



Ký bởi: UBND tỉnh Lâm Đồng
Giờ ký: 30/06/2025 15:20:14

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Số: **37** /2025/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày **30** tháng **6** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

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

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

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

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

Thực hiện Nghị quyết số 358/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 295/TTr-SXD ngày 19 tháng 6 năm 2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 7 năm 2025.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ trên địa bàn các phường thuộc thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao;

Giám đốc/Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao phối hợp tổ chức công bố Quy chế theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ và tổ chức thanh quyết toán theo khối lượng công việc thực hiện, nghiệm thu bàn giao sản phẩm./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Hồng Thái



QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 37.../2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao phù hợp với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2040 được phê duyệt, các đồ án quy hoạch xây dựng khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Là căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị; kiểm tra, thanh tra và xử lý các vi phạm hành chính về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao; định hướng nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

3. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng đối với Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao; các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với tất cả các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các công trình, hoạt động kiến trúc, xây dựng công trình kiến trúc trong phạm vi được xác định tại khoản 2 điều này.

2. Phạm vi áp dụng:

a) Phạm vi nghiên cứu: 6.715 ha;

b) Phạm vi áp dụng: 5.111 ha; đối với các khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt thì áp dụng theo các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình kiến trúc: Một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (theo khoản 4 Điều 3

Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội).

2. Công trình kiến trúc có giá trị: Công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt *(theo khoản 5 Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội).*

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

Nhà ở liền kề trong Quy chế này gồm: Nhà ở liền kề mặt phố (nhà phố) và nhà ở liền kề có sân vườn.

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

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

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

7. Nhà biệt lập: Là các căn nhà hoàn toàn độc lập, không liên kết với các ngôi nhà khác. Nhà độc lập có thể nằm trên cùng một mảnh đất hoặc được xây dựng trên các thửa đất riêng biệt. Nhà biệt lập trong Quy chế này bao gồm nhà ở độc lập, nhà vườn.

8. Số tầng nhà:

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

Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công *(theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục*

II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng).

Các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới *(theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng).*

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

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

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

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

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

14. Khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng nhằm nâng cao chất lượng đô thị hiện có nhưng không làm thay đổi cơ bản cấu trúc đô thị *(theo khoản 4 Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị).*

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

16. Mật độ xây dựng thuần (net-tô):

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

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

công năng sử dụng khác (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

17. Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình) (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

18. Tầng hầm: Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo điểm 1.4.17 QCVN 04:2021/BXD).

19. Tầng lửng: Là tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới (theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

20. Tầng áp mái: Tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp; trong đó, tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (theo điểm 1.4.15 QCVN 04:2021/BXD).

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

22. Không gian, kiến trúc đô thị: Không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo khoản 13 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

23. Di tích lịch sử - văn hoá: Công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (theo khoản 3 Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

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

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

26. Cảnh quan đô thị: Không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo,

cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (theo khoản 14 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

27. Công trình điểm nhấn: Công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu.

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

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

30. Hành lang bảo vệ an toàn: Khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật (theo điểm 1.4.27 QCVN 01:2021/BXD).

31. Hành lang bảo vệ trên bờ sông, suối và hồ công cộng: Hành lang bảo vệ trên bờ là chiều rộng khu đất nằm dọc hai bên bờ sông, suối, và hồ công cộng; được tính từ mép bờ cao quy hoạch vào bên trong phía đất liền.

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp chỉ tiêu trong quy hoạch chung của thành phố theo Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng về phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận đến năm 2040; tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực công trình, dự án đã được phê duyệt và đang triển khai,... nhằm kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo hướng phát triển kiến trúc bền vững, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi thành phố Bảo Lộc.

b) Kiến trúc đô thị phải bảo đảm đáp ứng: (1) Nhu cầu phát triển bền vững bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường; (2) Sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai; (3) Xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại và kế thừa, phát huy các giá trị truyền thống, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc; (4) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn thành phố Bảo Lộc.

c) Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ, đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và đồng bộ về hạ tầng tầng kỹ thuật; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

d) Thiết kế kiến trúc công trình cần bảo đảm giá trị kiến trúc của công trình (được xem xét trên các lĩnh vực: hội họa, điêu khắc, ánh sáng, vật liệu). Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới, phù hợp với điều kiện tự nhiên và khí hậu, gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của khu vực. Công trình công cộng, công trình phục vụ tiện ích đô thị trên tuyến phố phải bảo

đảm yêu cầu thẩm mỹ, công năng sử dụng.

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng (đính kèm Phụ lục I).

- Không gian cảnh quan:

+ Khu trung tâm lịch sử hiện hữu: Quy mô khoảng 1.343ha;

+ Trung tâm hành chính và thương mại dịch vụ mới cấp vùng: Quy mô khoảng 72ha.

- Khu vực cây xanh, không gian mở:

+ Khu vực Quảng trường 28/3: Quy mô khoảng 2,4ha;

+ Khu công viên: Khu công viên trung tâm hồ Nam Phương (quy mô khoảng 375ha), Công viên hồ Đồng Nai 2 (quy mô khoảng 9,5ha) và các khu công viên khác.

- Khu vực địa hình dốc: Là các khu vực có độ dốc địa hình $>10\%$, là khu vực đất ít thuận lợi cho xây dựng đối với các công trình và công trình công cộng. Khi xây dựng cần lưu ý:

+ Bảo đảm công trình không nằm trong những khu vực được cảnh báo có nguy cơ sạt lở hoặc những khu vực trong quy hoạch đô thị đã được xác định hạn chế hoặc cấm xây dựng. Việc quy hoạch, xây dựng các công trình công cộng tại những khu vực có độ dốc cao cần bảo đảm thực hiện đầy đủ các công việc như khảo sát địa chất, thiết kế hạ tầng, tính an toàn, bảo vệ môi trường;

+ Đối với những khu vực sườn dốc đã ổn định, không tác động thay đổi địa hình tự nhiên dẫn đến sạt lở đất;

+ Đối với những khu vực mới đào đắp, cần có những giải pháp gia cố, chắn đỡ chống sạt lở;

+ Đối với những công trình nằm dưới mái dốc cao cần có giải pháp đào đắp, gia cố mái dốc phù hợp và bảo đảm khoảng cách an toàn từ công trình đến mái dốc;

+ Cần quan tâm đến ổn định độ dốc khu vực xây dựng công trình và báo cáo khảo sát địa chất khi tính toán kết cấu công trình;

+ Cần xem xét đến khả năng thu gom và hệ thống thoát nước của dự án. Hệ thống thoát nước nên thiết kế hạng bậc thang để giảm tốc độ dòng chảy;

+ Đối với những công trình trên khu vực mái dốc cần hạn chế tối đa bề mặt dễ thấm thấu nước vào đất;

+ Hạn chế việc chặt bỏ các cây rễ sâu nằm trong khu vực dự án, trồng loài cây bản địa phù hợp để kiểm soát tránh sự xói mòn và phá hoại dốc;

+ Trong quá trình xây dựng không đào đắp, gây chấn động mạnh ảnh hưởng đến an toàn của các công trình xung quanh;

+ Các cơ quan chức năng thường xuyên kiểm tra, rà soát và cảnh báo đến người dân về những khu vực có nguy cơ sạt lở.

- Các trục đường chính, các tuyến phố, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch (đính kèm Phụ lục V):

+ Tuyến Trần Phú (lộ giới 27 m đoạn qua đô thị);

+ Tuyến Lý Thường Kiệt (lộ giới 30 m);

+ Tuyến Phạm Ngọc Thạch (lộ giới 32 m);

+ Tuyến Huỳnh Thúc Kháng (lộ giới 32 m);

+ Tuyến Phan Đình Phùng (lộ giới 30 m);

+ Tuyến Đào Duy Từ (lộ giới 30 m);

+ Tuyến Nguyễn Văn Cừ (lộ giới 30 m);

+ Tuyến Trần Hưng Đạo (lộ giới 40 m);

+ Tuyến Lý Thái Tổ (lộ giới 40 m).

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên: Thành phố Bảo Lộc chưa có công trình được công nhận là di tích lịch sử các cấp.

- Khu vực xã Lộc Nga và xã Lộc Châu dự kiến thành lập phường.

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng:

+ Khu vực Quảng trường 28/3 (quy mô khoảng 2,4 ha);

+ Khu công viên: Khu công viên trung tâm hồ Nam Phương (quy mô khoảng 375 ha), Công viên hồ Đồng Nai 2 (quy mô khoảng 9,5 ha) và các công viên cấp đơn vị ở;

+ Bến xe khách liên tỉnh Đức Long Bảo Lộc (được mở rộng lên 4ha).

- Các khu vực cửa ngõ đô thị (đính kèm Phụ lục III):

+ Cửa ngõ phía Bắc: Nằm trên đường Lý Thường Kiệt, là điểm đánh dấu lối vào Khu Trung tâm hành chính;

+ Cửa ngõ phía Đông: Là điểm đánh dấu lối vào Khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe;

+ Cửa ngõ phía Nam: Kết nối khu vực trung tâm thành phố (từ đường vành đai xanh với khu du lịch sinh thái núi Đại Bình); phần lớn diện tích khu vực cửa ngõ tại đây là các dãy núi cao với rừng tự nhiên;

+ Cửa ngõ phía Tây: Là cửa ngõ đô thị tiếp cận trung tâm giáo dục cấp vùng.

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

- Các trục đường quan trọng, định hướng kiến trúc cho các trục đường chính các khu vực đặc trưng trong đô thị theo nguyên tắc bảo đảm sự chuyển tiếp về kiến trúc đô thị đã phát triển qua các giai đoạn;

- Đối với các trục tuyến phố chính mà các lô đất dọc hai bên đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: Các công trình tiếp giáp mặt đường phải tuân thủ Quy định quản lý ban hành theo đồ án quy hoạch đã được duyệt;

- Đối với các trục tuyến phố chính chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: Tuân thủ các quy định trong quy chế này, đồng thời lập thiết kế đô thị hai bên tuyến đường để có những quy định quản lý phù hợp với đặc thù;

- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

+ Đề xuất bảo tồn, khai thác cảnh quan thiên nhiên hiện hữu về địa hình, cây xanh, sông hồ, mặt nước (quanh hồ Nam Phương, hồ Đồng Nai, các hồ cảnh quan khu vực lõi đô thị,...), bổ sung thiết kế cảnh quan nhân tạo;

+ Kết hợp quảng trường trung tâm, mặt nước cảnh quan hồ và cây xanh tạo thành không gian điểm nhấn cho đô thị;

+ Khu công nghiệp Lộc Sơn: Kiến trúc khu công nghiệp bao gồm không gian kiến trúc công nghiệp được tổ chức hiện đại theo các mô-đun linh hoạt;

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

+ Đối với khu vực đang đô thị hóa (xã Lộc Châu, xã Lộc Nga dự kiến thành lập phường) chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết: Tuân thủ các quy định trong quy chế này, thực hiện lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị để có những quy định quản lý phù hợp với đặc thù;

+ Đối với các tuyến phố cũ đã có công trình nhà ở riêng lẻ ổn định theo tuyến đường phố, các công trình xây dựng mới, cải tạo sửa chữa phải bảo đảm hài hòa với các hộ dân xung quanh về tổng chiều cao công trình, chiều cao từng tầng và cao độ nền;

+ Khu vực trung tâm đô thị có mật độ xây dựng cao: Thực hiện tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng. Không chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm tăng diện tích sử dụng công trình như: xây dựng tạo lô gia (phòng) trên phần được phép đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

+ Lập kế hoạch cải tạo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hạ ngầm mạng lưới đường dây điện, đường dây thông tin, theo thứ tự ưu tiên từ các trục đường trung tâm, đường chính, đường nhánh đô thị.

- Các trục đường chính, các tuyến phố chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

+ Đối với các trục tuyến phố chính mà các lô đất dọc hai bên đã có quy

hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: Các công trình tiếp giáp mặt đường phải tuân thủ Quy định quản lý ban hành theo đồ án quy hoạch đã được duyệt;

+ Đối với các trục tuyến phố chính mà lô đất dọc hai bên chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: Lập quy hoạch theo tuyến hoặc lập tổng mặt bằng xây dựng công trình bảo đảm theo các quy định hiện hành, trình các cơ quan chức năng thẩm định, phê duyệt trước khi lập dự án, bảo đảm việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 theo quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ;

+ Áp dụng thi thiết kế kiến trúc công trình: Tại khu vực hai bên trục, tuyến đường chính, các công trình có đủ điều kiện phải tổ chức thi thiết kế kiến trúc theo quy định về hướng dẫn thi tuyển và tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng hiện hành.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị: Xây dựng khu vực cửa ngõ đô thị có không gian mở rộng, trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị tạo điểm nhấn có tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao.

c) Các yêu cầu khác:

- Đối với những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng như Khu trung tâm đô thị (khu vực đô thị hiện hữu) thực hiện cải tạo; khu vực cửa ngõ; khu vực quảng trường công cộng; các trục đường chính: Phải thực hiện lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp đô thị.

- Đối với những dự án do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 05 ha (hoặc nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chung cư): thì phải lập đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn trình cấp có thẩm quyền phê duyệt (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng). Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu, bảo đảm đầu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh. Các dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến thì không phải lập quy hoạch chi tiết và quy hoạch tổng mặt bằng. Các dự án bãi chứa vật liệu xây dựng, khai thác cát sỏi, nuôi trồng thủy sản không có công trình xây dựng và các dự án sử dụng vốn nhà nước có quy mô diện tích nhỏ hơn 01 ha thì không phải lập quy hoạch chi tiết và quy hoạch tổng mặt bằng;

- Các dự án được lập mới, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ Quy hoạch chung được duyệt và Quy chế này.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

Các khu vực, địa điểm, có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan đô thị cần ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng (đính kèm Phụ lục IV) theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Các tuyến phố, trục đường chính:

- Tuyến Lý Thường Kiệt;

- Tuyến Phạm Ngọc Thạch;
- Tuyến Huỳnh Thúc Kháng;
- Tuyến Phan Đình Phùng;
- Tuyến Đào Duy Từ;
- Tuyến Nguyễn Văn Cừ;
- Tuyến Trần Phú;
- Tuyến Trần Hưng Đạo;
- Tuyến Lý Thái Tổ.

b) Các khu vực trung tâm:

- Trung tâm hành chính - chính trị, cũng là cửa ngõ Đông Bắc của đô thị;
- Trung tâm y tế cấp vùng;
- Trung tâm văn hóa thể dục thể thao cấp vùng;
- Trung tâm giáo dục đào tạo - cửa ngõ phía Tây đô thị.

c) Các khu vực dân cư đã sinh sống ổn định lâu dài: Duy trì chức năng sử dụng đất của các lô đất phù hợp với quy hoạch được duyệt.

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

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang:

Việc mở rộng mặt cắt đường tuân theo Đồ án Quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2040 được phê duyệt và các dự án chỉnh trang đô thị được xác định trong kế hoạch đầu tư công hàng năm và kế hoạch đầu tư công trung hạn của tỉnh Lâm Đồng.

Xây dựng, cải tạo quy mô mặt cắt các tuyến đường cụ thể:

a) Đường vành đai xanh: Chiều dài khoảng 43 km, lộ giới 30 m đến 49 m với hành lang xanh 50 m mỗi bên.

b) 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 sĩ) – 50 m (đoạn từ cầu Minh Rồng đến Trần Hưng Đạo); Quy hoạch 02 trục chính đô thị Bắc Nam (chiều dài 02 trục này khoảng 14 km, lộ giới từ 27 - 40 m), gồm 01 trục trên cơ sở các tuyến đường: Đinh Tiên Hoàng, Hai mươi tám tháng ba, Trần Quốc Toản; 01 trục trên cơ sở các tuyến đường: Lý Thường Kiệt, Phạm Ngọc Thạch, Chi Lăng.

c) Đường chính đô thị (khoảng 67 km): Quy hoạch các tuyến đường chính đô thị với lộ giới 27 – 40 m theo đúng chức năng, phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị.

d) Đường liên khu vực (khoảng 33 km): Quy hoạch các tuyến đường liên khu vực với lộ giới 24 – 32 m theo đúng chức năng, phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị.

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

e) Một số đoạn tuyến đường qua khu dân cư hiện có, khu vực đã xây dựng, khó khăn về mặt bằng thì xem xét điều chỉnh giảm cục bộ chiều rộng hè đường, dải phân cách nhưng vẫn phải bảo đảm số làn xe theo yêu cầu. Việc điều chỉnh hướng tuyến cũng như quy mô tuyến để phù hợp với hiện trạng được thực hiện qua công tác điều chỉnh quy hoạch cục bộ trước khi thực hiện bước lập dự án đầu tư.

g) Phân khu hiện trạng chỉnh trang: Các khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang theo hướng xác định giá trị cốt lõi, bảo tồn và phát huy bản sắc kiến trúc, lịch sử và văn hóa.

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

Các công trình thực hiện tổ chức thi tuyển kiến trúc để trở thành các điểm nhấn kiến trúc cho thành phố Bảo Lộc, gồm:

- a) Trụ sở Thành ủy thành phố (cũ).
- b) Trụ sở Ủy ban nhân dân thành phố (cũ).
- c) Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.
- d) Bưu điện thành phố.

đ) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thành phố.

- e) Các công trình khác được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

a) Định hướng tổng thể kiến trúc không gian thành phố Bảo Lộc:

- Xây dựng và phát triển thành phố Bảo Lộc trở thành một thành phố “*Vì sức khỏe và thịnh vượng*”, trở thành một đô thị thông minh, với các trung tâm chuyên ngành cấp vùng và quốc gia, hỗ trợ phát triển liên vùng; là trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế, văn hóa, dịch vụ, khoa học kỹ thuật, du lịch và giáo dục của tỉnh; có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; một đô thị có môi trường sống tốt, gắn với cảnh quan thiên nhiên, mang nét đặc trưng của đô thị sinh thái; là khu vực có nhiều cơ hội đầu tư, điểm đến cho nhiều doanh nghiệp hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch và nhiều dịch vụ hỗ trợ khác; Thành phố Bảo Lộc phát triển theo mô hình đô thị trung tâm và các cụm động lực được kết nối bởi tuyến vành đai xanh. Định hướng phát triển thành phố Bảo Lộc là đô thị sinh thái, thông minh, đa chức năng.

b) Định hướng không gian cảnh quan:

- Bảo đảm tính thống nhất từ không gian tổng thể toàn đô thị đến từng không gian cụ thể của đô thị theo quy hoạch chung được duyệt;

- Bảo đảm tính liên kết chặt chẽ giữa các không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của thành phố;

- Khai thác hợp lý các điều kiện tự nhiên như địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước, bảo đảm cải thiện, nâng cao chất lượng môi trường đô thị;

- Sử dụng hợp lý, hiệu quả không gian đô thị đáp ứng lợi ích xã hội, lợi ích công cộng, gắn với việc nâng cao giá trị thẩm mỹ, tăng cường tiện nghi và bảo vệ môi trường đô thị.

c) Định hướng kiến trúc:

- Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc: chiều cao công trình phù hợp với lộ giới đường và đặc thù địa hình;

- Các công trình hành chính, công cộng xây dựng mới tổ chức theo hình thức kiến trúc hiện đại, tập trung; các công trình dạng hợp khối mang hình thức kiến trúc đương đại, được thiết kế và kiểm soát tốt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, tạo hình ảnh mới năng động, sáng tạo cho đô thị và tối ưu hiệu quả, phối hợp giữa các cơ quan hành chính;

- Các công trình nhà ở xây mới áp dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, có tính bản sắc địa phương và nhận diện cao thông qua các chi tiết mái dốc, ban công.

