:

- Vị trí phân khu tại Phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Tổng diện tích khoảng: 2598ha. Bao gồm địa giới hành chính phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Dân số quy hoạch khoảng: 29.500 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).

- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

4.1. Tính chất:

- Là một đơn vị hành chính cấp phường, trung tâm hành chính, chính trị của thành phố Bảo Lộc.

- Là trung tâm văn hóa thể thao, khoa học - kỹ thuật, thương mại và dịch vụ du lịch, hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế.

- Là khu vực chỉnh trang dân cư hiện hữu, phát triển dân cư mới bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với chất lượng cuộc sống tốt, có cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng hiện đại, có kiến trúc cảnh quan hài hòa với đặc trưng riêng.

4.2. Định hướng chính:

- Phát triển Phường Lộc Phát trở thành khu đô thị trung tâm hiện hữu có tính chất chức năng là trung tâm văn hóa, lịch sử và di sản của thành phố Bảo Lộc, trung tâm hành chính cấp tỉnh, trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng và đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển thành phố Bảo Lộc.

- Phân khu phát triển phường Lộc Phát bao gồm:

+ Khu hiện trạng chỉnh trang: các khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang theo hướng bảo tồn và phát huy bản sắc kiến trúc, lịch sử và văn hóa.

+ Khu đô thị mới phía Đông: Khu dân cư sinh thái gắn với trung tâm chăm sóc sức khỏe; Phát triển mô hình nhà sinh thái mật độ thấp kết hợp với cảnh quan mặt nước cây xanh.

+ Khu dự trữ phát triển đô thị phía Tây Bắc: phát triển khu vực này theo mô hình đô thị nhà vườn. Các quỹ đất còn lại dành cho dự trữ phát triển đô thị trong tương lai.

+ Khu vực vùng phát triển và bảo tồn nông lâm nghiệp: gìn giữ các không gian nông nghiệp vùng cao, phát triển mô hình du lịch canh nông ven thành phố Bảo Lộc, chú trọng phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp tuần hoàn. Các điểm dân cư nông thôn theo mô hình xây dựng nông thôn mới, nông thôn mới nâng cao, nông thôn mới kiểu mẫu; Mật độ xây dựng thấp.

5. Phân khu phát triển phường Lộc Sơn:

- Vị trí phân khu tại Phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
- Tổng diện tích khoảng: 1221ha. Bao gồm địa giới hành chính phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
- Dân số quy hoạch khoảng: 29.000 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).
- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

5.1. Tính chất:

- Là một đơn vị hành chính cấp phường, trung tâm hành chính, chính trị của thành phố Bảo Lộc;
- Là khu dân cư hỗn hợp phát triển công trình công cộng, công viên sinh thái và hồ cảnh quan;
- Là khu vực chỉnh trang dân cư hiện hữu, phát triển dân cư mới bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với chất lượng cuộc sống tốt, có cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng hiện đại, có kiến trúc cảnh quan hài hòa với đặc trưng riêng.

5.2. Định hướng chính:

- Phát triển Phường Lộc Sơn trở thành khu đô thị trung tâm hiện hữu có tính chất chức năng là trung tâm văn hóa, lịch sử và di sản của thành phố Bảo Lộc, trung tâm hành chính cấp tỉnh, trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng và đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển thành phố Bảo Lộc.
- Phân khu phát triển phường Lộc Sơn bao gồm khu vực phía Bắc phường Lộc Sơn thuộc vùng trung tâm đô thị, phần còn lại thuộc vùng phát triển đô thị phía Nam:
 - + Khu vực hiện trạng chỉnh trang: các khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo.
 - + Khu vực công nghiệp phía Nam: giữ nguyên khu công nghiệp Lộc Sơn phát triển mô hình công nghiệp xanh tập trung phát triển công nghiệp chế biến và công nghiệp phụ trợ, may mặc, hỗ trợ nông nghiệp...

6. Phân khu phát triển phường Lộc Tiến:

- Vị trí phân khu tại Phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
- Tổng diện tích khoảng: 1312ha. Bao gồm địa giới hành chính phường Lộc Tiến, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
- Dân số quy hoạch khoảng: 14.900 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).
- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

6.1. Tính chất:

- Là một đơn vị hành chính cấp phường, trung tâm hành chính, chính trị của thành phố Bảo Lộc;
- Là trung tâm văn hóa thể thao, khoa học - kỹ thuật, thương mại và dịch vụ du

lịch, hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế;

- Là khu vực chỉnh trang dân cư hiện hữu, phát triển dân cư mới bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với chất lượng cuộc sống tốt, có cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng hiện đại, có kiến trúc cảnh quan hài hòa với đặc trưng riêng.

6.2. Định hướng chính:

+ Phát triển phân khu phường Lộc Tiến khu vực phát triển hỗn hợp, đa chức năng.

+ Khu vực hiện trạng chỉnh trang: các khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo.

+ Các khu vực phát triển mới theo hướng sinh thái, theo mô hình nhà vườn, làng đô thị sinh thái.

+ Phát triển dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng khu vực núi Đại Bình,

+ Phát triển các khu thể dục thể thao tích hợp, khu sân golf đẳng cấp quốc tế để thu hút khách quốc tế và trong nước đến Bảo Lộc.

+ Các quỹ đất còn lại dành cho dự trữ phát triển đô thị trong tương lai

+ Tổ chức giao thông liên hoàn khép kín, ưu tiên giải pháp cáp treo du lịch để bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên.

7. Phân khu phát triển xã Lộc Thanh:

- Vị trí phân khu tại Xã Lộc Thanh nằm ở phía Đông Bắc thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Tổng diện tích khoảng: 2.177ha. Bao gồm địa giới hành chính xã Lộc Thanh.