- Công trình kiến trúc phù hợp với khí hậu, đáp ứng việc nâng cao sức khỏe thể chất, các điều kiện vệ sinh dịch tễ, như: có hành lang thông gió tự nhiên cho đô

thị và công trình, không gian xanh dành cho thư giãn, không gian đi bộ, không gian mặt nước, thiết kế giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giải pháp giảm tiếng ồn đô thị;

- Đối với các công trình hỗn hợp: Tại tầng trệt để không gian trống để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình; trong phạm vi khối để tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện. Quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các cụm công trình hỗn hợp;

- Với một số khu vực đặc biệt, như: cửa ngõ đô thị hay tại các khu vực giao cắt giữa các tuyến đường chính, bố trí các công trình cao tầng tạo yếu tố điểm nhấn kiến trúc cho cảnh quan đô thị.

d) Phân vùng kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

Theo Quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận đến năm 2040 được phê duyệt, khu vực quản lý kiến trúc thành phố Bảo Lộc có 07 vùng kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan, như sau:

- 04 vùng nằm trong Vành đai xanh, gồm: Vùng trung tâm đô thị; vùng phát triển mới phía Đông, vùng phát triển mới phía Nam và vùng dự trữ phát triển phía Bắc;

- 01 vùng có một phần diện tích trong Vành đai xanh và một phần diện tích ngoài Vành đai xanh là vùng phát triển đô thị mật độ thấp phía Tây;

- 02 vùng ngoài vành đai cây xanh, gồm: Vùng phát triển dân cư, du lịch sinh thái; vùng bảo tồn và phát triển nông lâm nghiệp.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị, bao gồm:

+ Cửa ngõ phía Bắc: Nằm trên đường Lý Thường Kiệt, khu vực cửa ngõ phía Bắc là điểm nhấn tiếp cận vào Khu Trung tâm hành chính;

+ Cửa ngõ phía Đông: Là điểm nhấn tiếp cận vào Khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe;

+ Cửa ngõ phía Nam: Kết nối khu vực trung tâm thành phố từ đường vành đai xanh với khu vực sinh thái núi Đại Bình;

+ Cửa ngõ phía Tây: Là cửa ngõ đô thị tiếp cận trung tâm giáo dục cấp vùng;

+ Khu Trung tâm hành chính - chính trị;

+ Các công trình biểu tượng tại các khu vực cửa ngõ vào thành phố Bảo Lộc;

+ Trung tâm văn hóa cấp đô thị; Tổ hợp thể dục thể thao cấp đô thị;

+ Trung tâm giáo dục đào tạo, nghiên cứu cấp vùng tại khu vực phía Tây;

+ Trung tâm thương mại dịch vụ mới cấp vùng.

- Hình thức kiến trúc công trình điểm nhấn phải có thẩm mỹ cao, đồng thời dành nhiều quỹ đất để tổ chức sân đường nội bộ, vườn hoa trước công trình.

- Bố trí công trình công chào tại các vị trí cửa ngõ đô thị: Hình thức kiến trúc cổng chào phải bảo đảm các tiêu chí về quy hoạch kiến trúc, quy hoạch giao thông, mang tính bền vững và tạo sự gắn kết hài hòa với không gian đô thị xung quanh, là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực. Thể hiện được nét truyền thống, đồng thời đáp ứng tính văn minh, hiện đại, thể hiện được hình ảnh, đặc trưng riêng giá trị văn hóa, con người thành phố Bảo Lộc.

- Định hướng không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông, như sau:

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

+ 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 bảo đảm thoát lũ cho đô thị;

+ Bảo tồn không gian nông nghiệp để duy trì đa dạng cảnh quan, nông nghiệp;

+ Các khu vực trồng dành cho nông nghiệp đô thị; bảo vệ cảnh quan đồi chè, cà phê, dâu tằm, trang trại nông nghiệp,...

+ Bố trí các 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 để 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;

+ Bảo tồn các khu vực rừng phòng hộ, duy trì diện tích rừng sản xuất.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

+ Hệ thống không gian công cộng, không gian xanh cấp đô thị thành phố Bảo Lộc được quy hoạch phân tán để phục vụ người dân và khách du lịch, bao gồm: các quảng trường, vườn hoa, công viên chuyên đề, công viên ven các suối,....;

+ Hình thành các không gian xanh khác nhau của đô thị như công viên trung tâm hồ Nam Phương; vành đai xanh bao quanh; hành lang xanh cách ly của các khu, cụm công nghiệp; các công viên đô thị;

+ Giữ gìn tối đa mặt nước và kênh nước, vừa tạo cảnh quan vừa hỗ trợ tốt cho thoát nước đô thị;

+ Quản lý, sử dụng hợp lý không gian Núi Đại Bình, sông Đại Nga;

+ Bảo vệ cảnh quan tự nhiên, tạo bản sắc của cảnh quan đô thị;

+ Quản lý, không tác động thay đổi cảnh quan ảnh hưởng đến môi trường tự nhiên, sinh thái;

+ Trồng các loại cây xanh phù hợp, bảo đảm môi trường sinh thái, tạo nét đặc trưng riêng cho đô thị;

+ Các không gian công cộng, không gian xanh đô thị phải bảo đảm 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.

b) Về kiến trúc:

- Kiến trúc trên các trục đường, tuyến phố chính:

+ Trục chính của đô thị trung tâm (trục Đông - Tây): Phát triển thương mại dịch vụ gắn với kiến trúc thấp tầng đa dạng của các khu dân cư hiện trạng. Trục Bắc - Nam phát triển thương mại dịch vụ gắn với phân khu hành chính theo định hướng kiến trúc hiện đại và cao tầng đáp ứng tính chất đô thị vùng của thành phố Bảo Lộc;

+ Các công trình điểm nhấn đô thị bố trí tại khu vực trung tâm có hình thức kiến trúc hiện đại, bảo đảm bán kính phục vụ và tính chất đô thị đa chức năng. Hình thức kiến trúc và chiều cao công trình hài hòa với cảnh quan và công trình xung quanh. Xây dựng các công trình tạo được dấu ấn kiến trúc đặc trưng gắn với 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 tạo vẻ đẹp và ấn tượng về ban đêm;

+ Hình thức kiến trúc công trình công cộng trên tuyến phố chính bảo đảm tính thẩm mỹ cao, hình khối công trình ấn tượng; diện tích đất xây dựng công trình công cộng phải đủ tạo không gian mở và tầm nhìn phía trước công trình; tầng cao phù hợp với quy hoạch;

+ Hình khối công trình khách sạn, văn phòng cơ bản theo dạng khối để lớn và thu gọn dần về các tầng trên cao theo hình tháp để tạo điểm nhấn không gian cho đô thị, dành quỹ đất hợp lý để tổ chức sân đường nội bộ, vườn hoa trước công trình;

+ Đối với nhà phố nằm dọc hai bên tuyến đường chính, hình thức kiến trúc phải thống nhất, hiện đại, hài hòa với cảnh quan trục đường.

- Định hướng kiến trúc một số khu vực cửa ngõ:

+ Cửa ngõ phía Bắc: Xây dựng công trình 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;

+ Cửa ngõ phía Đông: Xây dựng công trình biểu tượng liên quan đến cảnh quan gắn với cảnh quan mặt nước, cảnh quan thiên nhiên;

+ Cửa ngõ phía Nam: Xây dựng công trình cổng chào, biểu tượng liên quan đến hình dáng núi rừng, gợi nhắc đến tính chất địa hình cảnh quan núi đồi;

+ Cửa ngõ phía Tây: Xây dựng công trình 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; 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.

- Định hướng kiến trúc tuyến vành đai xanh - kết nối và phát triển du lịch: Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 3 tầng đối với công trình xây dựng mới; Đối với công trình cải tạo tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định về công trình nhà ở tại mục 2.6.3 QCVN 01:2021. Cho phép xây dựng các dự án du lịch, dịch vụ, công cộng,... theo tiêu chí dự án xanh.

- Định hướng kiến trúc đối với các khu đô thị hiện hữu:

+ Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; đối với những khu vực lớp sau các trục đường chính được mở rộng sẽ theo hướng tăng mật độ xây dựng, xen cây các nhà thấp tầng, nhà vườn, biệt thự. Hình thức kiến trúc phải phù hợp với cảnh quan chung khu vực; từng bước hoàn thiện bộ mặt kiến trúc đô thị;

+ Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo Thiết kế đô thị riêng hoặc đối với một số công trình đặc thù. Tổ chức các không gian mở trong các khu vực hiện hữu, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Định hướng kiến trúc đối với các khu đô thị phát triển mới:

+ Các công trình được thiết kế hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường, phù hợp với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới;

+ Các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ công trình cao dọc theo các trục đường chính đô thị, kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng;

+ Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực;

+ Xây dựng hệ thống công trình biểu tượng cửa ngõ khu đô thị để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới;

+ Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

- Định hướng kiến trúc đối với khu vực trung tâm đô thị:

+ Xây dựng tổ hợp các công trình hành chính, chính trị xung quanh quảng trường trung tâm;

+ Các khu cơ quan hành chính - chính trị phải có kiến trúc trang trọng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan kiến trúc đô thị, tạo thành quần thể kiến trúc bề

thể, tiêu biểu cho đô thị. Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: TCVN 4601:2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước;

+ Các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh;

- Định hướng kiến trúc đối với các khu, điểm du lịch:

+ 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;

+ Đối với các công trình trọng 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; bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

+ Định hướng kiến trúc đối với các khu vực bảo tồn: Đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được bảo vệ và quản lý theo Luật Di sản văn hóa và những quy định pháp luật liên quan khác.

- Định hướng khu vực công nghiệp và trang trại chăn nuôi:

+ Di dời hoặc chuyển đổi các cơ sở sản xuất công nghiệp và chăn nuôi không bảo đảm vệ sinh môi trường, gây ô nhiễm môi trường;

+ Nâng cấp hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp hiện hữu, đáp ứng yêu cầu mở rộng, nâng cao hiệu quả sản xuất, bảo đảm vệ sinh môi trường.

- Các khu vực dự trữ phát triển: Xây dựng phát triển khu ở, dịch vụ, du lịch... mật độ xây dựng thấp. Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật kết nối thuận lợi với khu vực ngoài đô thị Bảo Lộc và vùng phụ cận.

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

1. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc đô thị Bảo Lộc:

Yêu cầu về bản sắc văn hóa trong kiến trúc đô thị Bảo Lộc phải thể hiện được các đặc điểm sau đối với cảnh quan đô thị:

- Đối với công trình văn hóa truyền thống nhà rông, nhà sàn phải xây dựng bằng vật liệu gỗ, kiến trúc mái dốc và trang trí hoa văn tinh xảo làm nổi bật nét kiến trúc địa phương.

- Đối với các công trình kiến trúc nhà ở xây dựng sử dụng vật liệu gỗ, đá, gạch đất sét nung, gạch block bê tông, mái dốc.

- Đối với các công trình công cộng, trường học, nhà thờ khai thác theo nét kiến trúc Pháp.

- Tôn trọng địa hình, cảnh quan tự nhiên trong thiết kế và xây dựng, khai thác và phát huy cảnh quan tự nhiên để làm đậm nét hơn cảnh quan đô thị vùng cao nguyên.

- Kế thừa các phong cách kiến trúc bản địa kết hợp cùng các phong cách kiến

trúc hiện đại để tạo dựng hình ảnh đô thị trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa, hiện đại về kiến trúc, năng động về đời sống.

- Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ của đô thị văn minh, hiện đại là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của thành phố Bảo Lộc.

- Khai thác hiệu quả tài nguyên thiên nhiên đa dạng, cùng nhiều giá trị văn hóa đặc sắc hòa quyện trong hình thái kiến trúc để phát triển các loại hình du lịch văn hóa, du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, du lịch trải nghiệm,...

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa:

a) Các công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa phải tuân thủ quy hoạch xây dựng; bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đa dạng hóa sản phẩm, đặc biệt là để phù hợp với nhu cầu của nhiều đối tượng, nhiều cộng đồng dân tộc khác nhau; kết hợp giữa xây dựng mới và cải tạo.

b) Trong thiết kế các công trình mới, công trình công cộng cần lấy cảm hứng, thiết kế từ các yếu tố kiến trúc, văn hóa đặc trưng các dân tộc tại thành phố Bảo Lộc.

c) Kết hợp phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng, đặc trưng cho văn hóa - tín ngưỡng của địa phương.

d) Bộ cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan truyền thống gắn với phát triển kinh tế, du lịch của thành phố Bảo Lộc.

đ) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị, gìn giữ dấu ấn lịch sử của thành phố Bảo Lộc.

e) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; khai thác các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của thành phố đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan chức năng.

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

h) Đối với công trình xây dựng mới, thiết kế kiến trúc phải phù hợp với từng loại công trình, mang đậm bản sắc văn hóa dân tộc, phát huy các giá trị văn hóa, nghệ thuật của địa phương.

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

1. Khu trung tâm lịch sử hiện hữu:

a) Giới hạn khu vực quản lý: Bao gồm các hệ thống trung tâm hành chính thành phố, trung tâm hành chính, giáo dục đào tạo, y tế cấp vùng, khu vực dân cư

hiện hữu.

b) Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch không gian:

- Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực; từng bước hiện đại hóa bộ mặt kiến trúc đô thị. Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực, tuyến phố có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu của cộng đồng dân cư;

- Phát triển công trình dịch vụ thương mại, như: Chợ, bưu điện, ngân hàng, bưu chính viễn thông, dịch vụ thương mại, văn hóa, vui chơi giải trí, trung tâm y tế, các trường học phổ thông,... Bổ sung các dịch vụ công cộng thiết yếu hàng ngày cho các cụm dân cư. Từng bước hạ ngầm hệ thống cáp điện, cáp thông tin, đối với hệ thống đường dây thông tin liên lạc hiện trạng chưa có điều kiện ngầm hóa cần có giải pháp bố gọn bảo đảm mỹ quan đô thị;

- Duy trì tối đa diện tích mặt nước, cây xanh, công viên, sân chơi, bãi đỗ xe và các tiện ích công cộng hiện có. Đầu tư phát triển cây xanh, mảng hoa, thảm cỏ, các tiện ích đô thị, công trình giải trí;

- Xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng phục vụ khu dân cư;

- Chuyển đổi chức năng sử dụng đất các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm sau khi di dời. Các khu nhà ở cũ, tạm, không có giá trị nằm bên trong lõi các khu phố để xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cho khu vực (trường học, nhà trẻ, bệnh viện khu vực, công trình văn hóa, dịch vụ,...) và các tiện ích đô thị (cây xanh, bãi đỗ xe,...) và phục vụ cho tái định cư.

c) Việc cải tạo khu vực đô thị hiện hữu:

- Cải tạo, chỉnh trang, cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới toàn bộ một khu vực hiện hữu phải bảo đảm sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; đồng bộ về 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;

- Trường hợp cải tạo một khu vực để cải thiện, nâng cao điều kiện sống người dân phải bảo đảm kết nối hợp lý hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, sự hài hòa không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh;

- Trường hợp nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường của đô thị;

- Khai thác tối đa các điều kiện hiện trạng (về đất đai, công trình kiến trúc, xây dựng, cơ sở hạ tầng), hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

d) Yêu cầu đối với kiến trúc cảnh quan khu vực đô thị hiện hữu:

- Kiến trúc các công trình xây dựng mới, cải tạo và chỉnh trang phải bảo đảm hài hòa với các công trình xung quanh trong khu vực và cảnh quan đô thị hiện hữu, tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch được duyệt và thiết kế đô thị, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị được duyệt;

- Kiến trúc các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt phải tuân thủ quy định của quy chuẩn quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế xây dựng công trình và quy định của Quy chế này.

2. Trung tâm hành chính và thương mại dịch vụ mới cấp vùng:

a) Giới hạn khu vực quản lý: Khu vực xung quanh hồ Nam Phương.

b) Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch không gian:

- Trung tâm hành chính, chính trị mới tuân thủ các định hướng không gian về trục, tuyến chính. Phối hợp giữa hình thức tập trung và phân tán một cách hợp lý trong xây dựng trụ sở các cơ quan khác. Bảo đảm được mối liên kết không gian, sự hài hòa giữa khu vực với cảnh quan ven sông. Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch tuân thủ theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị;

- Công trình hành chính, chính trị xây mới thiết kế trang trọng, thân thiện, tạo bản sắc đô thị. Tuân thủ Quy chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: TCVN 4601:2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước;

- Cho phép kết hợp một số công trình chức năng văn hóa, thương mại dịch vụ đan xen trong khu vực vừa bảo đảm hiệu quả sử dụng đất vừa bảo đảm phù hợp với sự hoạt động của các công trình hành chính với kiến trúc phù hợp, không xây công trình tạm ảnh hưởng đến cảnh quan chung;

- Xây dựng kết hợp giữa quảng trường hành chính, chính trị và quảng trường văn hóa để nâng cao hiệu quả sử dụng của không gian và tạo bản sắc đô thị. Hạn chế sự giao cắt của giao thông cơ giới giữa quảng trường và các công trình xung quanh;

- Khu vực trung tâm hành chính, chính trị, quảng trường hành chính, chính trị là không gian quan trọng được ưu tiên thiết kế đô thị theo đồ án riêng.

c) Tổ chức không gian trong khu trung tâm hành chính:

- Các khu cơ quan hành chính chính trị phải có kiến trúc trang trọng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan kiến trúc đô thị, tạo thành quần thể kiến trúc tiêu biểu cho đô thị; tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: TCVN 4601:2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước;

- Các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp cảnh quan. Khai thác tối đa không gian cây xanh mặt nước có sẵn trong khu vực;

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu cơ quan hành chính.

3. Khu vực cảnh quan trong đô thị:

a) Phân định, giới hạn khu vực quản lý:

- Khu công viên: Khu công viên trung tâm hồ Nam Phương, các công viên cấp đơn vị ở;

- Khu cây xanh cách ly: Bao gồm các khu vực cây xanh cách ly giữa khu vực sản xuất công nghiệp và khu dân cư các khu, cụm công nghiệp;

- Khu cây xanh hành lang giao thông: Gồm các khu vực cây xanh cách ly giữa các tuyến đường giao thông với khu vực dân cư.

b) Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch không gian:

- Tôn trọng và bảo vệ cảnh quan tự nhiên, việc tôn tạo và xây dựng mới cảnh quan không làm biến đổi các cảnh quan tự nhiên có giá trị, cảnh quan tạo bản sắc của đô thị;

- Nghiêm cấm các hoạt động thay đổi cảnh quan tác động xấu đến môi trường tự nhiên, sinh thái;

- Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành;

- Cây cổ thụ trong đô thị, trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hoá, công trình công cộng đô thị được bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật;

- Trồng các loại cây xanh phù hợp với chức năng và tính chất của đô thị, bảo đảm môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị;

- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất của đô thị.

c) Quản lý quy hoạch và không gian công viên - cây xanh trong đô thị:

- Đối với các khu dân cư xa các khu vực công viên cây xanh cần bố trí xen kẽ vườn hoa, sân chơi công cộng phục vụ cộng đồng, bảo đảm khoảng cách 500 m có một sân chơi, vườn hoa.

- Quy định quản lý quy hoạch và không gian công viên trong đô thị:

- + Tổ chức lập quy hoạch cải tạo chỉnh trang và phát triển các công viên mới. Quản lý quỹ đất xây dựng công viên cây xanh theo quy hoạch, trong các dự án;

- + Mật độ xây dựng trung bình khoảng 5 – 10 %. Đối với các khu công viên chuyên đề việc quản lý được thực hiện theo đồ án quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt;

- + Bảo vệ, chăm sóc cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực;

- + Tổ chức các khu vui chơi công cộng đa dạng cho đối tượng sử dụng. Cung cấp đầy đủ các tiện ích đô thị bảo đảm an toàn, tiện nghi;

- + Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên, như: kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn, kết nối các bến xe buýt;

- + Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên;
- + Việc tổ chức phục vụ văn hóa nghệ thuật, hội chợ, triển lãm, lễ hội trong công viên phải được sự chấp thuận về địa điểm của cơ quan quản lý công viên và thực hiện đúng theo quy định có liên quan.
- Quy định quản lý quy hoạch và không gian cây xanh cảnh quan:
 - + Việc bố trí cây xanh cảnh quan phải tuân thủ các quy định trong đồ án Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị;
 - + Tổ chức lập quy hoạch cây xanh phục vụ bảo vệ và khai thác có hiệu quả các khu cây xanh cảnh quan. Phát triển thêm các không gian xanh, cây xanh cảnh quan trong quá trình lập dự án đô thị;
 - + Quản lý chặt chẽ quỹ đất cây xanh cảnh quan, bảo đảm sử dụng đúng mục đích; không xây dựng các công trình kiến trúc không đúng chức năng trong khu cây xanh cảnh quan;
 - + Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt; chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực;
 - + Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, cửa sông, mặt nước có vai trò quan trọng với đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án;
 - + Trồng cây xanh kết hợp các mục tiêu tạo môi trường, sinh thái và các mục tiêu phòng hộ, giảm thiểu tác động bất lợi của tự nhiên, biến đổi khí hậu;
 - + Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên xung quanh khu vực hồ nước, sông suối.
- Quy định quản lý đối với khu vực quy hoạch không gian cây xanh cách ly:
 - + Quản lý chặt chẽ phạm vi đất dành cho cây xanh cách ly theo quy hoạch được duyệt;
 - + Không xây dựng mọi công trình kiến trúc, ngoại trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
 - + Tổ chức thiết kế, trồng và chăm sóc cây xanh trong các khu cách ly bảo đảm hiệu quả về môi trường và cảnh quan theo quy định;
 - + Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.
- Quy định quản lý khu vực quy hoạch không gian vành đai xanh:
 - + Mật độ xây dựng tối đa 50 %, tầng cao tối đa 3 tầng. Cho phép xây dựng các dự án du lịch, dịch vụ, công cộng,... theo tiêu chí dự án xanh. Không thực hiện

các dự án khu đô thị trong khu vực này. Đối với các dự án đã được phê duyệt trong khu vực này, cần điều chỉnh chỉ tiêu và tính chất dự án theo quy định;

+ Đối với các lô đất ở và nhà ở đã xây dựng trong khu vực thì được phép tồn tại. Khi xây dựng, cải tạo sửa chữa thì cần tuân thủ tầng cao tối đa 3 tầng. Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định về công trình nhà ở tại mục 2.6.3 QCVN 01:2021;

+ Không chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở tại khu vực vành đai xanh.

4. Khu vực địa hình dốc:

a) Yêu cầu chung:

- Khi lựa chọn đất phát triển khu dân cư hoặc xây dựng công trình mới không bố trí tại những khu vực có nguy cơ sạt lở và ngập lụt;

- Không bố trí khu dân cư, xây dựng công trình vào khu vực chưa ổn định về địa chất công trình. Khảo sát, tính toán bảo đảm sự ổn định của địa chất trước khi xây dựng công trình;

- Những khu vực dân cư hiện hữu có độ dốc lớn, khi tiến hành xây dựng phải có giải pháp kết cấu để bảo đảm an toàn cho công trình. Khi có nhu cầu đặc biệt bắt buộc phải sử dụng vùng đất này thì phải có biện pháp xử lý nền theo quy định;

- Quy hoạch các công trình xây dựng ở vùng núi phải được bố trí hợp lý tùy theo yêu cầu sử dụng, điều kiện địa hình, địa chất. Các công trình chính bố trí tại vị trí có nền đất tốt, phù hợp giữa kết cấu bên trên với nền đất bên dưới móng;

- Trong trường hợp phải xây dựng công trình ở gần bờ sông, suối thì phải kiểm tra độ ổn định do xói lở của dòng chảy.

b) Đối với các dự án, công trình xây dựng trên địa hình có độ dốc trên 15%, cần bảo đảm các yếu tố sau:

- Bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình trên đồi dốc cần có quy mô và tầng cao phù hợp.

- Hạn chế đào đắp lớn để tạo mặt bằng: Với công trình xây trên nền dốc trên 25%, hạn chế san lấp, thực hiện xây dựng giằng cáp, xây tường chắn, xây trên cột để giữ nguyên địa hình, cảnh quan. Trên nền địa hình dốc trên 45% không san lấp hoặc tạo các taluy lớn dễ gây lở đất;

- Các công trình trên đồi dốc không thực hiện xây dựng hàng rào có kết cấu đặc, chiều cao hàng rào không quá 2m, kiến trúc thông thoáng tạo tầm nhìn.

c) Đối với những công trình xây dựng ở khu vực đồi núi dốc, khi cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép xây dựng công trình cần lưu ý đến các vấn đề sau:

- Bảo đảm công trình không nằm trong những khu vực được cảnh báo có nguy cơ sạt lở hoặc những khu vực trong quy hoạch đô thị đã được xác định hạn chế hoặc cấm xây dựng. Không thực hiện quy hoạch, xây dựng các công trình công cộng tại những khu vực có độ dốc cao;

- Đối với những khu vực sườn dốc đã ổn định, hạn chế tác động thay đổi địa hình tự nhiên dẫn đến sạt lở đất;

- Đối với những khu vực mới đào đắp phải có giải pháp gia cố, chắn đỡ chống trượt lở. Đối với những công trình có tiếp xúc với mái dốc cao cần có giải pháp đào đắp, gia cố mái dốc phù hợp và bảo đảm khoảng cách an toàn từ công trình đến mái dốc;

- Yêu cầu thực hiện phương án thu gom, thoát nước của công trình. Hệ thống thoát nước thiết kế dạng bậc thang để giảm tốc độ dòng chảy;

- Đối với những công trình trên khu vực mái dốc hạn chế tối đa bề mặt dễ thấm thấu nước vào đất;

- Hạn chế việc chặt bỏ các cây rễ sâu nằm trong khu vực công trình, thực hiện trồng loài cây bản địa để kiểm soát tránh sự xói mòn và phá hoại mái dốc;

- Bên cạnh việc nghiên cứu bảo đảm an toàn cho công trình, khi thiết kế công trình trên khu vực đồi núi dốc cần quan tâm đến kiến trúc cảnh quan của khu vực. Việc sắp xếp công trình cần lưu ý đến bảo vệ tầm nhìn của công trình theo cả hai hướng từ trên xuống và từ dưới lên.

d) Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực địa hình dốc:

- Các hệ thống hạ tầng như điện, nước và thông tin liên lạc cần được thiết kế theo dạng bậc thang hoặc giạt cấp để phù hợp với địa hình dốc, giúp dễ dàng trong việc tiếp cận và bảo trì. Sử dụng các vật liệu chống thấm, chịu lực tốt để bảo đảm hệ thống có khả năng chống lại các tác động từ thiên nhiên;

- Đối với hệ thống cấp nước và thoát nước, cần lắp đặt đường ống ở độ sâu hợp lý, sử dụng các giá đỡ, đai ốc và vật liệu cố định chuyên dụng để tránh tình trạng trượt lở hoặc đứt gãy. Thực hiện các biện pháp như lắp đặt các khối bê tông nặng hoặc tạo hố giữ nước ở những đoạn đường ống nằm ở vị trí có nguy cơ cao về trượt lở, giúp bảo đảm đường ống không bị xô lệch.

đ) Giải pháp giảm thiểu và ứng phó với biến đổi khí hậu:

- Xây dựng hạ tầng bền vững: Các công trình hạ tầng được thiết kế với các vật liệu và công nghệ bền vững, có khả năng chống chịu với các hiện tượng thời tiết cực đoan;

- Kế hoạch quản lý rủi ro: Xây dựng kế hoạch quản lý rủi ro đối với các hiện tượng thời tiết, như: lũ quét, sạt lở đất, với các biện pháp ứng phó kịp thời;

- Tăng cường cây xanh: Thực hiện trồng cây và duy trì thảm thực vật trên các khu vực dốc để giảm thiểu xói mòn và giữ nước trong đất.

5. Các trục đường, tuyến phố chính:

a) Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch và không gian:

- Đường trục phố chính trong đô thị được xác lập theo đồ án quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc, khi triển khai các quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư

phải bảo đảm tuân thủ quy mô và hướng tuyến theo định hướng trong quy hoạch chung và quy hoạch hệ thống giao thông;

- Các trục đường chính trong khu vực đô thị cũ phải được cải tạo và nâng cấp, hè đường và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đi kèm phải được hoàn thiện đáp ứng tiêu chuẩn của đường đô thị;

- Thực hiện lập thiết kế đô thị các tuyến đường, trục phố chính khu trung tâm để kiểm soát phát triển không gian kiến trúc;

- Cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với những tuyến đường đã có thiết kế đô thị;

- Hạ ngầm hệ thống đường dây điện, hệ thống cáp viễn thông trên các tuyến phố chính.

b) Các công trình được phép xây dựng trên các trục đường, tuyến phố chính:

- Đối với các trục đường, tuyến phố chính đã có quy hoạch chi tiết: Việc xây dựng các công trình dọc trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt và Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc ban hành kèm theo đồ án;

- Đối với các trục đường chưa có quy hoạch chi tiết: Việc cấp phép xây dựng các công trình dọc trục đường phải bảo đảm thuộc khu vực không thay đổi chức năng sử dụng đất, thuộc khu vực được quy hoạch cải tạo nâng cấp; phù hợp với quy chuẩn quy hoạch xây dựng;

- Thiết kế và sử dụng các tầng trệt của các công trình công cộng, công trình dịch vụ, văn phòng,... dọc các đường phố chính cho các hoạt động công cộng, tạo các liên kết không gian theo chiều ngang tại một số tuyến phố chính. Kết nối các không gian tuyến phố với các không gian mở khác như: vườn hoa, công viên với khoảng cách phù hợp. Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, lối đi dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải bảo đảm mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc;

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, bảo đảm an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

c) Quy định cụ thể:

- Tầng cao công trình: Quy mô tầng cao công trình tối đa trên các trục tuyến đường, phố chính theo quy hoạch; tuỳ theo khu vực chức năng quy hoạch, tính chất công trình quy định cụ thể. Đối với các tổ hợp công trình >25 tầng phải trình cấp có thẩm quyền quyết định từng trường hợp cụ thể. Chiều cao các công trình > 45m phải có thỏa thuận của cơ quan quốc phòng.

- Khoảng lùi công trình:

+ Khoảng lùi của các công trình so với chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch phải được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, phù hợp theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng;

+ Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt hè phố).

- Quy định đối với các công trình xây dựng tại góc phố:

+ Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải bảo đảm tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông;

+ Quy định đối với các cạnh của công trình: Ngoài việc tuân thủ quy định chung về phần đua ra ngoài công trình quy định tại quy chuẩn quy hoạch xây dựng, đối với các công trình tại góc phố cần bảo đảm các yêu cầu: Hạn chế mở cửa tại phạm vi cạnh vát. Không xây các phần đua và các chi tiết nhô ra dưới ban công tầng 2 tại phạm vi cạnh vát để bảo đảm tầm nhìn cho giao thông;

+ Yêu cầu về hình thức kiến trúc: Kết hợp sử dụng vật liệu hài hòa, hiện đại; có chiếu sáng nhân tạo vào ban đêm; kết hợp quảng cáo theo đúng quy định pháp luật về quảng cáo và có thiết kế được cơ quan quản lý chuyên môn chấp thuận;

+ Đối với nhà ở góc phố: Hình thức kiến trúc của cả 2 cạnh bên và cạnh vát phải được thiết kế xây dựng tạo thành mặt đứng toàn nhà đồng bộ và thống nhất.

- Quy định về cây xanh trên trục đường, tuyến phố chính:

+ Phải bảo đảm quy định của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt;

+ Chọn loại cây có thân, tán, hoa đẹp; có thể sử dụng hai đến ba loại cây trên một đoạn hoặc cả trục đường, tuyến phố để tạo bản sắc riêng;

+ Bố cục cây có nhịp điệu và sinh động, phối kết cây bóng mát với cây trang trí, cây leo;

+ Bảo đảm các quy định khác tại các văn bản pháp luật hiện hành liên quan.

- Quy định về hàng rào tại các công trình:

+ Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc đồ án thiết kế đô thị (nếu có);

+ Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị thì thiết kế hàng rào phải hài hòa với kiến trúc công trình, với hàng rào của công trình lân cận;

+ Khi thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng mới hệ thống hàng rào cần tuân thủ hành lang lộ giới tại các tuyến đường quy hoạch mở rộng; lưu ý thiết kế, thi công cổng và phần hàng rào giáp hai bên công lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng;

+ Không xây dựng tường rào có kết cấu đặc mà để thoáng hoặc sử dụng bồn hoa thay thế. Trường hợp xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m.

- Quy định về quảng cáo trên các trục đường, tuyến phố chính: Thực hiện theo quy định Quản lý hoạt động quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh của UBND tỉnh Lâm Đồng.

d) Không được phép:

- Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang an toàn giao thông;
- Mặt ngoài các công trình tránh sử dụng vật liệu phản xạ ánh sáng, trừ các vật liệu kính phản quang bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng, tham gia giao thông.

6. Khu du lịch:

a) Yêu cầu chung: Kiến trúc khu du lịch sinh thái tập trung vào việc hòa nhập với thiên nhiên, bảo tồn môi trường và sử dụng các nguồn tài nguyên bền vững. Kiến trúc khu du lịch sinh thái tạo ra trải nghiệm du lịch độc đáo, bảo vệ và phát triển bền vững môi trường.

b) Quy định cụ thể:

- Sử dụng vật liệu địa phương, thân thiện với môi trường như: gỗ, tre, đá;
- Các công trình thiết kế theo hướng tiết kiệm năng lượng và nước, sử dụng hệ thống năng lượng tái tạo như: năng lượng mặt trời, gió;
- Khu vực xây dựng được thiết kế bảo đảm không làm biến dạng cảnh quan tự nhiên, giữ lại cây xanh, địa hình tự nhiên;
- Không gian mở: Tạo ra các không gian mở, khu vườn, ao hồ, giúp khách du lịch có thể tiếp cận gần gũi hơn với thiên nhiên;
- Kiến trúc du lịch nghỉ dưỡng thiết kế để mang lại sự thoải mái, thư giãn và gần gũi với thiên nhiên;
- Kết hợp giữa không gian bên trong và bên ngoài, sử dụng cửa sổ lớn, ban công hoặc sân vườn, giúp ánh sáng tự nhiên tràn ngập và mang lại tầm nhìn đẹp;
- Sử dụng gỗ, đá và các vật liệu thân thiện với môi trường, tạo cảm giác gần gũi và ấm áp. Từ hiện đại, tối giản đến cổ điển hoặc địa phương, kiến trúc phải phản ánh văn hóa và phong cách sống của khu vực;
- Tạo khuôn viên xanh, cây cối, hoa cỏ, tạo không gian thư giãn tự nhiên.

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

1. Công trình công cộng, bao gồm: Công trình giáo dục, công trình y tế, công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình thương mại, dịch vụ và trụ sở làm việc cơ quan nhà nước.

a) Quy định chung:

- Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó;

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

- Áp dụng các công nghệ mới trong kiến trúc công trình, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng;

- Thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng. Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng bổ sung cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; bố trí các không gian mở, tầng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

- Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật;

- Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông;

- Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận bảo đảm không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình.

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

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- + Mật độ xây dựng: Trường hợp công trình được đầu tư xây dựng mới thì diện tích xây dựng công trình không lớn hơn 40 % diện tích khu đất. Trường hợp công trình được đầu tư xây dựng lại thì diện tích xây dựng công trình không được lớn hơn 60 % diện tích khu đất;

- + Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng; ≤ 10 tầng đối với công trình điểm nhấn;

- + Hệ số sử dụng đất: 3,0 - 6,0 lần, đối với công trình điểm nhấn hệ số sử dụng đất tối đa thực hiện theo Quy chuẩn.

- Quy định về kiến trúc:

- + Kiến trúc có tính biểu tượng, nghiêm túc và trang trọng; bảo đảm tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành;

- + Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thành phố Bảo Lộc và tỉnh Lâm Đồng;

- + Sân, đường nội bộ, vườn hoa cây xanh được bố trí hợp lý, tạo điều kiện để công trình tiếp cận với môi trường tự nhiên và thuận lợi cho xe cứu hỏa ra vào khi

có sự cô cháy nổ. Công trình có hàng rào bao quanh, cổng và phòng bảo vệ để bảo đảm an ninh;

+ Màu sắc: màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang;

+ Vật liệu: hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, đặc biệt đối với tầng một, các hành lang đông người sử dụng;

+ Các hệ thống kỹ thuật của công trình như: điều hòa, bể hoặc bồn nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp;

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

+ Quy hoạch, thiết kế các công trình hành chính - chính trị hợp các khối với nhau; tạo bề thế, khang trang, có kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực, giao thông thuận tiện, có khả năng mở rộng trong tương lai;

+ Hạn chế tăng mật độ xây dựng trong quá trình cải tạo, nâng cấp công trình; xây dựng mới theo hình thức phân tán trong đô thị.

c) Công trình công cộng dịch vụ:

- Các dạng công trình công cộng dịch vụ (bao gồm chức năng căn hộ ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ, rạp chiếu phim,...) bảo đảm tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 10 tầng; ≤ 30 tầng đối với công trình điểm nhấn nằm tại khu vực trung tâm đô thị;

+ Hệ số sử dụng đất: 6,0 - 13,0 lần.

- Quy định về kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc của khối nhà trung tâm thương mại cần được thiết kế định hướng hiện đại, song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ;

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

+ Màu sắc công trình kiến trúc nhà thương mại phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang;

+ Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến

trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền vững và thân thiện với môi trường, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều;

+ Các hệ thống kỹ thuật của công trình, như: máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp;

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

+ Bố trí các biển quảng cáo trong phạm vi công trình với nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan;

+ Phát triển trung tâm thương mại dịch vụ có quy mô lớn kết hợp với các trạm xe buýt, đồng bộ với công trình và hạ tầng đô thị xung quanh.

+ Trong quá trình cải tạo và nâng cấp công trình hiện hữu, không tăng mật độ xây dựng. Nghiêm cấm hoạt động những chợ cóc, nhất là khu vực gần các trung tâm thương mại, dịch vụ.

d) Công trình giáo dục, đào tạo:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng đối với các trường đại học, trường cao đẳng, trường dạy nghề:

+ Mật độ xây dựng tối đa: $\leq 60\%$ đối với công trình cải tạo và $\leq 40\%$ đối với công trình xây dựng mới;

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 10 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất: 6,0 lần.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng đối với các trường: Trung học phổ thông, Trung học cơ sở, Tiểu học, Mầm non:

+ Mật độ xây dựng tối đa: Trường hợp công trình được đầu tư xây dựng mới thì diện tích xây dựng công trình không lớn hơn 40% diện tích khu đất. Trường hợp công trình được đầu tư xây dựng lại thì diện tích xây dựng công trình không được lớn hơn 60% diện tích khu đất.

+ Tầng cao xây dựng: 2-5 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất: 0,8-3,0 lần.

- Quy định về kiến trúc công trình giáo dục, đào tạo:

+ Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, đồng bộ; không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy;

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

+ Lan can, ban công phải an toàn và không được thấp hơn 1,2m; cầu tạo lan

can phải bảo đảm học sinh không leo trèo được;

- + Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,5m;

- + Sân trường không được lát gạch hoặc đổ bê tông phủ kín toàn bộ;

- + Màu sắc công trình sử dụng gam màu tươi sáng (có tác dụng phản xạ nhiệt) và phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực; không sử dụng màu sắc có tác động tiêu cực đến tâm lý học tập của học sinh, không sử dụng màu sắc hấp thụ nhiệt;

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

- + Áp dụng hình thức mái dốc và bảo đảm kỹ thuật, mỹ thuật cho kiến trúc đô thị;

- + Cây xanh cảnh quan trong sân trường phải bảo đảm các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; không chọn các loại cây có gai, độc hại, không trồng cây ăn trái. Trồng cây không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học;

- + Cải tạo khuôn viên phù hợp với nhu cầu học sinh, cải tạo mặt đứng, màu sắc công trình, bảo đảm quỹ đất dành cho giao thông nội bộ cũng như cây xanh.

- + Không xây dựng công trình có tính chất manh mún.

đ) Công trình y tế:

- Quy định về quy hoạch:

- + Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của ngành y tế. Ưu tiên vị trí công trình có môi trường trong sạch, hạn chế tối đa tác động của tiếng ồn và các nguồn ô nhiễm khác. Công trình y tế trong khu dân cư bảo đảm bán kính phục vụ, công trình y tế chuyên ngành phải có sự gắn kết hợp lý với khu dân cư để có các hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho công trình;

- + Các chỉ tiêu xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành công trình y tế và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch được duyệt.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- + Mật độ xây dựng $\leq 60\%$ đối với công trình cải tạo và $\leq 40\%$ đối với công trình xây dựng mới;

- + Tầng cao xây dựng: ≤ 10 tầng;

- + Hệ số sử dụng đất: 6,0 lần.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- + Bảo đảm có khoảng lùi hợp lý, thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;

- + Hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường;
- + Màu sắc hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây tác động tiêu cực đến tâm lý bệnh nhân;
- + Vật liệu kết cấu chính bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hài hòa với kiến trúc công trình. Sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường;
- + Chi tiết trang trí mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải tuân thủ theo quy hoạch và thiết kế đô thị, chi tiết trang trí kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực;
- + Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế hài hòa với cảnh quan đô thị, cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan khuôn viên công trình thân thiện, phù hợp với môi trường y tế;
- + Tổ chức giao thông: Cần nghiên cứu bố trí các điểm dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế. Lối ra vào công trình y tế cần có chỗ đỗ xe và các giải pháp tổ chức giao thông bảo đảm thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

e) Công trình văn hóa, thể dục thể thao:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
 - + Tầng cao xây dựng: 2-5 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất: 0,8-2,0 lần;
- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:
 - + Công trình có mái che: Bao gồm các công trình như nhà điều hành, nhà thi đấu, trung tâm văn hóa, phòng tập thể dục thể thao. Diện tích xây dựng phải phù hợp với mục đích sử dụng, bảo đảm không gian cho các hoạt động bên trong, hành lang, lối đi và các tiện ích phụ trợ;
 - + Mật độ xây dựng: Được xác định theo tỷ lệ giữa diện tích chiếm đất của công trình với tổng diện tích khu đất, nhằm bảo đảm không gian mở và thông thoáng cho khu vực;
 - + Hệ số sử dụng đất: Phải tuân thủ theo quy hoạch tổng thể của khu vực và không được vượt quá quy định trong quy hoạch chi tiết;
 - + Công trình không có mái che (sân thể thao), bao gồm các sân bóng đá, sân bóng rổ, sân tennis; những công trình này có các chỉ tiêu quản lý như sau:
 - Mật độ xây dựng thấp: Sân thể thao không có mái che không tính vào mật độ xây dựng, được xem là không gian mở phục vụ chức năng thể thao;
 - Diện tích và bố trí: Phải bảo đảm diện tích đủ rộng để phục vụ các hoạt

động thể thao, đáp ứng tiêu chuẩn từng loại hình thể thao cụ thể và có khoảng cách an toàn với các công trình lân cận.