- Dân số quy hoạch khoảng: 19.500 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).

- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

7.1. Tính chất:

- Là trung tâm hành chính, văn hóa thể thao, thương mại và dịch vụ du lịch, hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế toàn xã Lộc Thanh, hỗ trợ phát triển đô thị thành phố Bảo Lộc;

- Là xã nông nghiệp có tỷ lệ đô thị hóa cao, có tiềm năng trong phát triển các loại hình dịch vụ và tiểu thủ công nghiệp.

7.2. Định hướng chính:

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.

- Xây dựng trung tâm y tế chăm sóc sức khỏe chất lượng cao kết hợp với không gian cảnh quan hồ Lộc Thanh với chức năng phục hồi chăm sóc sức khỏe.

- Trồng rừng thông cải tạo vi khí hậu, hình thành chuỗi du lịch - khám chữa bệnh - nghỉ dưỡng hoàn chỉnh.

- Phát triển mô hình nhà sinh thái, mật độ thấp kết hợp với cảnh quan mặt nước cây xanh.

- Phát triển vùng nông nghiệp tập trung, xây dựng chuỗi liên kết là hỗ trợ người nông dân xây dựng các mô hình sản xuất đạt tiêu chuẩn VietGAP.

- Định hướng kết nối giao thông thuận lợi đến các khu vực trung tâm xã với thôn xóm và các khu chức năng, thúc đẩy giao thương kinh tế trên toàn xã và các khu vực lân cận.

8. Phân khu phát triển xã Đại Lào:

- Vị trí phân khu tại Xã Đại Lào, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Tổng diện tích khoảng: 6.080ha. Bao gồm địa giới hành chính xã Đại Lào.

- Dân số quy hoạch khoảng: 20.000 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).

- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

8.1. Tính chất:

- Là trung tâm hành chính, văn hóa thể thao, thương mại và dịch vụ du lịch, hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế toàn xã Đại Lào, bổ trợ phát triển đô thị thành phố Bảo Lộc;

- Là xã cửa ngõ phía Tây thành phố Bảo Lộc, có thế mạnh về phát triển trang trại, trồng cây lâu năm: chè, cà phê... và phát triển các loại hình dịch vụ thương mại, du lịch.

8.2. Định hướng chính:

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng dân cư nông thôn.

- Phát triển xã Đại Lào trở thành khu vực cửa ngõ Tây của thành phố Bảo Lộc

- Xây dựng các trường đạo tạo liên vùng với các ngành nghề khác nhau như công nghiệp, nông nghiệp kỹ thuật cao, thương mại dịch vụ,... để tạo nguồn nhân lực dồi dào có tay nghề cao để phục vụ cho xã cũng như là các địa phương lân cận khác.

- Phát triển thương mại dịch vụ và các loại hình du lịch như du lịch nghỉ dưỡng, du lịch canh nông, du lịch sinh thái, phát triển nông nghiệp gắn với các hoạt động chế biến thực phẩm và đáp ứng nhu cầu của thị trường, đồng thời với đó thu hút khách du lịch đến với địa phương với các sản phẩm đặc trưng của địa phương, thúc đẩy sự phát triển kinh tế chung trên địa bàn.

- Phát triển các khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ, công trình hạ tầng đầu mối theo quy hoạch tiếp giáp các tuyến giao thông trọng điểm QL20.

- Định hướng kết nối giao thông thuận lợi đến các khu vực trung tâm xã với thôn xóm và các khu chức năng, thúc đẩy giao thương kinh tế trên toàn xã và các khu vực lân cận.

9. Phân khu phát triển xã Đam B'ri:

- Vị trí phân khu tại Xã Đam B'ri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Tổng diện tích khoảng: 3.444ha. Bao gồm địa giới hành chính xã Đam B'ri.

- Dân số quy hoạch khoảng: 18.300 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).

- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

9.1. Tính chất:

- Là trung tâm hành chính, văn hóa thể thao, thương mại và dịch vụ du lịch, hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế toàn xã Đamb'ri, hỗ trợ phát triển đô thị thành phố Bảo Lộc;

- Là khu vực chỉnh trang dân cư hiện hữu, phát triển dân cư mới bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với chất lượng cuộc sống tốt, có cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng hiện đại, có kiến trúc cảnh quan hài hòa với đặc trưng riêng.

9.2. Định hướng chính:

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.

- Phát triển các khu chức năng: du lịch, thương mại dịch vụ, sản xuất vật liệu xây dựng,... với trọng tâm là khu du lịch Đamb'ri.

- Bảo tồn các không gian nông nghiệp và cải tạo các công trình hiện trạng; duy trì các giá trị cảnh quan nông thôn đặc trưng.

- Phát triển mở rộng đô thị nhằm bổ sung quỹ đất, giảm tải sức ép về dân số cho khu vực nội đô thành phố Bảo Lộc; là trung tâm hành chính - chính trị - văn hoá - giáo dục - thương mại - dịch vụ của xã Đamb'ri.

- Định hướng kết nối giao thông thuận lợi đến các khu vực trung tâm xã với thôn xóm và các khu chức năng, thúc đẩy giao thương kinh tế trên toàn xã và các khu vực lân cận.

10. Phân khu phát triển xã Lộc Châu:

- Vị trí phân khu tại xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Tổng diện tích khoảng: 3.679ha. Bao gồm địa giới hành chính xã Lộc Châu.

- Dân số quy hoạch khoảng: 30.000 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).

- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

10.1 Tính chất:

- Là trung tâm hành chính, văn hóa thể thao, thương mại và dịch vụ du lịch, hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế toàn xã Lộc Châu, hỗ trợ phát triển đô thị thành phố Bảo Lộc;

- Là xã ngoại thành trực thuộc thành phố Bảo Lộc, có tiềm năng phát triển kinh tế nông nghiệp, dịch vụ thương mại và tiêu thụ công nghiệp.

10.2. Định hướng chính:

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.

- Phát triển một cực đô thị quan trọng với trung tâm giáo dục đào tạo, nghiên cứu kỹ thuật cao.

- Định hướng kết nối giao thông thuận lợi đến các khu vực trung tâm xã với

thôn xóm và các khu chức năng, thúc đẩy giao thương kinh tế trên toàn xã và các khu vực lân cận.

- Khu vực núi Đại Bình: phát triển đô thị hình thành khu dân cư mới mở rộng kết nối với Đô thị TP Bảo Lộc; Xung quanh núi Đại Bình sông Đại Nga, tổ chức phát triển các làng đô thị sinh thái nhà vườn mật độ thấp.

- Tổ chức giao thông liên hoàn khép kín, ưu tiên giải pháp cáp treo du lịch để bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên.

11. Phân khu phát triển xã Lộc Nga:

- Vị trí phân khu tại Xã Lộc Nga, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Tổng diện tích khoảng: 1.721ha. Bao gồm địa giới hành chính xã Lộc Nga.

- Dân số quy hoạch khoảng: 18.100 người (*Dân số được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch phân khu*).

- Mật độ xây dựng gộp và chiều cao xây dựng được quy định tại Điều 16 và Điều 17 của quy định này.

11.1. Tính chất:

- Là trung tâm hành chính, văn hóa thể thao, thương mại và dịch vụ du lịch, hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế toàn xã Lộc Nga, hỗ trợ phát triển đô thị thành phố Bảo Lộc;

- Là xã nông nghiệp với các loại cây trồng lâu năm kết hợp chăn nuôi, sản xuất tiêu thụ công nghiệp, thương mại dịch vụ;

- Là đầu mối giao thông quan trọng của thành phố Bảo Lộc nơi giao nhau giữa QL20 và tuyến đường vành đai phía Bắc thành phố.

11.2. Định hướng chính:

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.

- Phát triển nhà ở nông thôn kết hợp với hoạt động nông, lâm nghiệp.

- Phát triển khu ở mới mật độ thấp.

- Phát triển mô hình du lịch sinh thái gắn với cảnh quan.

- Xây dựng các công viên cây xanh thể dục thể thao, công viên chuyên đề kết hợp với hệ thống sông suối tự nhiên.

- Xây dựng các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung gắn với các sản phẩm lợi thế (bơ, măng cụt, cà phê, chè... phát triển khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

Điều 15. Quy định cụ thể về phát triển hạ tầng xã hội:

1. Quy định về phân bố các không gian nhà ở:

1.1. Định hướng chung:

- Phát triển các khu dân cư đa dạng và bền vững phù hợp với yếu tố địa hình, tự nhiên và quá trình hình thành, phát triển đô thị.

- Phát triển, từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, phù hợp với các giai đoạn phát triển của đô thị Bảo Lộc và khu vực phụ cận.

- Phát triển nhà ở đồng bộ theo các dự án đô thị mới, khu dân cư xây mới, phát

triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và quy chế kiểm soát phát triển theo từng khu vực.

- Xây dựng quy chế quản lý kiến trúc, xây dựng đối với nhà dân tự xây để kiểm soát tình trạng xây dựng lộn xộn.

- Đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội: Phát triển quỹ nhà ở chi phí thấp và nhà ở cho thuê, nhà ở cho công nhân, sinh viên, nhà ở chính sách, xã hội hóa nhà ở xã hội.

1.2. Phân bố các khu dân cư:

- Khu dân cư số 1:

+ Trung tâm đô thị hiện hữu gồm các phường 01, khu vực phía Nam phường 02 và phường Lộc Tiến, phía Bắc phường B' Lao và Lộc Sơn.

+ Tính chất: Đây là khu vực Thành phố cũ dân cư đông đúc và tập trung dọc các trục phố chính. Nhà ở chủ yếu là nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Hướng cải tạo: Tăng cường cây xanh, tăng cường mật độ xây dựng, bổ sung một số công trình dịch vụ công cộng, vườn hoa.

+ Bảo tồn cấu trúc đô thị và tôn tạo cảnh quan các khu phố cũ.

+ Khu vực phát triển mới với mật độ trung bình.

- Khu dân cư số 2:

+ Khu vực nằm ở một phần phường Lộc Phát; phía Đông Bắc, phía Đông Nam khu vực xã Lộc Thanh và phía Bắc xã Lộc Nga.

+ Tính chất: Phát triển nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ; nhà ở sinh thái gắn với khu vực chăm sóc sức khỏe.

+ Định hướng: Phát triển mật độ trung bình, thấp dần ra hướng vành đai xanh, giữ gìn cảnh quan nông nghiệp, xây dựng hồ nước mới là không gian trữ nước tránh ngập lụt, không gian cảnh quan nhân tạo kết hợp với dịch vụ nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe. Đối với khu vực hồ Nam Phương 1 và hồ Nam Phương 2 chỉ cho phép xây dựng mật độ và tầng cao thấp.

- Khu dân cư số 3:

+ Khu vực phường B' Lao, phường Lộc Sơn, khu vực xã Lộc Nga

+ Tính chất: Phát triển nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ; nhà ở sinh thái gắn với khu vực chăm sóc sức khỏe.