- Tiện ích và cơ sở hạ tầng phụ trợ: Cần bố trí khu vực khán đài, nghỉ ngơi, lối đi và mảng cây xanh để tạo cảnh quan và làm hài hòa không gian khu vực. Các công trình phải có đầy đủ các tiện ích như phòng thay đồ, khu vực vệ sinh, khu vực để xe và hạ tầng kỹ thuật khác để phục vụ cho hoạt động của công trình;

- Mật độ cây xanh: Phải bảo đảm tỷ lệ cây xanh phù hợp để tạo bóng mát, giảm nhiệt độ và cải thiện cảnh quan khu vực;

- Bố trí không gian: Công trình văn hóa, thể dục thể thao được bố trí hài hòa với cảnh quan xung quanh, không ảnh hưởng đến các khu vực lân cận và phải phù hợp với tổng thể quy hoạch đô thị.

- Các công trình văn hóa, thể thao quy mô lớn thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình; bảo đảm phù hợp các yếu tố về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng,... giữa các không gian trong và ngoài;

- Bố trí các điểm dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần công trình thể thao. Lối ra vào công trình thể thao cần có chỗ đỗ xe và các giải pháp tổ chức giao thông bảo đảm thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực, tính đến trường hợp sự kiện thể thao lớn, tập trung đông người.

2. Quy định đối với kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ:

a) Quy định chung:

- Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ phải bảo đảm công năng phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và xây dựng. Tuân thủ quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

- Giải pháp kiến trúc nhà ở riêng lẻ bảo đảm tôn trọng địa hình, cảnh quan và cây xanh tự nhiên tại khu vực; phù hợp đặc điểm khí hậu của thành phố Bảo Lộc và các điều kiện về địa chất, thủy văn tại khu vực; bảo đảm yêu cầu thông thoáng, an toàn về chịu lực, cháy nổ và yêu cầu về thẩm mỹ, phù hợp với phong tục, tập quán văn hóa, xã hội của cộng đồng; phát triển bền vững và thân thiện với môi trường;

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo, như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; sân phơi quần áo không được bố trí ra các mặt ngoài công trình;

- Các chỉ tiêu sử dụng đất nhà ở riêng lẻ (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao, tầng cao) và các yêu cầu về kiến trúc khác được quy định trong quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực chưa có đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô

thị được phê duyệt thì thực hiện theo các quy định của Quy chế này và quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

b) Yêu cầu về diện tích, kích thước lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ:

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt, thực hiện theo pháp lý quy hoạch được duyệt;

- Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt, diện tích và kích thước lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ quy định thuộc các đường có tên trong Phụ lục V và các đường, đường hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 10 m theo Bảng 2.1:

Bảng 2.1. Quy định chiều ngang và diện tích tối thiểu của lô đất ở tiếp giáp với các đường có tên đính kèm Phụ lục V hoặc đường hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 10m:

STT	Loại nhà ở	Chiều ngang tối thiểu của lô đất ở (m)	Diện tích tối thiểu của lô đất ở (m ²)
1	Biệt thự	12m	400m ²
2	Biệt lập (biệt thự tiêu chuẩn)	10m	250m ²
3	Nhà liên kế có sân vườn	4,5m	72m ²
4	Nhà phố, nhà liên kế	4,0m	40m ²

- Lô đất xây dựng nhà ở thuộc các đường, đường hẻm có lộ giới nhỏ hơn 10m thì cho phép giảm diện tích và kích thước tối thiểu của lô đất theo Bảng 2.2, cụ thể:

Bảng 2.2. Quy định chiều ngang và diện tích tối thiểu của lô đất ở tiếp giáp với các đường có tên đính kèm Phụ lục V hoặc đường hẻm có lộ giới nhỏ hơn 10m:

STT	Loại nhà ở	Chiều ngang tối thiểu của lô đất ở (m)	Diện tích tối thiểu của lô đất ở (m ²)
1	Biệt thự	10m	250 m ²
2	Biệt lập (biệt thự tiêu chuẩn)	10m	200 m ²
3	Nhà liên kế có sân vườn	4,0m	64m ²
4	Nhà phố, nhà liên kế	4,0m	40m ²

c) Quy định về mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng được xác định cụ thể theo Bảng 2.3, cụ thể:

Bảng 2.3. Quy định mật độ xây dựng tối đa trên diện tích lô đất ở tương ứng với loại hình nhà.

STT	Loại nhà ở	Mật độ xây dựng tối đa trên diện tích lô đất ở
1	Biệt thự	50%

2	Biệt lập (biệt thự tiêu chuẩn)	50%
3	Nhà liên kế có sân vườn	80%
4	Nhà phố, nhà liên kế	90%-100%

- Tuân thủ quy định mật độ xây dựng của loại hình nhà và mật độ theo diện tích của lô đất theo quy chuẩn, trường hợp nào quy định mật độ thấp hơn thì áp dụng trường hợp đó;

- Một số khu vực được xác định tại quy hoạch phân khu là khu ở mật độ thấp (mật độ xây dựng gộp từ 10 - 30 %), cho phép áp dụng mật độ xây dựng thuận đối với từng thửa đất tối đa 50 %, phải bảo đảm không lớn hơn mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ theo quy chuẩn. Trường hợp chỉ tiêu tại Quy hoạch phân khu khác so với chỉ tiêu Quy chế thì áp dụng theo Quy chế; đồng thời, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xem xét các chỉ tiêu của quy hoạch phân khu cho phù hợp để giải quyết nhưng không vượt quá chỉ tiêu quy định theo Quy chế và phải tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD theo Bảng 2.4, cụ thể:

Bảng 2.4. Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ phải bảo đảm hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

d) Quy định về dạng kiến trúc, khoảng lùi:

- Quy định về chỉ giới xây dựng:

+ Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt, thực hiện theo quy hoạch được duyệt;

+ Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt thì chỉ giới xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định, cụ thể như sau:

- Chỉ giới xây dựng đối với nhà liên kế có sân vườn tối thiểu 2,4m so với chỉ giới đường đỏ, trừ trường hợp công trình xây dựng tiếp giáp với các đường giao thông được quy định cụ thể (đính kèm Phụ lục V);

- Chỉ giới xây dựng đối với nhà biệt thự tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, trừ trường hợp công trình xây dựng tiếp giáp với các đường giao thông được quy định cụ thể (đính kèm Phụ lục V); khoảng lùi xây dựng công trình so với các ranh đất còn lại (2 bên hông và phía sau) tối thiểu 01m;

- Đối với nhà liên kế nằm tiếp giáp đường hẻm có lộ giới nhỏ hơn 7m, không được xây dựng ban công ngoài lộ giới.

+ Đối với các đường hẻm mở mới hoặc các hẻm hiện hữu có khả năng mở rộng thì xác định chiều rộng lộ giới trên cơ sở chiều dài của hẻm, hiện trạng công trình, dạng kiến trúc và nhu cầu sử dụng theo định hướng phát triển để xác định lộ giới, nhưng tối thiểu 6m, khoảng lùi tối thiểu 2,4m. Đối với các hẻm tại các khu trung tâm có mật độ xây dựng cao không có khả năng mở rộng thì giữ

nguyên hiện trạng;

Quy định cụ thể về độ vươn của ban công, mái đua, ô văng theo Bảng 2.5:

Bảng 2.5. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
$L < 7$	0
$7 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4

+ Các chi tiết kiến trúc (phào, chỉ đắp trang trí không vươn quá tường của công trình 0,4m) của công trình cho phép có sự khác nhau về kiểu dáng chi tiết trang trí nhỏ, lan can,... Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh. Không được đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, các công trình kề cận kề cả phần ngầm.

đ) Quy định chiều cao các tầng nhà:

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt, thực hiện theo quy hoạch được duyệt;

- Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt, chiều cao và tầng cao nhà ở riêng lẻ tuân thủ tầng cao và chiều cao tối đa của lô chức năng theo quy hoạch phân khu được duyệt (nếu có) và các quy định như sau:

+ Đối với nhà xây dựng tiếp giáp các đường có tên trong Phụ lục V (quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, khoảng lùi, chiều cao tối đa theo tên đường) thì các chỉ tiêu tuân thủ theo Phụ lục V;

+ Đối với nhà xây dựng trong các đường hẻm, đường chưa có tên trong Phụ lục V (quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, khoảng lùi, tầng cao tối đa theo tên đường) thì dạng kiến trúc được áp dụng theo quy hoạch phân khu, trường hợp chưa có quy hoạch phân khu thì áp dụng theo quy định loại hình nhà trên tuyến đường chính có tên đó, tầng cao tối đa thực hiện theo Bảng 2.6, cụ thể:

Bảng 2.6. Quy định tầng cao tối đa xây dựng công trình đối với đường hẻm, đường chưa có tên:

STT	Loại nhà ở	Lộ giới (đường, đường hẻm)	Tầng cao tối đa cho phép
1	Nhà biệt thự, biệt lập	Lộ giới $\geq 10m$	3 tầng
		$10m > \text{Lộ giới}$	3 tầng
2	Nhà phố, nhà liên kế, nhà liên kế có sân vườn	Lộ giới $\geq 10m$	4 tầng
		$10m > \text{Lộ giới}$	3 tầng

CHÚ THÍCH: Chiều cao thông thủy của mỗi tầng được đo từ mặt sàn tầng dưới đến phần dưới của kết cấu chịu lực (trần nhà, dầm,...) và phải tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế, bảo đảm an toàn sử dụng, thoát hiểm và phòng cháy chữa cháy theo quy định. Chiều cao thông thủy của tầng 1 (tầng trệt) tối thiểu 3,6m, đối với nhà có tầng lửng không nhỏ hơn 2,7m; chiều cao thông thủy của các phòng trong nhà không được nhỏ hơn 3,0m; chiều cao thông thủy của tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái phải tối thiểu 2,2m.

e) Quy định cao trình nền tầng trệt, tầng hầm và tầng bán hầm thực hiện theo quy định tại bảng 2.7:

Bảng 2.7 Quy định cao trình nền tầng trệt, tầng hầm và tầng bán hầm

STT	Vị trí xây dựng	Loại nhà	Quy định cao trình nền tầng trệt và tầng hầm, bán hầm
1	Lô đất bằng phẳng, cao trình nền chênh lệch với cao trình đường, đường hầm không quá 1,0m	Nhà biệt thự, biệt lập	Cao trình nền tầng trệt không được chênh lệch quá 1,0m so với cao trình đường, đường hầm.
		Nhà liên kế có sân vườn, nhà phố	Cao trình nền tầng trệt bình quân cao +0,3m so với cao trình vỉa hè đường, đường hầm, lối đi chung và được phép xây dựng tầng hầm. Trường hợp có đường dẫn xuống tầng hầm, cao trình nền tầng trệt cao tối đa +1,0m so với vỉa hè đường, đường hầm, lối đi chung và đường dẫn không được vi phạm chỉ giới đường đỏ.
2	Lô đất nằm phía taluy dương	Nhà biệt thự, biệt lập	- Đối với lô đất lớn đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hầm vào nhà, cao trình nền tầng trệt tính từ cao trình đường dẫn. - Đối với lô đất nhỏ không thể làm đường dẫn từ đường, đường hầm vào nhà, cao trình tầng trệt phải tuân theo địa hình tự nhiên, chỉ được phép san gạt cục bộ. Trong trường hợp chênh lệch địa hình giữa cao trình nền tầng trệt với đường, đường hầm, cho phép xây dựng 01 tầng hầm để tiếp cận đường, làm chỗ đậu xe với điều kiện diện tích tầng hầm không vượt quá phạm vi công trình và bề rộng cửa hầm phía giáp đường không vượt quá 4m.
		Nhà liên kế có sân vườn, nhà phố	Được phép san gạt để cao trình nền tầng trệt cao trung bình +0,3m so với vỉa hè đường, đường hầm và lối đi chung.
3	Lô đất nằm phía taluy âm	Nhà biệt thự, biệt lập	- Đối với lô đất lớn đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hầm vào nhà, cao trình nền tầng trệt tính từ cao trình đường dẫn và được phép xây dựng 01 tầng bán hầm. - Đối với lô đất nhỏ không thể làm đường dẫn từ đường, đường hầm vào nhà, số tầng bán hầm và cao trình nền tầng trệt được quy định như sau: + Khi độ dốc từ đầu đến cuối lô đất từ 15% đến

			dưới 30% hoặc lô đất thấp hơn đường, đường hẻm từ 1,0m đến dưới 3,0m, cao trình nền tầng trệt không vượt quá + 1,0m so với cao trình đường, đường hẻm và được phép xây dựng 01 tầng bán hầm. + Khi độ dốc từ đầu đến cuối lô đất từ 30% trở lên hoặc lô đất thấp hơn đường, đường hẻm trên 3,0m, phương án thiết kế (xác định cao trình nền tầng trệt, số tầng bán hầm) và giải pháp kỹ thuật (san gạt, xử lý kè chắn đất) phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xem xét, chấp thuận theo nguyên tắc không làm ảnh hưởng, phá vỡ cảnh quan kiến trúc của khu vực.
		Nhà liên kế có sân vườn, nhà phố	Cao trình nền tầng trệt bình quân +0,3m so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm. Trường hợp có đường dẫn xuống hầm, cao trình nền tầng trệt cao tối đa +1,0m so với vỉa hè đường, đường hẻm và đường dẫn không được vi phạm chỉ giới đường đỏ.
4	Quy định xử lý mái nhà và kè chắn đất	Nhà biệt thự, biệt lập	Hồ sơ xin phép xây dựng phải xử lý mái nhà để mặt đứng phía sau chỉ có tối đa 03 tầng. Tổng số tầng không quá 04 tầng, bao gồm tầng bán hầm và tầng áp mái. Nhà xây dựng trên địa hình dốc phải bạt mái taluy và làm kè chắn đất, chiều cao mỗi bậc kè không vượt quá 4,0m, giữa các bậc kè phải có khoảng trống để trồng cây xanh.
		Nhà liên kế có sân vườn, nhà phố	Nhà có tầng bán hầm phải có giải pháp xử lý mái nhà để mặt đứng sau nhà giảm 01 tầng. Có thể kết hợp kết cấu kè vào kết cấu công trình.

g) Quy định về kiến trúc công trình:

- Quy định kiến trúc công trình nhà ở liên kế, liên kế có sân vườn:

+ Kiến trúc kết hợp hài hòa giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán văn hóa - xã hội của cộng đồng, cải tạo xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ tuyến phố. Sử dụng hình thức mái dốc. Các phần nhô lên trên (như bể nước, khung thang máy,...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình;

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

+ Màu sắc công trình kiến trúc công trình phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang cho các mảng lớn của mặt đứng công trình;

+ Thiết kế các hình thức kiến trúc hiện đại, đồng nhất trên cùng tuyến đường; trồng thêm cây cảnh, bồn hoa phía trước, phía sau và trên sân thượng; xây dựng hàng rào bằng vật liệu nhẹ, thông thoáng, cơ động, có thể tháo lắp dễ dàng;

+ Mặt tiền, mặt bên nhà phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết;

+ Nhà ở độc lập có sân vườn và nhà liên kế có sân vườn khi xây dựng mới phải làm mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu. Trừ trường hợp những khu quy hoạch chi tiết cho phép làm mái bằng, nhưng phải có giải pháp xử lý cho phù hợp và bảo đảm mỹ quan;

+ Các công trình đã xây dựng khi sửa chữa phải cải tạo lại phần mái như đã quy định cho phân xây dựng mới.

- Quy định kiến trúc công trình biệt thự:

+ Thiết kế công trình kết hợp với sân vườn, cây xanh, theo xu hướng hiện đại nhưng vẫn bảo đảm gắn kết giá trị truyền thống trong sử dụng màu sắc, chất liệu công trình; sử dụng mái ngói, màu sắc trang nhã;

+ Đối với khu vực đô thị mới, dự án đầu tư khu biệt thự, nhà vườn có quy định hình dáng kiểu mẫu, màu sắc, vật liệu sử dụng công trình thì quản lý theo quy định từng khu, từng dự án;

+ Có ít nhất 3 mặt nhìn ra sân hoặc vườn; có sân vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, kết nối đường chính khu vực, đường phố chính; hệ thống thoát nước được đấu nối vào hệ thống chung của đô thị;

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

+ Màu sắc công trình kiến trúc công trình phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang cho các mảng lớn của mặt đứng công trình;

+ Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá, kiến trúc thép tiền chế, làm kiến trúc tạm tại mặt tiền trệt, mặt bên, trên sân thượng, ban công, lô gia;

+ Mặt tiền, mặt bên nhà phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc xung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị.

- Quy định về hình thức mái công trình:

+ Sử dụng chủ yếu kiến trúc mái dốc với vật liệu xây dựng phù hợp khi xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa, mở rộng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Bảo Lộc;

+ Chiều cao tối đa phần mái tính từ sàn mái đến đỉnh cao nhất của mái cao không quá 5,0 m; độ dốc tối đa $\leq 45^\circ$ và phải bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật thoát nước đối với từng loại vật liệu lợp mái;

+ Việc lắp đặt các thiết bị trên mái (cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng

năng lượng mặt trời, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí,...) phải bảo đảm hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Đối với bể/bồn chứa nước phải bố trí trong không gian mái công trình hoặc có giải pháp phù hợp để bảo đảm an toàn và mỹ quan đô thị.

3. Công trình công nghiệp:

a) Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;

- Mật độ xây dựng tối đa là 70%, đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất thì mật độ xây dựng tối đa là 60%;

- Tầng cao, chiều cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng các công trình: theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình công nghiệp;

- Khoảng lùi công trình bảo đảm yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành và cách lộ giới đường: tối thiểu 6 m, cách ranh đất xung quanh: tối thiểu 4 m;

- Khoảng cách ly vệ sinh đối với các công trình không xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung hoặc được xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung nhưng yêu cầu có khoảng cách ly vệ sinh, phải bảo đảm theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50 % diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40 % diện tích đất được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải.

b) Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Các khu cụm công nghiệp cần phải thực hiện theo quy định:

+ Bám sát các mặt tiền xây dựng trên các đường phố và nơi công cộng;

+ Tập trung hậu cần và tại các khu vực bãi đỗ xe trên các mặt sau của lô đất;

+ Xây dựng các lối vào chính và kết nối với không gian cây xanh công cộng dọc theo giới hạn các công trình;

+ Kiến trúc kho tàng, công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường; bảo đảm tốt thông thoáng và ánh sáng, yêu cầu mỹ quan và hài hoà với môi trường xung quanh;

+ Xây dựng công trình có mật độ xây dựng phù hợp, khoảng lùi lớn với lộ giới, tận dụng các khoảng lùi công trình, sân vườn để trồng cây xanh thảm cỏ, gia tăng diện tích cây xanh giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường chất lượng môi trường trong khu công nghiệp, kho tàng;

+ Tăng cường chất lượng kiến trúc, cảnh quan trong cụm công nghiệp với các công viên, trục cây xanh, để nâng cao chất lượng kiến trúc cảnh quan trong khu cụm công nghiệp;

+ Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; khoảng lùi, tầng cao; chiều cao công trình, cao độ nền xây

dựng trong khu cụm công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch xây dựng khu cụm công nghiệp, trang trại chăn nuôi được duyệt; tuân thủ quy định pháp luật;

+ Đối với trường hợp xây dựng mới, cải tạo các công trình trong khu cụm công nghiệp, kho tàng, hiện hữu, phải bảo đảm quy các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho sản xuất và cho công nhân làm việc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (tầng cao cụ thể được gắn với hồ sơ cấp phép xây dựng, gắn với từng khu vực trong không gian đô thị).
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

b) Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Các công trình xây dựng phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành và hài hòa với cảnh quan của khu vực. Nghiêm cấm thay đổi về mục đích, phạm vi đất đai của công trình tôn giáo;

- Việc xây dựng các công trình tôn giáo phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo;

- Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm, ...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh. Tạo các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh;

- Việc tu bổ, phục hồi cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn;

- Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

5. Công trình tượng đài, tranh hoành tráng:

a) Bảo tồn nguyên trạng công trình tượng đài, tranh hoành tráng và cảnh quan xung quanh. Lập kế hoạch chỉnh trang, nâng cấp công trình và cảnh quan. Tổ chức sự kiện tại khu vực tượng đài có sự xin phép bằng văn bản. Cấm quảng cáo, xây dựng lấn chiếm không gian công trình. Công trình mới phải phù hợp văn hóa, lịch sử địa phương.

b) Tiêu chí nghệ thuật: Công trình phải có giá trị thẩm mỹ cao, tạo ngôn ngữ điêu khắc hoành tráng, kết hợp yếu tố dân tộc và hiện đại, khắc họa rõ nét tính cách, tư tưởng của nhân vật, sự kiện và thể hiện sự sáng tạo, đa phong cách.

c) Tiêu chí kỹ thuật: Sử dụng chất liệu tốt, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

d) Quy mô và kiểu dáng: Phải hài hòa với không gian, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn và ấn tượng đẹp.