+ Định hướng: Phát triển mật độ trung bình, thấp dần ra hướng vành đai xanh, giữ gìn cảnh quan nông nghiệp, xây dựng hồ nước mới là không gian trữ nước tránh ngập lụt, không gian cảnh quan nhân tạo kết hợp với dịch vụ nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe.

- Khu dân cư số 4:

+ Khu vực núi Đại Bình bao gồm khu vực xã Lộc Châu, Đại Lào, Lộc Thanh, Tân Lạc

+ Tính chất: Khu làng sinh thái núi Đại Bình

+ Định hướng: Phát triển mô hình nhà sinh thái mật độ thấp kết hợp với khu nông nghiệp, lâm nghiệp núi Đại Bình phục vụ phát triển du lịch

- Khu dân cư số 5:

+ Khu vực vùng cửa ngõ phía Tây bao gồm khu vực phía Bắc xã Lộc Châu, 1 phần Đông Nam phường Lộc Tiến.

+ Tính chất: Nhà ở dịch vụ hỗ trợ cho khu vực phát triển trung tâm nghiên cứu đào tạo.

+ Định hướng: Nhà ở chung cư, các nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Khu dân cư số 6:

+ Khu vực Tây Bắc bao gồm khu vực phía Nam xã Đam B'ri, khu vực phía Tây Bắc phường 2, Tây Bắc và Tây Nam phường Lộc Tiến, Tây Bắc xã Lộc Châu.

+ Tính chất: Khu vực dự trữ phát triển đô thị

+ Định hướng: Nhà ở thấp tầng, các nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ nếu phát triển đô thị.

- Khu dân cư số 7:

+ Bao gồm 1 phần khu vực xã Đam B'ri, khu vực phía Bắc xã Lộc Tân.

+ Tính chất: Khu vực phát triển du lịch.

+ Định hướng: Các khu ở hiện trạng cải tạo kết hợp với phát triển du lịch, nhà ở thấp tầng.

- Khu dân cư số 8:

+ Bao gồm các khu vực trung tâm dọc theo tuyến quốc lộ 20.

+ Tính chất: Khu vực nhà ở dịch vụ thương mại.

+ Định hướng: Khu nhà ở dịch vụ ven đường, ở sinh thái mật độ thấp.

- Khu dân cư số 9:

+ Bao gồm khu vực dân cư nông thôn còn lại.

+ Tính chất: Khu nhà ở nông thôn kết hợp với hoạt động nông, lâm nghiệp.

+ Định hướng: Khu nhà ở nông thôn mật độ thấp.

2. Quy định về tổ chức không gian:

2.1. Trung tâm hành chính - chính trị của tỉnh:

- Trung tâm hành chính - chính trị sẽ là nơi tập trung của các cơ quan ban ngành của thành phố. Trung tâm được định hướng phát triển mới với hình ảnh khu vực năng động bằng việc tổ chức các chức năng công cộng, không gian xanh, thương mại - dịch vụ xung quanh.

- Hình thái công trình được đề xuất mang tính thẩm mỹ, tạo bộ mặt hiện đại cho đô thị nhưng vẫn hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Tạo nên một hình ảnh mới năng động, sáng tạo cho đô thị với các công trình dạng hợp khối mang hình thức kiến trúc đương đại, được thiết kế và kiểm soát tốt, đồng bộ về HTKT, xây dựng hiện đại, xứng đáng là trung tâm cấp vùng.

- Tạo một điểm nhấn kiến trúc ở vị trí cửa ngõ phía Đông Bắc của đô thị.

- Bên cạnh chức năng chính là hành chính-chính trị, phát triển các chức năng

khác như thương mại, dịch vụ, nhà ở... để tạo nên một khu đô thị mới sống động cả ngày và đêm, có chất lượng môi trường sống cao.

- Tổ chức trung tâm hành chính theo lối kiến trúc hiện đại, tập trung, tạo điểm nhấn đô thị và tối ưu hiệu quả làm việc, phối hợp giữa các cơ quan hành chính.

- Mở rộng các không gian quảng trường tại vị trí trung tâm của khu hành chính, vừa là nơi tổ chức các hoạt động hội nghị, sự kiện tập trung đông người, vừa kết hợp với các không gian công cộng, công viên phục vụ thành phố.

- Thiết kế không gian cảnh quan mở với tiêu chí tạo nên một trung tâm hành chính hiện đại, thân thiện cho thành phố.

- Chú trọng đến cảnh quan tuyên phố với hệ thống cây xanh đô thị chất lượng cao gồm cây xanh bóng mát, thảm cỏ trên vỉa hè bao quanh các công trình công cộng, trụ sở hành chính (xanh hóa vỉa hè).

- Xây dựng tuyên phố hiện đại với đầy đủ các trang thiết bị đô thị (chiều sáng, ghế băng, thùng rác, biển hiệu giao thông...).

- Kiểm soát tốt kiến trúc công trình mặt phố: thống nhất khoảng lùi, chiều cao xây dựng các tầng nhà, màu sắc và vật liệu công trình phù hợp, hệ thống biển hiệu quảng cáo được kiểm soát tốt về kích thước, vị trí... để hình thành cảnh quan phố thương mại hiện đại, đồng bộ.

- Xây dựng tổ hợp các công trình hành chính, chính trị xung quanh quảng trường với chiều cao khuyến khích là 5 - 10 tầng.

- Xây dựng công trình hỗn hợp cao từ 8 - 10 tầng tạo nên một điểm nhấn kiến trúc tại cửa ngõ phía Đông Bắc của đô thị.

2.2. Trung tâm văn hóa , TDTT cấp vùng:

- Xây dựng công viên văn hóa thể dục thể thao trên tuyến đường Quốc lộ 20, thuộc địa phận xã Lộc Thanh, và 1 phần thuộc địa phận Phường Lộc Sơn.