đ) Thực hiện thi tuyển phương án kiến trúc và trưng bày mô hình lấy ý kiến cộng đồng trước khi quyết định phương án thiết kế. Với công trình quan trọng, cần làm mẫu tỷ lệ 1/1 bằng vật liệu tạm tại địa điểm xây dựng.

e) Địa điểm xây dựng: Phải nghiên cứu kỹ lưỡng hiện trạng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, phù hợp quy hoạch được duyệt, đáp ứng diện tích xây dựng và không xâm phạm di tích. Bảo đảm không ảnh hưởng xấu đến cảnh quan, môi trường, sinh hoạt của dân cư và phù hợp phát triển du lịch. Phối hợp với chuyên gia kiến trúc, điêu khắc, hội họa, văn hóa và lịch sử để bảo đảm chất lượng công trình.

6. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

a) Cơ sở pháp lý: Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng quy định diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

b) Về quy mô, diện tích xây dựng cụ thể công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

Diện tích khu đất từ 500 m² đến 5.000 m² được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 25 m²;

- Diện tích khu đất từ 5.000 m² đến 10.000 m² được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 50 m²;

- Diện tích khu đất từ 10.000 m² trở lên được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 75 m²;

- Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xây dựng tại nhiều vị trí trong khu đất, nhưng tổng diện tích không vượt quá quy định nêu trên;

- Tầng cao tối đa: 01 tầng;

- Chiều cao tối đa: 7,5m.

c) Quy định quản lý về giải pháp kiến trúc, kết cấu, vật liệu công trình:

- Vật liệu xây dựng công trình: Không sử dụng vật liệu bê tông cốt thép, sử dụng vật liệu kết cấu nhẹ (cấu kiện lắp ghép, tiền chế,...), đồng thời bảo đảm an toàn chịu lực theo quy định;

- Không được phép phân chia không gian bên trong công trình nhằm tạo thành nhiều phòng ở riêng biệt.

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

1. Quy định đối với vỉa hè (hè phố):

a) Quy định về mặt cắt vỉa hè:

- Thiết kế vỉa hè cần được gắn kết chặt chẽ với chức năng của đường phố, phù hợp với định hướng tổ chức không gian từng tuyến đường (thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và kết nối giao thông công cộng (nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường). Việc thiết kế phải tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt, bảo đảm sự hài hòa với không gian xung quanh.

- Một vỉa hè tiêu chuẩn, bao gồm bốn phần cơ bản:

+ Phần dành cho người đi bộ: Đây là không gian bắt buộc, bề rộng tối thiểu 02m, đủ để người đi bộ ngược chiều tránh nhau. Đối với phố chính và phố thương mại dịch vụ, bề rộng có thể từ 05m đến 10m, độ dốc < 02% trở xuống, sử dụng vật liệu chống trơn trượt, không có chướng ngại vật, không bị lấn chiếm và có bố trí vệt sần cho người khiếm thị. Tất cả thiết bị (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, trạm xe buýt, ghế nghỉ, thùng rác, trụ phòng cháy chữa cháy, cây xanh) phải bảo đảm không cản trở lối đi bộ;

+ Phần bó vỉa: Khu vực tiếp giáp giữa vỉa hè và lòng đường, rộng khoảng 0,25m, được lát bằng đá hoặc gạch vát với độ dốc dưới 30 độ; cốt vỉa hè không cao hơn 15cm so với mặt đường;

+ Phần tiện ích: Dùng để trồng cây xanh, làm không gian đỗ xe máy, bố trí chiếu sáng đô thị, bến xe buýt, biển báo, thùng rác công cộng và các tiện ích khác. Phần tiện ích nếu có, rộng khoảng 02m. Khi vỉa hè đủ không gian cho phần tiện ích, có thể bố trí vịnh đậu xe hoặc bến xe buýt bằng cách mở rộng lòng đường và thu hẹp phần vỉa hè dành cho tiện ích, nhưng phải bảo đảm phần còn lại không dưới 02m. Vỉa hè không có phần tiện ích, không được bố trí tiện ích vào phần đi bộ;

+ Phần tiếp giáp mặt tiền công trình: Là khoảng không gian đệm từ công trình ra vỉa hè, được xác định bởi khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ. Đối với phố thương mại dịch vụ, khoảng lùi tối thiểu là 1,5-2m.

b) Quy định về bề mặt vỉa hè:

- Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với bề mặt bằng phẳng, liên tục, không trơn trượt, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè;

- Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra-vào công trình cho ô tô, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 4%. Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm. Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4m đến 8m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỷ lệ nghiêng từ dưới 4% cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lối vào. Lối vào bãi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính;

- Bề mặt điển hình của vỉa hè cần được đánh dốc ngang 2% để thoát nước về phía luống trồng cây hoặc rãnh thu gom nước mặt trên đường;
 - Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm);
 - Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn;
 - Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thẩm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc;
 - Màu sắc của vỉa hè hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực. Sử dụng gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại;
 - Vạch sơn băng qua đường phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm). Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó.
- c) Quy định về chiếu sáng vỉa hè và đường phố:
- Áp dụng theo các quy định về chiếu sáng đô thị;
 - Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, đèn sử dụng năng lượng mặt trời, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện;
 - Tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng, cần bảo đảm không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị;
 - Chiếu sáng tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại, các khu vực bến xe buýt, bến đỗ của đường sắt đô thị, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe;
- d) Các quy định khác:
- Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy định (trừ trường hợp công trình được miễn cấp phép xây dựng);
 - Hạ ngầm hệ thống cáp điện và thông tin liên lạc, được đưa vào những hộp

kỹ thuật bê tông lớn, để có thể tiếp cận để sửa chữa dễ dàng thì nên đặt các ống kỹ thuật dưới phần đi bộ, tránh phần bố trí tiện ích; lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm;

- Việc thi công lắp đặt các công trình ngầm trong đường hè phố, phải được cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật (trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng); đồng thời, phải có biện pháp thi công bảo đảm an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và hoàn trả mặt đường, hè phố đúng nguyên trạng ban đầu;

- Bố trí trụ trụ chắn xe bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn;

- Nghiêm cấm xây dựng bậc bộ, bậc thềm lên xuống nhà, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo, che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng tại phần không gian đi bộ trên vỉa hè, tại các vỉa hè có bề rộng dưới 3m; làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan đô thị;

- Việc sử dụng tạm hè phố để phục vụ xây dựng công trình, việc cưới, việc tang theo đúng quy định của cơ quan có thẩm quyền nhưng phải bảo đảm trật tự an toàn giao thông, mỹ quan đường phố;

- Khi cải tạo, chỉnh trang các vỉa hè hiện hữu, trong phạm vi không gian hiện có, cần hợp lý hoá việc thiết kế và tổ chức không gian vỉa hè, ưu tiên và bảo đảm không gian lưu thông cho người đi bộ.

2. Hệ thống cây xanh đường phố:

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

a) Cây xanh trên vỉa hè:

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

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

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

- Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường.

b) Cây xanh dải phân cách:

- Cây xanh trên giải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kể trồng cây xanh bóng mát. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí;

- Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 0,5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách;

- Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở xuống, chỉ được trồng cỏ, các loại kiểng hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 1,5m và các loại hoa nở quanh năm tạo cảnh quan đường phố.

c) Ô đất trồng cây xanh đường phố:

- Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường;

- Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí;

- Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị. Lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tỉa và tạo hình; cây có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp, hoa nở dài hạn và quanh năm.

3. Các công trình đầu mối giao thông quan trọng:

a) Bến xe:

- Bến xe Đức Long Bảo Lộc nằm trên đường Trần Phú;

- Bố trí đường gom phía ngoài trước khu vực bến xe. Xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào khoảng cao không quá 2m, phần chân cho phép xây đặc và cao tối đa 0,6m;

- Khu vực cổng chính của bến xe cần lùi vào so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m, chiều dài tối thiểu gấp 4 lần chiều rộng tạo thành vịnh đỗ xe.

b) Bãi đậu xe công cộng:

- Quy hoạch không gian: Tính toán diện tích hợp lý cho mỗi chỗ đậu xe để tối ưu hóa không gian. Thiết kế lối đi đủ rộng cho các phương tiện và người đi bộ, bảo đảm an toàn và thuận tiện;

- Hệ thống giao thông: Bảo đảm các lối vào và lối ra dễ dàng tiếp cận, hạn chế tắc nghẽn. Sử dụng biển báo rõ ràng để hướng dẫn người lái xe đến chỗ đậu xe;

- An toàn và bảo mật: Bảo đảm khu vực bãi đậu xe được chiếu sáng tốt, đặc biệt là vào ban đêm. Lắp đặt camera để tăng cường an ninh cho bãi đậu xe;

- Tiện nghi cho người sử dụng: Cung cấp ghế ngồi và khu vực có mái che cho người chờ đợi. Tích hợp trạm sạc cho xe điện ngày càng trở nên quan trọng;

- Bền vững và thân thiện với môi trường: Tối ưu hóa vật liệu xây dựng để

giảm thiểu tác động đến môi trường. Trồng cây xanh xung quanh bãi đậu xe để cải thiện chất lượng không khí và tạo bóng mát;

- Công nghệ thông tin: Sử dụng công nghệ để theo dõi tình trạng đậu xe và thông báo cho người sử dụng. Phát triển ứng dụng cho phép người dùng tìm kiếm và đặt chỗ đậu xe dễ dàng;

- Bãi đậu xe phải chú ý tới môi trường, kết hợp trồng cây bóng mát, hạn chế tác động của diện tích mặt bê tông lớn tới công trình xung quanh, sử dụng bề mặt có thấm nước, theo hướng hạ tầng xanh;

- Các vị trí đỗ xe nên được sơn kẻ để dễ nhận biết;

- Sử dụng các biện pháp lát nền có khả năng thấm thâu nước mưa và tạo cảnh quan;

- Chủ yếu áp dụng hình thức đậu xe song song. Không được thiết kế làn đậu xe tại khu vực gần nút giao. Phải bảo đảm khoảng cách tối thiểu trước nút giao cắt là 10 m.

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

a) Quy định chung:

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

- Đối với các khu đô thị mới:

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

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

- + Các công trình ngầm có thể đặt riêng hoặc chung trong 1 tuynel kỹ thuật hoặc hào kỹ thuật tùy theo điều kiện kinh tế kỹ thuật cụ thể. Hệ thống tuynel kỹ thuật phải được thiết kế cấu tạo phù hợp với nhu cầu hiện tại và tính thích ứng với những thay đổi trong tương lai. Sử dụng loại có kích thước đủ lớn để ít ảnh hưởng giữa các loại, dễ dàng sửa chữa hoặc đường phố cấp thấp, sử dụng loại kín nửa ngầm (hào kỹ thuật có nắp đậy), bố trí dưới bộ phận của đường phố có khả năng tái tạo cao;

- Đối với các đường phố chính đô thị và đường cao tốc đô thị nhất thiết phải bố trí tuynel kỹ thuật. Các đường phố khu vực cần xem xét bố trí tuynel kỹ thuật trong trường hợp cụ thể.

b) Quy định bố trí công trình ngầm:

- Quy định bố trí một số công trình ngầm được thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD Bảng 2.9; Bảng 2.10 và Bảng 2.11, cụ thể:

Bảng 2.9. Chiều sâu tối thiểu đặt công trình ngầm

Loại công trình ngầm	Chiều sâu tối thiểu đặt công trình ngầm, tính từ đỉnh kết cấu bao che (m)
Ống cấp nước đặt dưới hè đường	0,5
Ống cấp nước đặt dưới phần xe chạy:	0,5
Đường kính ống $\leq 300\text{mm}$	0,8
Đường kính ống $> 300\text{mm}$	1,0
Cáp đặt dưới hè	0,7
Cáp đặt dưới lòng đường	1,0

Bảng 2.10. Khoảng cách tối thiểu từ mép công trình ngầm tới các công trình khác (m)

Loại công trình Công trình khác	Ống cấp nước	Ống thoát nước	Cáp điện, thông tin
Mép móng nhà và công trình	5	3	0,6
Móng cột điện, cột tín hiệu	1,5	3	0,5
Tới ray đường sắt gần nhất		4	3
Đường xe điện (tính từ đường ray ngoài cùng)	2	1,5	2
Tường hay trụ cầu vượt hầm	5	3	0,3
Tới mép ngoài của rãnh bên hay chân của nền đắp	1	1	1

Bảng 2.11. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật (m)

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin	Kênh mương thoát nước, tuy-nen, hào kỹ thuật
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	1,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	2,0
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0

Kênh mương thoát nước, tuy nen, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1	-
Khoảng cách theo chiều đứng						
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	-
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	-
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	-
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	-
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-

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

- Đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội của tỉnh. Phát triển viễn thông và internet trong xu thế hội tụ với công nghệ thông tin và truyền thông;

- Xây dựng và phát triển hạ tầng viễn thông với công nghệ hiện đại, độ phủ rộng khắp phạm vi lập quy hoạch, tốc độ và chất lượng cao; phổ cập các dịch vụ viễn thông cơ bản và internet, ưu tiên phát triển nhanh các dịch vụ mới, dịch vụ gia tăng giá trị đáp ứng nhu cầu xã hội và phát triển kinh tế. Phát huy mọi nguồn lực mở rộng, phát triển hạ tầng mạng lưới viễn thông; tạo lập thị trường cạnh tranh, phát triển lành mạnh;

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiên ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý;

- Xây dựng các trạm thu phát sóng di động (BTS) thân thiện với môi trường; dự kiến các vị trí xây dựng trạm thu phát sóng di động BTS để bảo đảm khi sử dụng công nghệ 4G, 5G đáp ứng được nhu cầu của khách; định hướng xây dựng cơ sở hạ tầng ngầm hóa bảo đảm các doanh nghiệp có thể sử dụng chung hạ tầng và ngầm hóa nhất là tại các khu vực mới xây dựng bảo đảm đến từng hộ dân. Việc ngầm hóa cần triển khai đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công;

- Định hướng phát triển hạ tầng thông tin liên lạc theo hướng hội tụ, chia sẻ và dùng chung hạ tầng, bảo đảm mỹ quan đô thị, đồng bộ, phù hợp với hạ tầng của thông tin liên lạc của tỉnh và các công trình khác, bảo đảm đủ hạ tầng cho các doanh nghiệp triển khai cung cấp dịch vụ;

- Đối với các khu đô thị hiện hữu đã đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc của nhân dân thì cần thực hiện ngầm hóa, chỉnh trang lại hạ tầng thông tin liên lạc và sử dụng chung cơ sở hạ tầng, đến năm 2025 ngầm hóa và sử dụng chung từ 60% hạ tầng trở lên; đến năm 2035 cơ bản hoàn thành ngầm hóa. Cải tạo, điều chỉnh các trạm BTS theo hướng đa năng, thân thiện với môi trường phù hợp từng cảnh quan tại vị trí lắp đặt trong khu đô thị.

a) Cột ăng ten thu - phát sóng:

- Phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, bảo đảm bán kính phục

vụ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt;

- Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép;

- Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, hạ ngầm hệ thống thông tin liên lạc. Hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ;

- Các tổ chức hoạt động viễn thông theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

b) Công trình viễn thông công cộng: Các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng được lắp đặt trên hè phố, đường phố phải được bố trí theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, có kiểu dáng đẹp, màu sắc hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại, bảo đảm tầm nhìn được thông suốt.

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

- Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và bảo đảm mỹ quan đô thị. Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi, các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để bảo đảm mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh;

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

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

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

a) Công trình cấp nước xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa phục vụ sinh hoạt cho người dân:

- Công trình cấp nước xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa phục vụ sinh hoạt cho người dân; các công trình công cộng, dịch vụ - thương mại, tưới cây, rửa đường, dùng cho sản xuất công nghiệp, khu công nghiệp tập trung và nước dùng cho chữa cháy, ... phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu, kỹ thuật, áp lực, chất lượng nước theo quy

chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, hạn chế rò rỉ thất thoát nước. Diện tích xây dựng nhà máy nước, trạm cấp nước quy hoạch mới được xác định theo đồ án Quy hoạch đã được duyệt;

- Mạng lưới cấp nước: Phải bảo đảm an toàn và độ tin cậy về lưu lượng, áp lực, chất lượng nước theo yêu cầu sử dụng và yêu cầu cấp nước chữa cháy; các công trình trên mạng lưới cấp nước phải tuân thủ QCVN 07-1:2023/BXD.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5\text{m}$;

+ Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) bảo đảm các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 150m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè bảo đảm khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m;

+ Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải $\geq 100\text{mm}$.

- Công trình thoát nước thải:

+ Mạng lưới thoát nước: Các khu vực xây dựng mới phải quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng. Các khu vực hiện hữu đã có mạng lưới thoát nước chung phải quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoặc cải tạo thành hệ thống thoát nước riêng; các công trình trên mạng lưới thoát nước phải tuân thủ QCVN 07- 2:2023/BXD.

+ Nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải xử lý nước thải:

• Vị trí nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải phải bố trí ở cuối dòng chảy của nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý, cuối hướng gió chính của đô thị, tại khu vực có đủ đất cho dự phòng mở rộng. Vị trí điểm xả nước thải phải phù hợp với các quy định của pháp luật về quản lý tài nguyên nước;

• Diện tích đất xây dựng nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải bảo đảm không được vượt quá chỉ tiêu 0,2ha/1.000 m³/ngày.