- Các công trình có phong cách kiến trúc đương đại, kiến trúc bản địa, hình thức kiến trúc độc đáo, hấp dẫn.

2.3. Trung tâm giáo dục đào tạo:

- Vị trí: Tại khu vực cửa ngõ đô thị phát triển hai lô đất có chức năng hỗn hợp với dạng công trình hợp khối cao tầng để tạo điểm nhấn kiến trúc.

- Xây dựng khu phức hợp giáo dục cấp vùng kết hợp quảng trường nước và tổ hợp các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở tại khu vực gần ngã tư cửa ngõ đô thị.

- Quy hoạch cụm các cơ sở nghiên cứu, phòng thí nghiệm ở phía Tây Nam với nhiều không gian nhằm tạo môi trường yên tĩnh, trong lành với chất lượng cảnh quan cao trong tổ hợp này.

- Cung cấp dịch vụ cho các công ty khởi nghiệp và khu vực xung quanh.

- Chiều cao công trình được xác định cao nhất ở khu vực lõi và trực dọc để tạo bộ mặt đô thị khang trang, bề thế, thấp dần ra các khu vực xung quanh để hài hòa với các khu dân cư, cảnh quan nông nghiệp hiện hữu.

2.4. Trung tâm du lịch:

- Xây dựng các tuyến điểm tham quan hấp dẫn, khai thác các tour du lịch với các chủ đề và mục đích khác nhau: đền chùa, các công viên văn hóa, khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe, khu thác nước Đam B'ri, hồ Tiên, khu tham quan đồi chè, khu vui chơi giải trí hấp dẫn với nhiều hoạt động: công viên mạo hiểm, các hoạt động leo núi, công viên địa chất, du lịch mua sắm tạo nên chuỗi giá trị về du lịch.

- Thiết kế cảnh quan trong các khu du lịch: tuyến đường dạo ngắm cảnh, cầu cảnh quan, những tuyến đường hòa vào cảnh quan rừng núi, nhằm tôn vinh vẻ đẹp tự nhiên.

- Trung tâm du lịch thác Đam B'ri: Thác Đam B'ri, tuyệt tác thiên nhiên hùng vĩ phía Tây Bắc thành phố Bảo Lộc

- Phát triển hình thức du lịch sinh thái dọc theo mặt nước suối, hồ Đam B'ri, nhưng khai thác ở mật độ thấp, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường nhằm đảm bảo được sự hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

- Tích hợp các di tích văn hóa xung quanh khu du lịch thác Đam B'ri nhằm đa dạng hóa sản phẩm du lịch, tạo động lực phát triển cho xã Đam B'ri.

- Khai thác cảnh quan hồ Tiên với mặt hồ xanh đặc trưng được dân “phượt” gọi là “tuyệt tình cốc”.

2.5. Trung tâm du lịch núi Đại Bình:

- Núi Đại Bình, chốn bồng lai tiên cảnh phía Nam thành phố Bảo Lộc.

- Nghiên cứu phát triển khu đô thị sinh thái dưới chân núi Đại Bình (từ 400m trở xuống), nhưng phải đảm bảo được chiều cao, mật độ thấp nhằm giữ gìn cảnh quan tự nhiên phía trên đỉnh núi.

- Tăng cường vai trò của khu vực phía Nam núi Đại Bình, tạo thành một quần thể du lịch khám phá thiên nhiên.

2.6. Trung tâm làng đô thị sinh thái:

- Khu làng đô thị xanh sinh thái: Kết hợp với cảnh quan nông nghiệp sẵn có và núi Đại Bình ở phía Nam, hình thành nên các làng sinh thái mật độ rất thấp, kết hợp các dịch vụ trải nghiệm nông nghiệp địa phương sẽ là một hướng đi mới cho thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận.

- Khu làng đô thị xanh sinh thái núi Đại Bình:

+ Nghiên cứu phát triển làng sinh thái phía chân núi Đại Bình, nhưng đảm bảo xây dựng mật độ thấp, tính sinh thái tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên phía trên đỉnh núi.

+ Trung tâm đô thị Bảo Lộc tọa lạc bên quả đồi thoải với cấu trúc giao thông hình tia hướng tâm, cấu trúc không gian dựa theo nguyên tắc Phong thủy: dãy núi Đại Bình làm tiền án, dãy núi xen cài phía sau làm hậu chẩm.

+ Nằm ở phía Nam núi Đại Bình còn có ngôi chùa Linh Quy Pháp Ấn nổi tiếng với “cổng trời” và khung cảnh núi non hùng vĩ mang giá trị tâm linh.

Điều 16. Quy định về mật độ xây dựng:

1. Sự phát triển đô thị Bảo Lộc phải đảm bảo được nguyên tắc sử dụng đất bền vững thông qua việc khai thác một cách tối ưu nguồn tài nguyên đất đai, tránh lãng phí, tránh tiêu thụ quá nhiều đất nông nghiệp gây ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đặc

trung của đô thị cũng như ảnh hưởng đến nền kinh tế của địa phương. Do đó, với các khu vực đô thị hiện hữu như trung tâm của thành phố Bảo Lộc cần khuyến khích tăng mật độ xây dựng, phát triển mô hình đô thị nén.

2. Khu vực lõi trung tâm thành phố xây dựng với mật độ cao. Các khu vực trung gian như các phần phát triển mở rộng từ trung tâm đô thị hiện hữu, các làng xóm bị đô thị hóa thì cho phép phát triển với mật độ xây dựng giảm dần đến trung bình và thấp.