• Quy định khoảng cách an toàn về môi trường: Khoảng cách an toàn môi trường của trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải quy hoạch mới tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD tại Bảng 2.12, cụ thể:

Bảng 2.12. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)

TT	Loại công trình	Khoảng cách an toàn môi trường tối thiểu (m) ứng với công suất			
		< 200 (m ³ /ngày)	200 - 5 000 (m ³ /ngày)	> 5 000 - 50 000	> 50 000 (m ³ /ngày)

				(m ³ /ngày)	
1	Trạm bơm nước thải	15	20	25	30
2	Nhà máy, trạm xử lý nước thải:				
a	Công trình xử lý bùn cặn kiểu sân phơi bùn	150	200	400	500
b	Công trình xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí.	100	150	300	400
c	Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học	80	100	250	350
d	Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi	10	15	30	40
e	Khu đất để lọc ngầm nước thải	200	300	-	-
g	Khu đất tưới cây xanh, nông nghiệp	150	200	400	-
h	Hồ sinh học	200	300	400	-
i	Mương ô xy hóa	150	200	400	-

CHÚ THÍCH:

- Đối với trường hợp không quy định thông số và các công nghệ xử lý khác, khoảng cách an toàn về môi trường phải được xác định thông qua đánh giá tác động môi trường.
- Chỉ tiêu khống chế diện tích đất xây dựng nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải không bao gồm diện tích hồ chứa, ổn định nước thải sau xử lý, sân phơi bùn, diện tích dự phòng mở rộng (nếu có) và diện tích tổ chức khoảng cách toàn môi trường của bản thân nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải.
- Trường hợp nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải bắt buộc phải đặt ở đầu nguồn nước hoặc hướng gió chính của đô thị thì khoảng cách an toàn môi trường trong Bảng 2.12 phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần;

- Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng kín thì không cần khoảng cách toàn môi trường, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hơi ở cao độ $\geq 3\text{m}$ so với cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt tại vị trí đó;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải quy hoạch mới với chiều rộng $\geq 10\text{m}$;

- Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển chất thải rắn và các công trình khác của trạm bơm nước thải, trạm xử lý nước thải, không bố trí các công trình dân dụng khác;

- Các trạm bơm nước thải, trạm xử lý nước thải, nhà máy xử lý nước thải

hiện hữu không bảo đảm các quy định về khoảng cách an toàn môi trường phải thực hiện đánh giá tác động môi trường để bổ sung các giải pháp bảo đảm vệ sinh môi trường xung quanh theo quy định.

b) Công trình vệ sinh môi trường:

- Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt:

+ Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt không cố định: Phải bảo đảm thời gian vận hành không quá 45 phút/ca và không quá 3h/ngày. Việc bố trí trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt không cố định phải bảo đảm khi vận hành không gây ảnh hưởng đến giao thông và môi trường khu vực;

+ Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt cố định quy hoạch mới: Phải có tường bao, mái che, hệ thống thu gom, xử lý nước thải, hệ thống lọc và khử mùi bảo đảm không phát tán chất ô nhiễm ra môi trường xung quanh. Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt cố định phải bảo đảm yêu cầu tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn sinh hoạt trong phạm vi bán kính thu gom đến cơ sở xử lý tập trung trong thời gian không quá 2 ngày đêm;

+ Loại và quy mô trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt được tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD tại Bảng 2.13, cụ thể:

Bảng 2.13. Loại và quy mô trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt

Loại và quy mô trạm trung chuyển	Công suất (tấn/ngày đêm)	Bán kính phục vụ tối đa (km)	Diện tích tối thiểu (m ²)
Trạm trung chuyển không cố định			
Cỡ nhỏ	< 5	0,5	20
Cỡ vừa	5 - 10	1,0	35
Cỡ lớn	> 10	7,0	50
Trạm trung chuyển cố định			
Cỡ nhỏ	< 100	10	500
Cỡ vừa	100 - 500	15	3 000
Cỡ lớn	> 500	30	5 000

- Cơ sở xử lý chất thải rắn:

+ Cơ sở xử lý chất thải rắn phải quy hoạch ở ngoài phạm vi xây dựng đô thị. Hạn chế tối đa quy hoạch vị trí các cơ sở xử lý chất thải rắn ở vùng thường xuyên bị ngập nước, vùng các xtr, vùng có vết đứt gãy kiến tạo. Không quy hoạch mới bãi chôn lấp chất thải rắn không hợp vệ sinh;

+ Bãi chôn lấp chất thải rắn không hợp vệ sinh hiện hữu phải đóng cửa, di dời hoặc cải tạo thành bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, cơ sở xử lý chất thải rắn bằng phương pháp sinh học, cơ sở đốt chất thải rắn,... nếu bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường;

+ Diện tích đất xây dựng cơ sở xử lý chất thải rắn quy hoạch mới được xác

định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải bảo đảm không được vượt quá chỉ tiêu 0,05 ha/1 000 tấn/năm.

CHÚ THÍCH: Chỉ tiêu khống chế diện tích đất xây dựng cơ sở xử lý chất thải rắn không bao gồm diện tích bãi chôn lấp chất thải sau xử lý, diện tích dự phòng mở rộng (nếu có) và diện tích tổ chức khoảng cách an toàn môi trường của bản thân cơ sở xử lý chất thải rắn.

- Khoảng cách an toàn môi trường của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn:

+ Trạm trung chuyển chất thải rắn không cố định phải đặt cách công trình nhà ở và các khu vực thường xuyên tập trung đông người $\geq 20\text{m}$;

+ Nhà, công trình chứa dây chuyền trung chuyển, nén ép, lưu chứa chất thải rắn và công trình xử lý nước rỉ rác, khu rửa xe và thiết bị của trạm trung chuyển chất thải rắn cố định phải bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường $\geq 20\text{m}$;

+ Vị trí ô chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh có chôn lấp chất thải rắn hữu cơ phải bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường $\geq 1000\text{m}$;

+ Vị trí ô chôn lấp chất thải rắn vô cơ phải bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường $\geq 100\text{m}$;

+ Nhà, công trình chứa dây chuyền xử lý chất thải rắn bằng phương pháp sinh học và nhà, công trình chứa lò đốt chất thải rắn phải bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường $\geq 500\text{m}$;

+ Khoảng cách an toàn môi trường của công trình xử lý chất thải rắn nguy hại, bùn thải được xác định theo công cụ đánh giá tác động môi trường nhưng phải $\geq$ quy định đối với công trình xử lý chất thải rắn thông thường. Trường hợp bùn thải được xử lý trong trạm xử lý nước thải thì áp dụng đồng thời các quy định đối với trạm xử lý nước thải;

+ Phải bố trí dải cây xanh cách ly: Quanh khu vực xây dựng trạm trung chuyển chất thải rắn cố định quy hoạch mới với chiều rộng $\geq 10\text{m}$; quanh khu vực xây dựng cơ sở xử lý chất thải rắn quy hoạch mới với chiều rộng $\geq 20\text{m}$;

+ Khi cơ sở xử lý chất thải rắn bắt buộc phải đặt ở đầu nguồn nước, đầu hướng gió chính của đô thị, khoảng cách an toàn môi trường của các công trình phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần;

+ Trong vùng an toàn môi trường của các công trình xử lý thuộc trạm trung chuyển chất thải rắn cố định, cơ sở xử lý chất thải rắn chỉ được quy hoạch các công trình giao thông, thủy lợi, tuyến và trạm điện, hệ thống thoát nước, xử lý nước thải và các công trình khác thuộc trạm trung chuyển chất thải rắn cố định, cơ sở xử lý chất thải rắn, không được bố trí các công trình dân dụng khác.

7. Công trình cấp điện, chiếu sáng đô thị:

a) Công trình cấp điện, bao gồm: Trạm biến áp, trụ đỡ, đường dây phục vụ tốt nhất nhu cầu chiếu sáng đô thị, sản xuất, sinh hoạt của cộng đồng dân cư thành phố.

Các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải bảo đảm khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp;

b) Công trình chiếu sáng đô thị bao gồm: Chiếu sáng các đường giao thông, đường ngõ, ngách trong khu dân cư, các nút giao thông, quảng trường, vườn hoa công viên, khu vui chơi công cộng, chợ trung tâm, siêu thị, các công trình đặc biệt và trang trí:

- Đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại đèn Led, công suất theo hồ sơ thiết kế cụ thể, ánh sáng trắng vàng, cấp bảo vệ IP66, đi trên trụ kết hợp bê tông ly tâm trung - hạ thế và trụ sắt tráng kẽm;

- Lưới điện chiếu sáng cần bảo đảm về mỹ quan cho đô thị, độ chiếu sáng phải đạt theo TCXDVN 259-2001 của Bộ Xây dựng, chọn độ rọi tiêu chuẩn là 10lux;

- Đối với các đường có bề rộng mặt đường nhỏ hơn hay bằng 12 mét sẽ bố trí trụ đèn chiếu sáng một bên đường;

- Đối với các đường có bề rộng mặt đường lớn hơn 12 mét sẽ bố trí trụ đèn chiếu sáng hai bên đường;

- Hệ thống đèn chiếu sáng đi trên trụ sắt tráng kẽm: sử dụng cáp điện ngầm chôn trực tiếp trong đất, cáp điện ruột đồng cách điện PVC có tiết diện từ 14 - 25,0mm²;

- Hệ thống đèn chiếu sáng đi trên trụ kết hợp (trụ bê tông ly tâm trung và hạ thế) và trên trụ sắt tráng kẽm: sử dụng cáp vặn xoắn LV-ABC hoặc cáp điện ruột đồng cách điện PVC đi nổi trên các trụ bê tông ly tâm trung và hạ thế và cáp CXV đi ngầm.

c) Quy định cụ thể:

- Các tuyến đường dây trung thế 22kV trong thành phố, bố trí theo vỉa hè bảo đảm hành lang an toàn lưới điện 2m mỗi bên (với cáp ngầm 22kV là 1m mỗi bên). Các tuyến đường dây hạ thế 0,4kV trong thành phố bố trí theo vỉa hè bảo đảm hành lang an toàn lưới điện 1,0m mỗi bên (với cáp ngầm 0,4kV là 0,5m mỗi bên);

- Các trạm biến áp 22/0,4kV sử dụng loại trạm treo hoặc trạm giàn. Từng bước thay thế bằng các trạm trong nhà hoặc trạm Compact để bảo đảm về mỹ quan cho một khu đô thị. Các trạm đặt tại trung tâm phụ tải điện các khu vực, với bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế 400m, vỏ trạm bảo đảm mỹ quan đô thị.

8. Công trình nghĩa trang:

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

- 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;

- Đóng cửa các nghĩa trang khi không còn diện tích sử dụng và các nghĩa trang nằm trong khu vực dự án. 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;

- Nhà tang lễ: Bố trí 01 nhà tang lễ nằm trong khuôn viên đất Bệnh viện II để đáp ứng nhu cầu cho người dân đô thị;

- Quy hoạch địa điểm nghĩa trang và cơ sở hỏa táng xây dựng mới không được ảnh hưởng tiêu cực đến các hoạt động của các khu chức năng khác và các hoạt động giao thông. Quy hoạch nghĩa trang phải tính đến các phong tục, tập quán về mai táng ở địa phương nhưng vẫn phải bảo đảm các yêu cầu về môi trường và sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm;

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

- Khoảng cách an toàn môi trường nghĩa trang, cơ sở hỏa táng quy hoạch mới phải bảo đảm các quy định trong Bảng 2.11; đồng thời phải tuân thủ quy định về khu vực bảo vệ đối với điểm lấy nước, công trình cấp nước;

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

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng quy hoạch mới với chiều rộng $\geq 10\text{m}$;

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

- Ngoài ra nghĩa trang và cơ sở hỏa táng phải tuân thủ QCVN 07 10:2023/BXD, chi tiết tại Bảng 2.14:

Bảng 2.14. Khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang

Đối tượng cần cách ly	Khoảng cách tối thiểu từ đối tượng cần cách ly là			
	Khu huyệt mộ nghĩa trang hung táng	Khu huyệt mộ nghĩa trang chôn một lần	Khu huyệt mộ nghĩa trang cát táng	Nhà, công trình chứa lò hỏa táng và lưu chứa thi hài trước khi hỏa táng

Công trình nhà ở tại đô thị và điểm dân cư nông thôn tập trung.	1 000m	500m	100m	500m
Điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của đô thị, điểm dân cư nông thôn tập trung.	1 500m	1 000m	-	-
Đường sắt, Quốc lộ, Tỉnh lộ	200m	200m	200m	-
Sông, hồ (bao gồm sông, hồ không dùng cho mục đích cấp nước.	300m	300m	100m	-
CHÚ THÍCH 1: Khu vực chôn cất phải có hệ thống thu gom nước thấm huyết mộ, nước mưa chảy tràn để xử lý, không được thấm trực tiếp vào nước ngầm hoặc chảy tràn vào hệ thống mặt nước bên ngoài nghĩa trang.				
CHÚ THÍCH 2: Công nghệ hỏa táng phải bảo đảm các yêu cầu về môi trường tại QCVN 02:2012/BTNMT.				

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

- Xung quanh nghĩa trang được xây tường bao quanh, trồng cây xanh cách ly;

- Việc hung táng, hỏa táng, cát táng phải được thực hiện trong các nghĩa trang; phải bảo đảm vệ sinh môi trường;

- Nghiêm cấm việc xây dựng nghĩa trang không theo quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không có giấy phép hoặc sai phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

9. Công trình cung cấp năng lượng:

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

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

10. Đối với khu vực an ninh và quốc phòng: Quản lý theo quy định riêng đối với công trình an ninh quốc phòng.

11. Khai thác vận hành kết cấu hạ tầng giao thông:

- Phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ có bề rộng theo cấp đường, được xác định từ mép ngoài cùng của nền đường bộ (chân mái đường đắp hoặc mép ngoài

của rãnh dọc tại các vị trí không đào không đắp hoặc mép đỉnh mái đường đào) ra mỗi bên như sau:

- + 03 m đối với đường cao tốc, đường cấp I, đường cấp II;
- + 02 m đối với đường cấp III;
- + 01 m đối với đường từ cấp IV trở xuống.

- Hành lang an toàn đường bộ là dải đất dọc hai bên đất của đường bộ bảo đảm an toàn giao thông và bảo vệ công trình đường bộ. Giới hạn hành lang an toàn đường bộ xác định theo quy hoạch đường bộ được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với đường ngoài đô thị, căn cứ cấp kỹ thuật của đường theo quy hoạch, phạm vi hành lang an toàn đường bộ có bề rộng tính từ đất của đường bộ trở ra mỗi bên là:

- + 17 m đối với đường cấp I, cấp II;
- + 13 m đối với đường cấp III;
- + 09 m đối với đường cấp IV, cấp V;
- + 04 m đối với đường có cấp thấp hơn cấp V.

12. Đối với các công trình khác:

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

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

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

Điều 11. Các yêu cầu khác

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

a) Quy định chung:

- Tuân thủ theo luật Quảng cáo; QCVN 17: 2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng phê duyệt và các quy định hiện hành có liên quan;

- Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy. Các bảng quảng cáo, phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc.

b) Quy định về kích thước biển quảng cáo:

- Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà;

- Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu;
- Biển hiệu không được che chắn không gian thoát hiểm, cứu hoả; không được lấn ra vỉa hè, lòng đường, ảnh hưởng đến giao thông công cộng;
- Việc đặt biển hiệu phải tuân thủ các quy định của Luật Quảng cáo và quy chuẩn kỹ thuật do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

c) Quy định biển quảng cáo ngoài trời:

Việc xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời, biển hiệu, bảng quảng cáo độc lập hoặc gắn vào công trình xây dựng có sẵn phải xin giấy phép xây dựng khi:

- Xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt từ 20m² trở lên;

- Xây dựng biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt trên 20m² kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn;

- Bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt từ 40m² trở lên.

- Việc đặt bảng quảng cáo, băng-rôn phải tuân thủ quy định về khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa; hành lang an toàn giao thông, đề điều, lưới điện quốc gia; không được che khuất đèn tín hiệu giao thông, bảng chỉ dẫn công cộng; không được chằng ngang qua đường giao thông và phải tuân thủ quy hoạch quảng cáo của địa phương và quy chuẩn kỹ thuật do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

d) Quy định quảng cáo tại công trình:

Bảng quảng cáo treo, gắn, ốp vào mặt tường bên công trình phải bảo đảm các yêu cầu sau:

- Chiều cao tối đa 5m, chiều dài không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng;

- Số lượng không quá 2 bảng;

- Đối với công trình 4 tầng trở xuống, chiều cao của bảng quảng cáo ốp vào mặt tường bên không được nhô lên quá sàn mái 1,5m;

- Đối với công trình 5 tầng trở lên toàn bộ diện tích mặt bảng quảng cáo phải gắn, ốp vào mặt tường bên.

- Bảng quảng cáo ngang: Mỗi tầng chỉ được đặt một bảng, chiều cao tối đa 2m, chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang mặt tiền công trình; mặt ngoài bảng quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường công trình tối đa 0,2m; vị trí: Ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên.

- Bảng quảng cáo dọc: Chiều ngang tối đa 01m, chiều cao tối đa 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng công trình nơi đặt bảng quảng cáo, mặt ngoài bảng quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường công trình tối đa 0,2m; vị trí đặt: ốp sát vào mép tường đứng.

- Đối với công trình một tầng chỉ được đặt 01 bảng ngang và 01 bảng đứng;

- Cấm quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà;
- Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu không được nhô ra hè phố;
- Không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi.

đ) Công trình nhà ở riêng lẻ:

- Đối với các công trình nhà liên kế sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng với diện tích không quá $2,0m^2$;

- Đối với các công trình nhà liên kế phố (nhà liên kế không có khoảng lùi) cho phép đặt biển hiệu quảng cáo theo quy định sau: Chiều cao biển quảng cáo không quá cao độ 6,6m và không thấp hơn 3,0m. Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy chữa cháy.

e) Quảng cáo trên nhà ở liên kế: Biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn, không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng; Biển quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình phải ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên, mặt ngoài biển quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường tối đa 0,2m.

g) Quảng cáo trên biệt thự:

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

- Đối với các công trình biệt thự khác: Không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

h) Quảng cáo trên nhà chung cư:

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

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

i) Quảng cáo trên công trình thương mại: Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

k) Quảng cáo trên công trình có chức năng công cộng:

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình, chỉ cho phép treo biển hiệu,

biển báo, thông tin theo quy định của pháp luật;

- Công trình giáo dục phổ thông, công trình y tế: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật. Các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m; phần nhô ra lộ giới không quá 20cm và phải bảo đảm an toàn cho người đi bên dưới. Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5m² và 01 biển hiệu trên nóc công trình cao nhất với diện tích tối đa 5m².

- Trên công trình kiến trúc dịch vụ đô thị (như văn hóa, thể dục thể thao), cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá 20m²; chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình.

l) Quảng cáo trên công trình bảo tồn, tôn giáo, tín ngưỡng: Nghiêm cấm quảng cáo. Chỉ được phép làm biển hiệu, biển báo, thông tin tại cổng của công trình với tổng diện tích không quá 5m².

m) Quảng cáo trên công trình đang xây dựng: Trong khuôn viên công trình đang xây dựng cho phép được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt hàng rào bao phủ xung quanh công trình, bảo đảm an toàn lao động.

n) Quảng cáo độc lập trong đô thị:

- Hình thức quảng cáo dưới dạng bảng quảng cáo đứng độc lập và dưới dạng treo, gắn trên tường, lan can đối với các vị trí tại cầu vượt/đường hầm dành cho người đi bộ. Ngoại trừ dải phân cách đô thị thì phải quảng cáo dưới dạng hộp đèn quảng cáo đứng độc lập.

- Kích thước biển quảng cáo có chiều cao tối thiểu 5,0 m và tối đa là 10 m. (được tính từ mặt đường đến mép dưới của bảng quảng cáo Pano). Và khoảng cách tối thiểu là 100 m đối với các bảng quảng cáo liền kề trên cùng tuyến đường.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

a) Các công trình an ninh quốc phòng; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thiết kế kiến trúc hàng rào riêng.

b) Điều kiện để xây dựng hàng rào: Hàng rào chỉ được phép xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất;

c) Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

- Có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, hài hòa với công trình, không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

- Đối với các khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, chung cư, công trình thương mại, có quy mô lớn, không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thực vật, kết hợp với bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước để tạo không gian mở;

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; An

toàn đối với người sử dụng cũng như phương tiện tham gia giao thông;

- Đối với trong các khu dân cư hiện hữu, sử dụng hàng rào kết hợp cây xanh, cây cho hoa đẹp nêu bật lên đặc trưng của tỉnh Lâm Đồng là xứ sở của hoa;

- Đối với trong các khu dân cư xây mới, yêu cầu sử dụng hàng rào kết hợp cây xanh; Tỷ lệ phủ cây xanh chiếm 50% diện tích công và hàng rào.

d) Duy trì bảo trì, bảo dưỡng hàng rào, nhằm bảo đảm thẩm mỹ cho bộ mặt đường, hè phố.

đ) Đối với hàng rào trước, quanh công trình (giáp ranh với đường giao thông công cộng): Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 2m và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 0,6m.

- Đối với hàng rào bên hông và phía sau: Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 3m, trong đó phần xây dựng đặc không vượt quá 1,6m.

e) Tại các góc giao lộ:

- Tường rào phải được xây dựng theo cạnh vát quy hoạch;

- Phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,6m (tính từ cốt hè phố), phần phía trên phải bảo đảm thông thoáng, không che khuất tầm nhìn.

g) Cổng công trình: Cổng công trình phải được đặt tại khoảng lùi hàng rào (nếu có). Chiều cao của kiến trúc cổng, không quá 2 lần chiều cao hàng rào; chiều rộng của phần cổng, phù hợp với quy mô tổng thể công trình kiến trúc.

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

a) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ:

- Bảo đảm không đổ, nghiêng lệch trong quá trình thi công;

- Không gây cản trở đối với công tác thi công công trình, người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn;

- Rào chắn có chiều cao tối thiểu 2,5m. Dùng rào chắn có chân đế bằng bê tông hoặc bê tông cốt thép, thân rào bằng khung thép và vách lưới thép;

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

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m xây dựng đúng ranh lộ giới. Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi mặt cắt đường mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với hè phố để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép;

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

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đứng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp hè phố có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ hè phố $\geq 2,2\text{m}$, rộng $\geq 1\text{m}$;

- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi mặt cắt đường mở rộng, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với hè phố để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép;

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án; Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

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

a) Việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

- Đối với công trình có tuổi thọ lâu năm, tình trạng xuống cấp theo thời gian, bề mặt công trình bị nứt, màu sơn xuống cấp, bong tróc, rêu mốc,... cần được áp dụng các biện pháp xử lý nứt, gia cố kết cấu để tăng khả năng chịu tải của công trình, cải tạo màu sơn để bảo đảm tính bền vững và thẩm mỹ;

- Phải có các giải pháp kiến trúc để che chắn toàn bộ thiết bị máy móc và hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật), bảo đảm giấu kín và không để lộ ra không gian công cộng, duy trì tính thẩm mỹ và hài hòa của công trình.

b) Một số yêu cầu khác:

- Trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa,... trồng cây xanh, hoa tạo không gian mỹ quan đặc trưng cho khu vực;

- Màu sắc: Các công trình không được sử dụng màu sơn quá lòe loẹt, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả;

- Chiếu sáng công trình: Giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình. Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải bảo đảm chất lượng, chịu được điều kiện

khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài. Cách bố trí thiết bị cần phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

Chương III

QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa:

1. Danh mục công trình đã được xếp hạng về di sản văn hóa:

- Hiện nay trên địa bàn đô thị Bảo Lộc chưa có công trình được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa;

- Danh mục công trình được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa trên địa bàn đô thị Bảo Lộc sẽ được cập nhật theo điều kiện thực tế và sẽ được quản lý theo Quy chế này.