3. Các khu vực nông thôn xây dựng theo mô hình sinh thái nhà vườn mật độ thấp hoặc tại các khu vực tiếp giáp với không gian cảnh quan tự nhiên thì cần phải kiểm soát phát triển đô thị ở mật độ xây dựng thấp để hài hòa với cảnh quan chung:

- 04 khu vực: Khu trung tâm đô thị 01 mật độ xây dựng gộp 40% - 60%; khu vực 02 phát triển mới phía Đông mật độ xây dựng gộp 20-50%, khu vực phát triển mới phía Nam 03 mật độ xây dựng gộp 40- 60%, khu vực dự trữ phát triển phía Bắc 06 mật độ xây dựng gộp 20- 50%;

- 01 khu vực có một phần diện tích trong vành đai cây xanh và một phần diện tích ngoài vành đai cây xanh: là Khu vực phát triển đô thị mật độ thấp phía Tây 05 mật độ xây dựng gộp 20 -50%;

- 04 khu vực ngoài vành đai cây xanh: Khu vực phát triển du lịch thác Đam B'ri 07 mật độ xây dựng gộp 20 -50%, khu vực trung tâm xã Lộc An 08 mật độ xây dựng gộp tối đa là 20-50%, khu vực phát triển dân cư, du lịch sinh thái 04 mật độ xây dựng gộp tối đa là 20- 40%, khu vực phát triển và bảo tồn nông lâm nghiệp mật độ xây dựng gộp tối đa 10%.

Điều 17. Quy định về chiều cao tầng xây dựng:

1. Bảo Lộc là một đô thị miền núi, phát triển theo kiểu dàn trải “vết dầu loang” và thấp tầng trong khung cảnh thiên nhiên núi rừng bao quanh. Việc phát triển đô thị cần tôn trọng hình thái đô thị hiện hữu và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Hơn nữa, mô hình nhà ở thấp tầng cũng phù hợp với thị hiếu và nhu cầu của đa số người dân địa phương.

2. Chiều cao công trình sẽ phụ thuộc vào chiều rộng đường để đảm bảo chất lượng không gian cảnh quan tuyến phố. Với tuyến phố rộng thì cho phép công trình cao hơn trong khi tại các tuyến phố nhỏ thì chiều cao công trình phải thấp xuống.

3. Để đảm bảo đô thị hài hòa, hoà nhập với cảnh quan thiên nhiên, nông nghiệp thì các khu vực tiếp giáp với không gian cảnh quan tự nhiên hoặc nằm trong không gian nông nghiệp cần được khống chế tầng cao xây dựng thấp.

4. Với một số khu vực đặc biệt như cửa ngõ đô thị hay tại các khu vực giao cắt giữa các tuyến đường chính, cần có yếu tố điểm nhấn kiến trúc để tạo sự đột phá trong cảnh quan đô thị thì bố trí các công trình cao tầng.

5. Căn cứ vào địa hình tự nhiên, hiện trạng cấu trúc đô thị và hạ tầng hiện hữu, định hướng tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan, đề xuất tầng cao xây dựng cụ thể cho từng khu vực như sau:

6. Khu vực lõi trung tâm trong vành đai xanh:

- Khu vực 01, tại các vị trí điểm nhấn cho phép tầng cao xây dựng tối đa là 30 tầng.

- Các khu vực 02, 03, 05, 06 tầng cao sẽ giảm dần đến vành đai xanh. Tầng cao trung bình là 5 tầng, đối với các công trình điểm nhấn tại các nút giao thông, trung tâm thương mại dịch vụ cho phép tầng cao xây dựng tối đa 10 tầng.

- Khu vực Vành đai xanh tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Khu vực ngoài vành đai xanh bao gồm các khu vực 04, 07, 08, 09 tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng. Đối với các dự án xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng, cho phép nghiên cứu tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng đối với công trình điểm nhấn không làm phá vỡ cảnh quan khu vực.

Điều 18. Quy định về trục không gian chính, điểm nhấn đô thị:

1. Các trục không gian chính:

1.1. Trục chính trong đô thị:

- Là trục cảnh quan chính của đô thị, không gian cảnh quan dọc trục sẽ được đầu tư xây dựng với chất lượng cao, sinh động, với các không gian đóng-mở xen kẽ, các quảng trường, các không gian vui chơi, các khoảng mở cảnh quan hướng về phía thiên nhiên (đồi núi, suối, cánh đồng...).

- Các tuyến chính được xác định bao gồm các tuyến đường: Lý Thường Kiệt; Phạm Ngọc Thạch; Huỳnh Thúc Kháng; Phan Đình Phùng; Đào Duy Từ; Nguyễn Văn Cừ; Trần Phú; Trần Hưng Đạo; Lý Thái Tổ.

- Các không gian này sẽ được trang bị đầy đủ các loại thiết bị đô thị tiên tiến (hệ thống chiếu sáng, ghế băng, thùng rác, biển báo, nhà WC công cộng,...) cùng với các dịch vụ đô thị thiết yếu (ăn uống, giải khát, thương mại,...) để phục vụ tốt nhất nhu cầu của người dân và khách du lịch. Nhờ đó, đây cũng sẽ là không gian để tổ chức các sự kiện văn hóa lớn của địa phương cũng như các hoạt động giao lưu cộng đồng, sinh hoạt hàng ngày (nơi gặp gỡ, giao lưu, mua sắm, tập thể dục, đi dạo,...).

- Cây xanh được chú trọng với việc ưu tiên sử dụng các loại thực vật bản địa, bao gồm cây bóng mát loại đại mộc (VD: lát hoa, lim xanh,...) để tạo tuyến, cây trung bình để trồng trên các dải phân cách (VD: hoa ban, trúc đào,...), cây, hoa dạng thảm để trang trí, phủ xanh vỉa hè.