2. Nguyên tắc chung:

- Công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt (khoản 5, Điều 3, Luật Kiến trúc năm 2019);

- Về phân loại: Công trình kiến trúc có giá trị phải đáp ứng theo Tiêu chí đánh giá công trình kiến trúc có giá trị tại Phụ lục I tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ;

- Về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Danh mục kiến trúc có giá trị: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp thành phố lập, điều chỉnh danh mục công trình kiến trúc có giá trị;

- Về Quản lý công trình kiến trúc có giá trị (theo Điều 13 Luật Kiến trúc năm 2019);

- Công trình kiến trúc có giá trị đã được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa được quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

- Công trình kiến trúc có giá trị không thuộc quy định trên được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, đánh giá hằng năm, lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị để tổ chức quản lý;

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lấy ý kiến hội đồng tư vấn về kiến trúc cấp tỉnh, tổ chức, cá nhân liên quan trong quá trình lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị quy định tại Khoản 2 Điều 13 Luật Kiến trúc năm 2019 trước khi phê duyệt.

3. Quy định về xây dựng mới trong khuôn viên các công trình bảo tồn:

- Các công trình bảo tồn sửa chữa cải tạo phải thực hiện theo quy định tại Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích;

- Đặc điểm hình ảnh của lớp phủ mặt tường ngoài, khuôn mẫu các ô cửa sổ trên mặt đứng, các chi tiết đắp nổi dùng để trang trí tường ngoài đóng vai trò rất quan trọng và là các bộ phận cấu thành thiết kế của các công trình lịch sử. Duy trì

sự toàn vẹn về mặt hình ảnh của các mặt tường ngoài, khuôn mẫu điển hình của các ô cửa sổ và các chi tiết trang trí khác;

- Cấm tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi của công trình;

- Sửa chữa, thay thế chi tiết công trình: Giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của chi tiết nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của các chi tiết có liên quan.

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

1. Danh mục công trình kiến trúc có giá trị

- Hiện nay trên địa bàn thành phố Bảo Lộc chưa có công trình kiến trúc có giá trị được phê duyệt.

- Danh mục một số công trình kiến trúc có giá trị đề xuất đính kèm Phụ lục VII của Quy chế này là cơ sở để quản lý các công trình kiến trúc có giá trị. UBND thành phố Bảo Lộc tổ chức lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị thuộc địa bàn quản lý trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

2. Nguyên tắc xác định công trình kiến trúc có giá trị

- Công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt. (khoản 5 Điều 3 Luật Kiến trúc 2019);

- Về phân loại: Công trình kiến trúc có giá trị phải đáp ứng theo Tiêu chí đánh giá công trình kiến trúc có giá trị tại Phụ lục I, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ;

- Về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Danh mục kiến trúc có giá trị: Ủy ban Nhân dân tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng hoặc Ủy ban Nhân dân thành phố lập, điều chỉnh danh mục công trình kiến trúc có giá trị;

- Về Quản lý công trình kiến trúc có giá trị (Theo Điều 13 Luật Kiến trúc 2019):

+ Công trình kiến trúc có giá trị đã được xếp hạng di tích lịch sử – văn hóa được quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

+ Công trình kiến trúc có giá trị không thuộc quy định trên được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, đánh giá hằng năm, lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị để tổ chức quản lý;

+ Ủy ban Nhân dân tỉnh tổ chức lấy ý kiến hội đồng tư vấn về kiến trúc cấp tỉnh, tổ chức, cá nhân liên quan trong quá trình lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị quy định tại khoản 2 Điều 13 Luật Kiến trúc 2019 trước khi phê duyệt.

3. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình kiến trúc có giá trị.

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

b) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nới tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản của công trình. Bảo tồn nội thất

nguyên gốc nếu vẫn còn giá trị.

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

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

a) Trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

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

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

a) Thiết kế công trình mới phải tuân theo các quy định về độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối lượng, cùng các yếu tố như sự thẳng hàng, mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu, mô đun và cảnh quan;

b) Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện có có thể được sử dụng làm cơ sở cho thiết kế mới, nhưng không được sao chép trực tiếp. Có thể hiện đại hóa các chi tiết và họa tiết từ công trình lịch sử;

c) Các phần xây thêm không được làm nổi bật hơn về tỷ lệ, khối lượng và độ cao, và cần phải phối hợp với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu;

d) Thiết kế các không gian mở có sự liên kết chặt chẽ với các khu vực công cộng và không gian xung quanh công trình.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

a) Đối với những công trình, khu vực đã có quy định chi tiết trong Quy chế này: Sở Xây dựng Lâm Đồng, Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao và cơ quan có thẩm quyền quản lý cấp phép xây dựng căn cứ theo phân cấp, các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

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

c) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, phù hợp với các quy định hiện hành đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 Quy chế này, lồng ghép với các kế hoạch cấm mốc các đồ án quy hoạch trên địa bàn để quản lý, bảo vệ.

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

a) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, yêu cầu các tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng, chủ sở hữu, chủ đầu tư, các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp: Mặt trận, Hội kiến trúc sư, Hội quy hoạch phát triển đô thị, Hội xây dựng và các Hội chính trị xã hội nghề nghiệp có liên quan, có trách nhiệm phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế, đến cơ quan chuyên môn quản lý xây dựng cấp xã để tổng hợp.

b) Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao định kỳ hàng năm tổ chức việc đánh giá, rà soát quá trình thực hiện quy chế quản lý kiến trúc, kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh. Kết quả rà soát quy chế quản lý kiến trúc là một trong những căn cứ để quyết định việc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc. Nội dung rà soát, đánh giá Quy chế thực hiện theo Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ.

c) Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao có trách nhiệm rà soát các Văn bản pháp lý của Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành áp dụng trên địa bàn thành phố Bảo Lộc trước thời điểm phê duyệt Quy chế này để đề xuất điều chỉnh phù hợp với Quy chế đã được phê duyệt.

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

1. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh: Tham gia tham mưu, cổ vũ đôn đốc với các đề xuất định hướng về công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị khi được cơ quan chức năng, chính quyền yêu cầu.

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

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

Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến phòng Quản lý Đô thị thành phố Bảo Lộc tổng hợp.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

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

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

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

5. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp:

Các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp: Mặt trận Tổ quốc, Hội kiến trúc sư, Hội quy hoạch phát triển đô thị, Hội xây dựng và các hội chính trị xã hội nghề nghiệp có liên quan:

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

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

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

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

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

b) Giám sát, kiểm tra đối với các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy

chế quản lý kiến trúc thành phố Bảo Lộc; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất với cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện, tố cáo trong phạm vi quyền hạn quản lý nhà nước của mình theo quy định của pháp luật và sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Tổ chức thanh tra, kiểm tra công tác cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, xử lý sai phạm quy chế kiến trúc, trật tự xây dựng của Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc.

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

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

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

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

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

8. Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao:

- Xây dựng, ban hành kế hoạch triển khai quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn thành phố Bảo Lộc;

- Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân các phường, xã trong phạm vi quy chế, các phòng liên quan: Quản lý Đô thị, Phòng Văn hóa và Thông tin thành phố Bảo Lộc thực hiện quy chế theo lĩnh vực được giao quản lý;

- Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc, tổ chức đánh giá, báo cáo đề xuất bổ sung, điều chỉnh quy chế theo quy định;

- Có trách nhiệm tổ chức thực hiện và phối hợp với các cơ quan liên quan để lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị thuộc địa bàn quản lý trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức niêm yết, công khai toàn bộ Quy chế tại Bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân các phường, xã; trang thông tin điện tử của địa phương để nhân dân biết, thực hiện và giám sát quá trình thực hiện, tuyên truyền phổ biến quy chế trong quản lý kiến trúc, trật tự xây dựng; thực hiện thanh tra, kiểm tra đột xuất và theo kế hoạch, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm liên quan đến việc thực hiện các quy định của Quy chế này; xem xét, giải quyết các kiến nghị theo đúng thẩm quyền.

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

1. Sở Xây dựng tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động kiến trúc và văn bản

quản lý nhà nước theo thẩm quyền.

2. Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm: Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật, phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động kiến trúc.

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

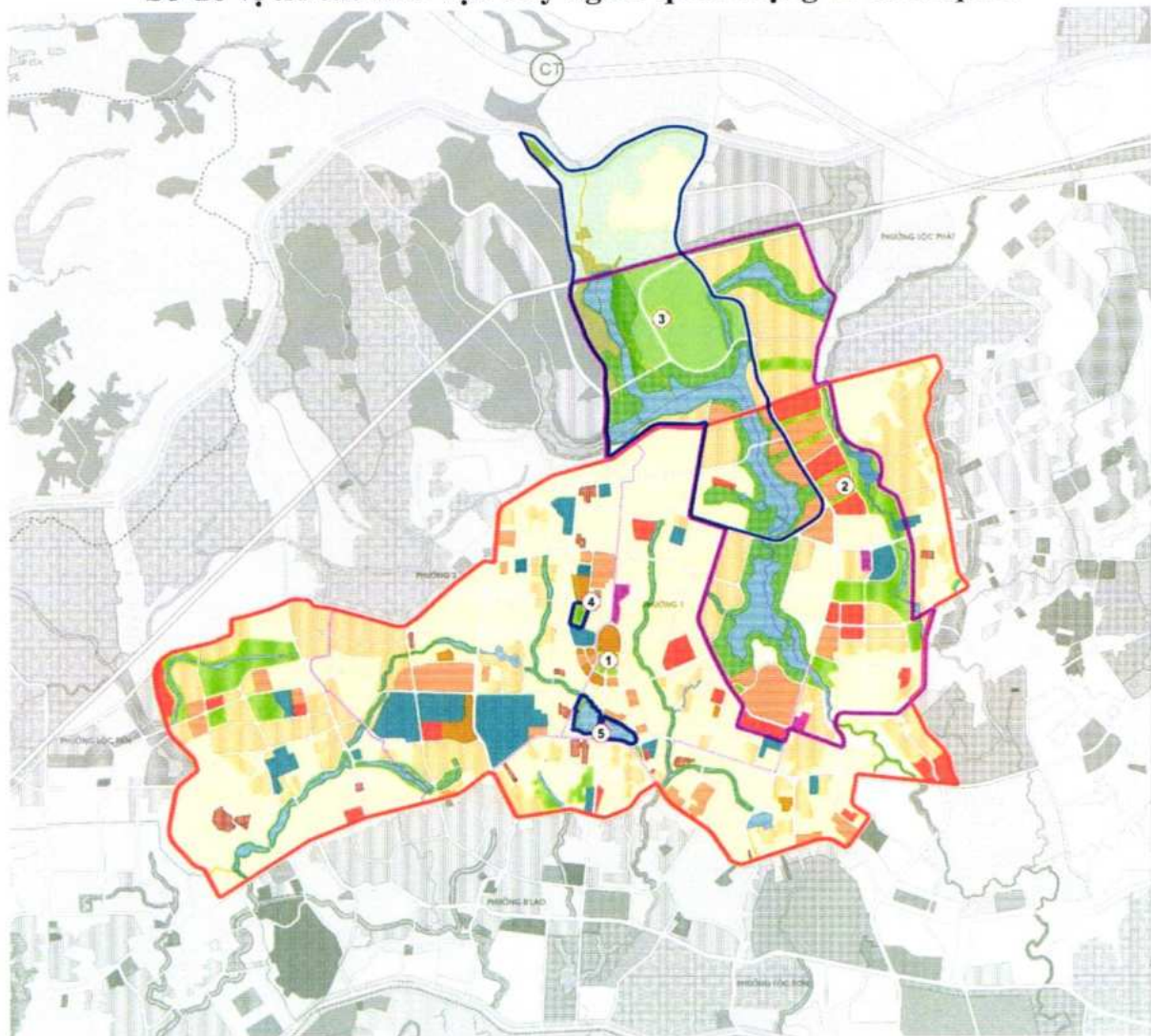
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác như Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị riêng thì áp dụng theo quy định có hiệu lực pháp lý cao hơn.

2. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các Quy định pháp luật khác mới ban hành hoặc nội dung bất cập được rà soát tổng hợp tại khoản 3 Điều 14 Quy chế này, giao Ủy ban nhân dân các Phường: 1 Bảo Lộc, 2 Bảo Lộc, 3 Bảo Lộc, B'Lao chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, nghiên cứu đề xuất phương án điều chỉnh, bổ sung Quy chế này trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua việc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc trước khi quyết định điều chỉnh.

Phụ lục I
Sơ đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan



- | | |
|---|--|
| 1- KHU TRUNG TÂM LỊCH SỬ HIỆN HỮU. | — RANH KHU TRUNG TÂM LỊCH SỬ HIỆN HỮU |
| 2- KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MÔI CẤP VÙNG. | — RANH KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MÔI CẤP VÙNG |
| 3- KHU CÔNG VIÊN TRUNG TÂM HỒ NAM PHƯƠNG. | — RANH KHU CÂY XANH, KHÔNG GIAN MỞ |
| 4- KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG 28/3. | |
| 5- KHU VỰC CÔNG VIÊN HỒ ĐỒNG NAI | |

[Handwritten signature]

Phụ lục II
Sơ đồ vị trí các trục không gian chính



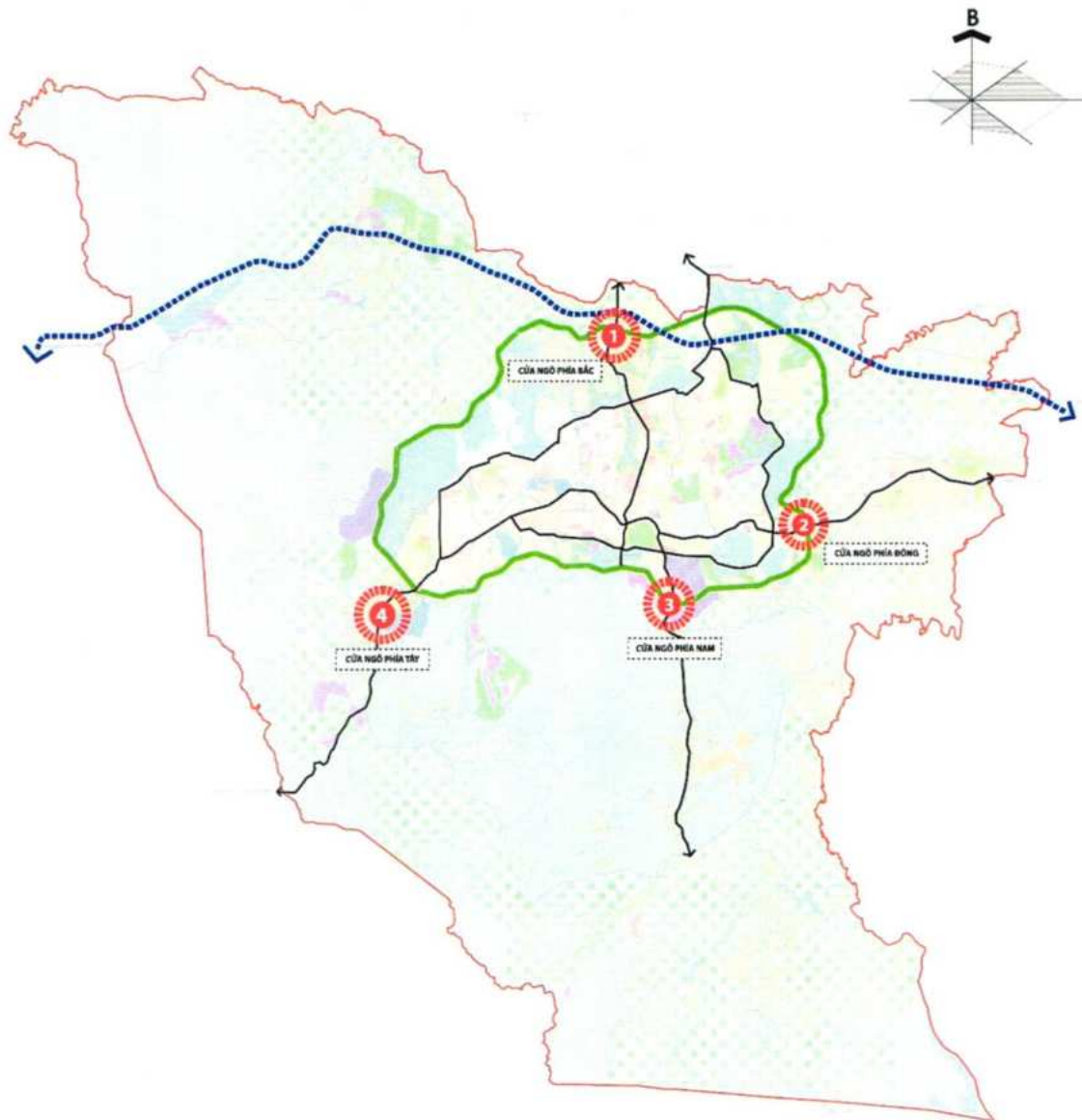
DANH MỤC CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH

- | | | |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1. TUYẾN LÝ THƯỜNG KIỆT. | 4. TUYẾN PHAN ĐÌNH PHÙNG. | 7. TUYẾN TRẦN PHÚ. |
| 2. TUYẾN PHẠM NGỌC THẠCH. | 5. TUYẾN ĐÀO DUY TỬ. | 8. TUYẾN TRẦN HƯNG ĐẠO. |
| 3. TUYẾN HUỖNH THỨC KHÁNG. | 6. TUYẾN NGUYỄN VĂN CỨ. | 9. TUYẾN LÝ THÁI TỔ. |

[Handwritten signature]

Phụ lục III

Sơ đồ vị trí các khu vực cửa ngõ

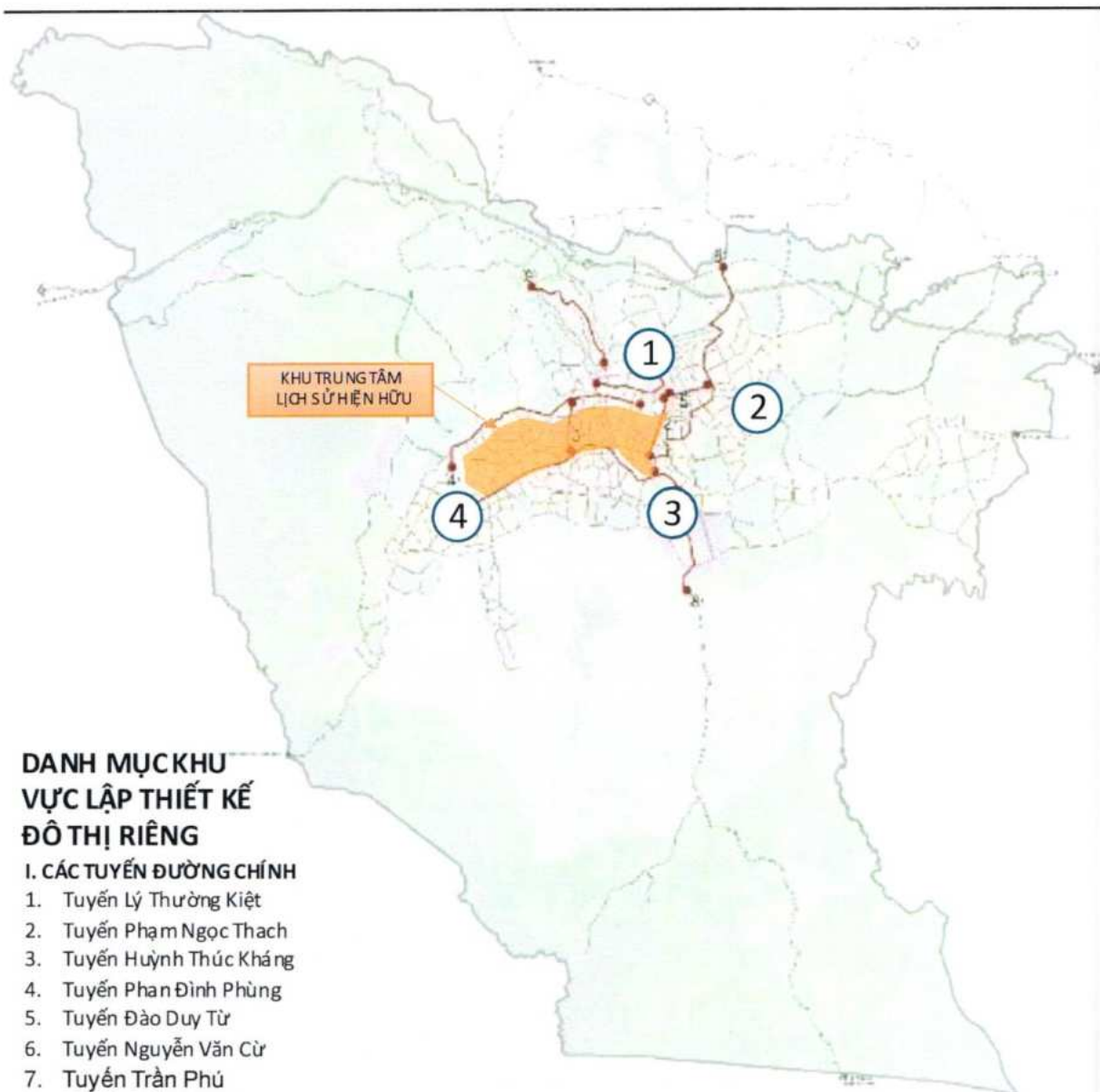


VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ

1. CỬA NGÕ HÀNH CHÍNH PHÍA BẮC: NẸM TRÊN ĐƯỜNG LÝ THƯỜNG KIỆT.
2. CỬA NGÕ PHÍA ĐÔNG: LỐI VÀO KHU NGHỈ DƯỠNG CHĂM SÓC SỨC KHỎE.
3. CỬA NGÕ PHÍA NAM: KHU SINH THÁI NÚI ĐẠI BÌNH.
4. CỬA NGÕ GIÁO DỤC PHÍA TÂY: CỬA NGÕ TIẾP CẬN TRUNG TÂM GIÁO DỤC CẤP VÙNG.