- Khuyến khích việc sử dụng và phát triển các hình thức di chuyển thân thiện với môi trường như giao thông công cộng (xe buýt), xe đạp, đi bộ.

1.2. Tuyến đường ngắm cảnh:

- Là hai tuyến đường chính xuyên qua các đồi chè, cà phê để phục vụ du khách thưởng ngoạn cảnh quan thiên nhiên và nông nghiệp đặc trưng của vùng đất Bảo Lộc.

- Hình ảnh mong muốn về các tuyến đường thiết kế mềm mại theo địa hình tự nhiên.

- Việc phát triển đô thị tuyến tính dọc các tuyến đường này bị nghiêm cấm để tuyến đường không trở thành yếu tố chia cắt cảnh quan, đảm bảo tầm nhìn rộng lớn, khả năng cảm thu tối đa cảnh quan nông nghiệp đặc trưng này.

- Tuyến đường này cũng không cho phép xe tải lưu thông để hạn chế ô nhiễm khói bụi và tiếng ồn, giúp du khách có thể chiêm ngưỡng cảnh quan một cách thoải mái, dễ chịu với khung cảnh yên tĩnh, thanh bình.

2. Các điểm nhấn đô thị:

- Có nhiều loại điểm nhấn đô thị khác nhau gồm điểm nhấn kiến trúc, điểm nhấn cảnh quan,... Các điểm nhấn đóng vai trò quan trọng làm phong phú thêm chất lượng không gian, cảnh quan đô thị, tránh sự đơn điệu nhàm chán.

- Với đặc thù là một đô thị nhỏ trong không gian của núi rừng hùng vĩ, cảnh quan đồi chè, đồi cà phê đặc trưng, hấp dẫn, yếu tố đóng vai trò chủ đạo, có tính chất chi phối đối với cảnh quan đô thị lại là khung cảnh quan thiên nhiên và nông nghiệp. Do vậy, đề xuất của đơn vị tư vấn đối với kiến trúc đô thị là chú trọng đến việc hài hòa, hòa nhập với cảnh quan tự nhiên.

- Tại một số khu vực không quá gần với không gian thiên nhiên có thể đề xuất các công trình có chiều cao tầng vượt trội hơn so với các công trình xung quanh để tạo điểm nhấn.

- Tại một số khu vực khác có thể tạo yếu tố điểm nhấn bằng các công trình có kích thước vừa phải nhưng lại có hình thức kiến trúc độc đáo, khác biệt, hấp dẫn (Ví dụ: các công trình văn hóa, TDTT,...)

- Tổ chức không gian tại các điểm nhấn đô thị:

- Khuyến khích xây dựng các công trình tạo được dấu ấn riêng với việc khai thác các yếu tố bản sắc của địa phương (truyền thống văn hóa, cảnh quan...).

- Sử dụng hệ thống chiếu sáng mỹ thuật, trang trí tại khu vực công trình điểm nhấn để tạo được vẻ đẹp và ấn tượng về ban đêm.

- Công trình điểm nhấn tại các khu vực cửa ngõ đô thị:

2.1. Cửa ngõ hành chính Phía Bắc:

- Nằm trên đường Lý Thường Kiệt, Khu vực cửa ngõ Phía Bắc là điểm đánh dấu lối vào Khu Trung tâm hành chính tỉnh.

- Đề xuất thiết kế cổng chào trước khi vào khu trung tâm hành chính. Hình thức cổng chào lớn, trang trọng, lịch sự và sử dụng ngôn ngữ thiết kế và vật liệu hiện đại.

2.2. Cửa ngõ Phía Đông:

- Khu vực cửa ngõ Phía Đông là điểm đánh dấu lối vào Khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe.

- Đề xuất biểu tượng liên quan đến cảnh quan gắn với cảnh quan mặt nước, cảnh quan thiên nhiên.

2.3. Khu vực cửa ngõ phía Nam- sinh thái núi Đại Bình:

- Kết nối khu vực trung tâm thành phố từ đường vành đai xanh với khu vực sinh thái núi Đại Bình. Phần lớn diện tích khu vực cửa ngõ tại đây là các dãy núi cao với rừng tự nhiên bao phủ.

- Bố trí cổng chào, biểu tượng liên quan đến hình dáng núi rừng, gợi nhắc đến tính chất địa hình cảnh quan núi đồi.

2.4. Cửa ngõ giáo dục phía Tây:

- Khu vực này là cửa ngõ đô thị tiếp cận trung tâm giáo dục cấp vùng.

- Hình thành tổ hợp cung cấp thông tin về giáo dục, trung tâm thể thao, quảng trường sinh viên.

- Thiết kế công trình biểu tượng giáo dục.

3. Các không gian công cộng, quảng trường đô thị:

3.1. Hệ thống không gian công cộng, không gian xanh cấp đô thị của Bảo Lộc được quy hoạch phân tán để có thể phục vụ được tốt nhất người dân và khách du lịch tại tất cả các khu vực trong đô thị. Các không gian này bao gồm các quảng trường, vườn hoa, công viên chuyên đề, công viên ven các suối,...

3.2. Nguyên tắc thiết kế, xây dựng các không gian công cộng:

- Các không gian công cộng, không gian xanh đô thị phải đảm bảo diện tích và cách tổ chức không gian để có thể tổ chức các hoạt động văn hóa truyền thống cũng như hiện đại của địa phương.

- Cành xanh hóa các không gian này bằng các hình thức cây xanh đa dạng, từ các hàng cây cao tạo tuyến hoặc cho bóng mát đến các mảng cây lớn hoặc trung bình tạo khối hay các mảng hoa, cỏ thấp dạng thảm... Khuyến khích sử dụng các loại thực vật bản địa nhằm tạo được bản sắc riêng cho đô thị vùng Tây Nguyên.

- Bố trí một số tượng đài, vật thể điêu khắc, các công trình kiến trúc nhỏ, ... tại các vị trí thích hợp, được chiếu sáng trang trí để tạo điểm nhấn, nâng cao chất lượng kiến trúc - cảnh quan.

- Ví dụ (thùng rác, ghế nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, biển chỉ hướng, đèn chiếu sáng...), đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ thiết yếu để các hoạt động ngoài trời của người dân và du khách được thoải mái, dễ chịu và tiện nghi.

- Quy định chặt chẽ việc gắn biển quảng cáo, hạ ngầm các đường tuyến đường dây và cột kỹ thuật (điện, cáp viễn thông...) để hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực về mỹ quan.

Chương IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Phân công trách nhiệm:

1. UBND thành phố Bảo Lộc và huyện Bảo Lâm giao các đơn vị trực thuộc, căn cứ vào quy hoạch chung, quy định quản lý kèm theo được phê duyệt tổ chức lập và trình UBND thành phố Bảo Lộc, huyện Bảo Lâm phê duyệt quy hoạch phân khu các khu vực đô thị và quy hoạch chi tiết một số khu vực đặc biệt theo yêu cầu của UBND cấp tỉnh.

2. UBND Thành phố Bảo Lộc và Huyện Bảo Lâm lập và phê duyệt các quy hoạch phân khu và chi tiết trong phần địa giới hành chính do mình quản lý theo phân cấp và phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Sở Xây dựng là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; thực hiện chức năng tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý nhà nước về: Quy hoạch xây dựng; kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật; nhà ở; công sở; thị trường bất động sản; vật liệu xây dựng; thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật và theo phân cấp hoặc ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và theo quy định của pháp luật.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thực hiện chức năng tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý nhà nước về lĩnh vực tài nguyên và môi trường, bao gồm: đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thủy văn, biến đổi khí hậu, đo đạc và bản đồ, viễn

thám, thông tin tư liệu và ứng dụng công nghệ thông tin; quản lý và tổ chức thực hiện các dịch vụ công về các lĩnh vực thuộc phạm vi chức năng của Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc và huyện Bảo Lâm định kỳ hàng năm cập nhật tình hình thực hiện chương trình, dự án đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

Điều 20. Quy định xử lý chuyển tiếp:

1. Các đồ án quy hoạch chung các đô thị thuộc vùng phụ cận phải được rà soát điều chỉnh cho phù hợp với định hướng quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận được phê duyệt; các đồ án đã và đang được thực hiện lập quy hoạch (đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương, phê duyệt nhiệm vụ, dự toán, tham gia góp ý, thông qua) nhưng chưa trình phê duyệt phải được rà soát, cập nhật chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy hoạch và quy định này; Các đồ án quy hoạch chung phải đảm bảo tính kế thừa định hướng quy hoạch, chủ trương của các cấp có thẩm quyền đã được phê duyệt và tiếp cận theo định hướng đồ án quy hoạch, quy định này.

2. Đối với việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong quy hoạch chung phải được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng trên cơ sở ý kiến của cơ quan thẩm định quy hoạch xây dựng.

3. Các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã và đang thực hiện lập theo quy hoạch theo chủ trương của cấp có thẩm quyền nhưng không phù hợp với định hướng quy hoạch và quy định này, chủ đầu tư dự án quy hoạch phải rà soát, cập nhật các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy hoạch và quy định này. Trường hợp chính quyền, cơ quan thẩm định và chủ đầu tư phát hiện thấy trái với quy hoạch và quy định phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền (đã có chủ trương, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch) để xem xét, xử lý.

4. Đối với các đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới, diêm dân cư nông thôn tại các khu vực quy định “làng đô thị”, đô thị tiếp tục thực hiện theo đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới đã được phê duyệt; từ sau năm 2023 tiếp tục phát triển theo định hướng quy hoạch đến năm 2030 tiếp cận tiêu chí đô thị theo định hướng quy hoạch đã được duyệt.

5. Đối với các dự án đầu tư xây dựng:

- Đối với các dự án đầu tư đã thỏa thuận địa điểm, nay đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư nhưng không phù hợp với quy hoạch chung phải được rà soát điều chỉnh cho đúng định hướng quy hoạch chung. Trường hợp không đúng chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung, cơ quan thẩm tra cấp Giấy chứng nhận đầu tư có trách nhiệm đề xuất cơ quan có thẩm quyền thu hồi văn bản thỏa thuận địa điểm.

- Đối với các dự án đầu tư đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư, nay thực hiện thủ tục quy hoạch, xây dựng, thủ tục đất đai phải rà soát, điều chỉnh mục tiêu dự án, thông số kỹ thuật của dự án cho phù hợp định hướng quy hoạch chung, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm tra, chấp thuận điều chỉnh trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

- Không gia hạn đối với các dự án có mục tiêu, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật không đúng định hướng quy hoạch chung, chậm tiến độ so với tiến độ quy định và quá thời gian gia hạn theo Luật Đất đai.

Điều 21. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành:

1. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.

2. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức rà soát, đánh giá và họp kiểm điểm 02 năm/01 lần về kết quả thực hiện Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch chung.

Điều 22. Quy định này được công bố, công khai và lưu giữ tại Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc và huyện Bảo Lâm./.