Handwritten signature

Phụ lục IV
Sơ đồ vị trí các khu vực lập thiết kế đô thị riêng



**DANH MỤC KHU
VỰC LẬP THIẾT KẾ
ĐÔ THỊ RIÊNG**

I. CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH

1. Tuyến Lý Thường Kiệt
2. Tuyến Phạm Ngọc Thạch
3. Tuyến Huỳnh Thúc Kháng
4. Tuyến Phan Đình Phùng
5. Tuyến Đào Duy Từ
6. Tuyến Nguyễn Văn Cừ
7. Tuyến Trần Phú
8. Tuyến Trần Hưng Đạo
9. Tuyến Lý Thái Tổ

II. CÁC KHU VỰC TRUNG TÂM

1. Trung tâm hành chính – chính trị của tỉnh, cũng là cửa ngõ Đông Bắc của đô thị;
2. Trung tâm y tế cấp vùng;
3. Trung tâm văn hóa thể dục thể thao cấp vùng;
4. Trung tâm giao dịch đào tạo – cửa ngõ phía Tây đô thị

III. Khu trung tâm lịch sử hiện hữu

** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các đoạn, tuyến đường được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các đoạn, tuyến đường theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*

K

Phụ lục V
Quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, khoảng lùi và chiều cao tối đa
của công trình nhà ở riêng lẻ theo tên đường:

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
1	Âu Cơ	Quốc lộ 20	Cầu Tân Lạc	2.570	24	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Xã Lộc Nga
2	Bạch Đằng	Ranh giới xã Lộc Châu	11 Bạch Đằng	429	14	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Tiến
		11 Bạch Đằng	01 Bạch Đằng	182	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	
		01 Bạch Đằng	Nhà thờ Tân Hà	93	24	Nhà biệt lập	3,0	03	
3	Bà Triệu	Nguyễn Công Trứ	Quang Trung	186	12	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
4	Bế Văn Đàn	Trần Phú	Nguyễn Thị Minh Khai	222	14	Nhà phố	0,0	05	Phường B'Lao
		Nguyễn Thị Minh Khai	Phan Huy Chú	438	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường B'Lao
5	Bùi Thị Xuân	Hồ Tùng Mậu	Ngô Sĩ Liên	1.044	22	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 1
		Ngô Sĩ Liên	Lý Thường Kiệt	257	22	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 1
		Lý Thường Kiệt	Hồ Nam Phương 1	979	22	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 1, Phường 2
6	Cao Bá Quát	Lý Thường Kiệt	Nguyễn Đình Chiểu	1.215	24	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường Lộc Phát
		Nguyễn Đình Chiểu	Nguyễn Văn Cừ	700	24	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Phát
7	Cao Thắng	Quốc lộ 20	Số nhà 64, 47	730	20	Nhà liền kề có sân vườn	2.4	04	Xã Lộc Nga

Handwritten signature

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
		Số nhà 64, 47	Âu Cơ	650	20	Nhà biệt lập	3,0	04	Xã Lộc Nga
8	Châu Văn Liêm	Hẻm 520 Trần Phú	Hẻm 76 Nguyễn Trường Tộ	1.173	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Tiên
9	Chi Lăng	Lam Sơn	Sông Đại Bình	1.351	40	Nhà liền kề có sân vườn	4,0	04	Phường Lộc Sơn
10	Chu Văn An	Bùi Thị Xuân	Cuối đường	1.256	26	Nhà liền kề mặt phố	0,0	06	Phường 1, Phường 2
11	Cù Chính Lan	Đường 28 Tháng 3	Lý Tự Trọng	314	10	Nhà phố	0,0	04	Phường 1
12	Duy Tân	Hà Giang	Nguyễn Công Trứ	865	17	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
		Nguyễn Công Trứ	Phan Đình Giót	229	20	Nhà phố	0,0	04	Phường 1
		Phan Đình Giót	Hoàng Văn Thụ	337	20	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
13	Đặng Trần Côn	Lý Thường Kiệt	Hồ Tùng Mậu	498	17	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 1
14	Đào Duy Từ	Nút giao Lý Thường Kiệt	Nút giao Nguyễn Văn Cừ	1.840	30	Nhà liền kề có sân vườn	2,5	04	Nút giao theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lý Thường Kiệt
15	Đề Thám	Nguyễn Công Trứ	Lê Thị Pha	141	18	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
16	Đinh Tiên Hoàng	Hồng Bàng	Ký Con	144	29	Nhà phố	0,0	05	Phường 1, Phường 2
		Ký Con	Chu Văn An	1.054	25	Nhà phố	0,0	05	Phường 1, Phường 2

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
17	Đinh Công Tráng	Quốc lộ 20	Quy hoạch dọc tuyến đường Vành đai phía Nam	1.100	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Xã Lộc Châu
		Quy hoạch dọc tuyến đường Vành đai phía Nam	Xuân Diệu	1.100	16	Nhà biệt lập	3,0	03	Xã Lộc Châu
18	Đội Cấn	Trần Phú (Bến xe cũ Bảo Lộc)	63 Đội Cấn	331	25	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Sơn
		65 Đội Cấn	Hà Giang	232	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Sơn
19	Đường 1 Tháng 5	Trần Phú	Phan Huy Chú	552	18	Nhà phố	0,0	05	Phường B'Lao
		Phan Huy Chú	Cổng Nam Phương	1.431	18	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường B'Lao
		Cổng Nam Phương	Tô Hiến Thành	1.895	18	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường B'Lao
20	Đường 28/3	Hồng Bàng	Trần Phú	647	27	Nhà phố	3,5 (theo hiện trạng dây phố)	05	Phường 1
		Trần Phú	Giáp Trường Thăng Long	391	12	Nhà phố	0,0	05	Phường B'Lao
21	Hai Bà Trưng	Hà Giang	Trần Phú	314	18	Nhà phố	0,0	05	Phường 1

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
22	Hà Giang	Lê Hồng Phong	Hai Bà Trưng	160	20	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
		Hai Bà Trưng	Hoàng Văn Thụ	336	20	Nhà phố	0,0	06	Phường 1, phường Lộc Sơn
		Hoàng Văn Thụ	Phạm Ngọc Thạch	710	30	Nhà phố	0,0	06	Phường 1, phường Lộc Sơn
		Phạm Ngọc Thạch	Nguyễn Văn Cừ	258	20	Nhà phố	0,0	05	Phường 1, phường Lộc Sơn
23	Hà Huy Tập	Trần Phú	Nguyễn Trung Trực	655	13	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
24	Hải Thượng Lãn Ông	Hồng Bàng	Hẻm 36 Hải Thượng Lãn Ông	223	14	Nhà phố	0,0	04	Phường 1
		Hẻm 36 Hải Thượng Lãn Ông	Hẻm 54 Lý Thường Kiệt	705	14	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 1
25	Hồ Tùng Mậu	Lý Thường Kiệt	Nguyễn Công Trứ	1.350	24	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
26	Hồng Bàng	Quanh trụ sở HĐND và UBND thành phố Bảo Lộc (hướng từ đường 28 Tháng 3 đến đường Lê Hồng Phong)		918	26	Nhà phố	0,0	05	Phường 1, Phường 2
27	Hoài Thanh	Lam Sơn	Sông Đại Bình	1.926	16	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Sơn
28	Hoàng Diệu	Nguyễn Văn Cừ (đoạn giao với Cao Bá Quát)	Nguyễn Văn Cừ	467	16	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Phát
29	Hoàng Văn Thụ	Lý Thường Kiệt	Nút giao thông số 108	1.403	32	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 1

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
		Nút giao thông số 108	Đội Cấn	866	25	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
30	Huỳnh Thúc Kháng	Trần Phú	Phan Đình Phùng	1.834	32	Nhà phố	0,0	06	Phường 2
		Huỳnh Thúc Kháng (cũ)	Phan Đình Phùng	450	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
31	Kim Đồng	Phan Bội Châu	Lê Hồng Phong	100	20	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
		Lê Hồng Phong	Lý Tự Trọng	239				04	Phường 1
		Lý Tự Trọng	Thủ Khoa Huân	207				04	Phường 2
32	Ký Con	Nguyễn Công Trứ	Đinh Tiên Hoàng	328	22	Nhà phố	0,0	05	Phường 2
33	Lam Sơn	Trần Phú	Chi Lăng (bên phải)	800	14	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	03	Phường Lộc Sơn (phía bên phải đường Lam Sơn)
		Trần Phú	Chi Lăng (bên trái)	800	14	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường Lộc Sơn (phía bên trái đường Lam Sơn)
		Chi Lăng	Trần Phú	1.714	14	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	03	Phường Lộc Sơn
34	Lạc Long Quân	Số nhà 166 Quốc lộ 20	Số nhà 173 Quốc lộ 20	1.23	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Xã Lộc Nga
35	Lê Hồng Phong	Hồng Bàng	Trần Phú	935	20	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
36	Lê Lai	Phan Chu Trinh	Đường C1	1.253	20	Biệt thự	3,0	03	Đường C1 theo quy hoạch Khu dân cư mở rộng phường Lộc Tiến

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
		Đường C1	Phan Đình Phùng	121	20	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Đường C1 theo quy hoạch Khu dân cư mở rộng phường Lộc Tiến
37	Lê Lợi	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ	800	30	Nhà phố	0,0	04	
38	Lê Đại Hành	Đào Duy Từ	Nút giao thông 221	214	25	Nhà liền kề có sân vườn	2,5	04	Nút giao thông theo quy hoạch Khu trung tâm mở rộng
		Nút giao thông 221	Trần Văn Giáp	786	25	Biệt thự	4,5	03	Phường Lộc Phát
		Trần Văn Giáp	Phạm Ngọc Thạch	75	23	Nhà phố	0,0	05	phường Lộc Phát
39	Lê Ngọc Hân	Lương Thế Vinh	Hoàng Văn Thụ	156	17	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
		Hoàng Văn Thụ	Ngã tư giáp Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể thao	255	22	Nhà phố	0,0	06	
		Ngã tư giáp Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể thao	Phạm Ngọc Thạch	344	30	Đất công trình công cộng		06	
40	Lê Phụng Hiểu	Quốc lộ 20	Lữ Gia	224	30	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Tiến xã Lộc Châu
		Lữ Gia	Phan Chu Trinh	90	30	Biệt thự	4,0	03	
		Phan Chu	Phan Đình	354	30	Nhà liền kề	3	4	

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
		Trình	Phùng			có sân vườn			
41	Lê Quý Đôn	Nguyễn Trung Trục	Nguyễn Tri Phương	642	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2, phường Lộc Tiến
42	Lê Thị Hồng Gấm	Phan Đăng Lưu	Lê Hồng Phong	105	20	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
43	Lê Thị Pha	Lê Hồng Phong	28 Tháng 3	221	24	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
		28 Tháng 3	Lý Tự Trọng	208	24	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
44	Lê Thị Riêng	Quốc lộ 20	Giáp phường Lộc Tiến	2.320	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Xã Lộc Châu
45	Lê Văn Tám	Lý Tự Trọng	Nguyễn Văn Trỗi	309	24	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
46	Lương Thế Vinh	Hà Giang	Lê Ngọc Hân	405	15	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
47	Lữ Gia	Quốc lộ 20	Lê Phụng Hiểu	1.120	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Xã Lộc Châu
48	Lương Văn Can	Trần Phú (Nghĩa trang)	Số nhà 79 Lương Văn Can	782	20	Biệt thự	3,0	03	Phường Lộc Sơn
		Số nhà 79 Lương Văn Can	Hẻm 41	423	20	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Sơn
		Hẻm 41	Yết Kiêu	384	20	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Sơn
49	Lý Chính Thắng	Nguyễn Thái Học	Đầu đường Mạc Đĩnh Chi (bên trái) và số nhà 14 (bên phải)	177	12	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
		Đầu đường Mạc Đĩnh Chi	Trần Nguyên Hân	838	12	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 2

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
		(bên trái) và số nhà 14 (bên phải)							
50	Lý Nam Đế	Phan Đình Giót	Giáp đất công cộng (Khu P2, Khu quy hoạch Hà Giang)	211	20	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
		Giáp đất công cộng (Khu P2, Khu quy hoạch Hà Giang)	Hồ Tùng Mậu	59	17	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
51	Lý Thái Tổ	Chu Văn An	Nguyễn Chí Thanh	217	22	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 2
		Nguyễn Chí Thanh	Cổng hồ Nam Phương 1	136	24	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 2
52	Lý Thường Kiệt	Nguyễn Công Trứ	Ngô Sỹ Liên	885	30	Nhà phố	0,0	06	Phường 1, Phường 2
		Ngô Sỹ Liên	Hoàng Văn Thụ	456	30	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 1
		Hoàng Văn Thụ	Giáp ranh giới huyện Bảo Lâm	7.536	30	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường 1, phường Lộc Phát
53	Lý Tự Trọng	Hồng Bàng	Trần Phú	735	26-27	Nhà phố	0,0	06	Phường 1, phường 2 (theo hiện trạng dãy phố)
54	Mạc Đĩnh Chi	Lý Chính Thắng	Nhà số 124 và 159	926	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
		Nhà số 126 và số 161	Trần Nguyên Hãn	1.132	16	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường 2

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
55	Mạc Thị Bưởi	Nguyễn Văn Cừ	Đoàn Thị Điểm	2.015	20	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường Lộc Phát xã Lộc Thanh
56	Mê Linh	Hà Giang	Đất Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể dục	476	17	Nhà phố	0,0	05	Theo quy hoạch chi tiết Khu Hà Giang
57	Ngô Đức Kế	Đường 1 Tháng 5	Hợp tác xã Thông Nhất	1.585	16	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường B' Lao
58	Ngô Quyền	Nguyễn Văn Cừ	Trần Nguyên Đán	623	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Phát
59	Ngô Sĩ Liên	Hoàng Văn Thụ	Lý Thường Kiệt	690	17	Nhà phố	0,0	05	Phường 1 (theo hiện trạng dãy phố)
60	Ngô Thi Nhậm	Hồng Bàng	Nguyễn Công Trứ	280	10	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
61	Ngô Tất Tố	Quốc lộ 20	Đinh Công Tráng	1.960	16	Nhà biệt lập	3.0	04	Xã Lộc Châu
62	Nguyễn An Ninh	Lý Thái Tổ	Trần Nguyên Hân	2.710	16	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường 2, xã Đamb'ri
63	Nguyễn Khiêm Bình	Nguyễn Khuyến	Đường Tây Sơn và số nhà 118	390	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
		Đường Tây Sơn và số nhà 118	Huỳnh Thúc Kháng	344	16	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 2
64	Nguyễn Bá Ngọc	Quốc lộ 20	Xuân Diệu	830	16	Nhà biệt lập	3.0	04	Xã Lộc Châu
65	Nguyễn Chí Thanh	Nguyễn Thái Học	Số nhà 95 và 136 (số cũ 167 và 54)	538	24	Nhà phố	0,0	05	Phường 2

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
		Số nhà 97 và 138 (số cũ 169 và 56)	Lý Thái Tổ	689	24	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 2
		Số nhà 97 và 138 (số cũ 169 và 56)	Huỳnh Thúc Kháng		30	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	
66	Nguyễn Công Trứ	Hoàng Văn Thụ	Hồ Tùng Mậu	447	44	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
		Hồ Tùng Mậu	Phan Bội Châu	232	34	Nhà phố	0,0	06	Phường 2
		Phan Bội Châu	Chu Văn An	2.130	23	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
67	Nguyễn Gia Thiều	Nguyễn Văn Cừ	Nguyễn Đức Cảnh	419	14	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Phát
68	Nguyễn Hữu Chinh	Huỳnh Thúc Kháng	Phan Đình Phùng	689	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
69	Nguyễn Khuyến	Nguyễn Văn Trỗi	Huỳnh Thúc Kháng	678	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
70	Nguyễn Đình Chiểu	Nguyễn Văn Cừ	Cao Bá Quát	667	18	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Phát
71	Nguyễn Đức Cảnh	Nguyễn Văn Cừ	Phạm Ngọc Thạch	1.022	20	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Phát
72	Nguyễn Huy Tưởng	Quốc lộ 20	Trịnh Hoài Đức	1.100	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Xã Lộc Nga
73	Nguyễn Thái Bình	Nguyễn Văn Cừ	57 Nguyễn Thái Bình	519	30	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Phát
		57 Nguyễn Thái Bình	Lý Thường Kiệt	3.430	30	Nhà biệt lập	4,5	03	Phường Lộc Phát
74	Nguyễn Thái Học	Phan Đình Phùng	Mạc Đĩnh Chi	258	32	Nhà phố	0,0	06	Phường 2
		Mạc Đĩnh Chi	Nguyễn Công Trứ	669	16	Nhà phố	0,0	06	Phường 2

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
75	Nguyễn Thị Minh Khai	Đường 1 Tháng 5	Trần Phú	1.071	14	Nhà phố	0,0	05	Phường B' Lao
76	Nguyễn Thiện Thuật	Quốc lộ 20	Suối Đại Lào	1.930	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Xã Lộc Châu
77	Nguyễn Tri Phương	Trần Phú	Nhà thờ	371	18	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Tiên
		Nhà thờ	Đường quy hoạch C1	1.451	30	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường Lộc Tiên
		Đường quy hoạch C1	Phan Đình Phùng	318	30	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Tiên
78	Nguyễn Trường Tộ	Hẻm 520 Trần Phú	Phan Chu Trinh	1.282	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Tiên
79	Nguyễn Trung Trực	Trần Phú	Đường quy hoạch (khu đất hành chính) giáp đất chè, Phường 2	520	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
80	Nguyễn Tuấn	Trần Phú	Trường Hai Bà Trưng	205	14	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Tiên
		Trường Hai Bà Trưng	Khu quy hoạch chi tiết xây dựng dân cư Trường Đại học Tôn Đức Thắng	181	14	Biệt thự	3,0	03	Phường Lộc Tiên
		Khu quy hoạch chi tiết xây dựng dân cư Trường Đại học Tôn Đức Thắng	Đường 1 Tháng 5	622	18	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
81	Nguyễn Văn Cừ	Trần Phú	965 Nguyễn Văn Cừ	3.595	30	Nhà phố	0,0	06	Phường Lộc Sơn, phường Lộc Phát
		965 Nguyễn Văn Cừ	Hùng Vương	6.353	30	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Áp dụng chỉ tiêu nhỏ nhất theo Quy hoạch phân khu
82	Nguyễn Văn Trỗi	Trần Phú	Lê Văn Tám	328	18	Nhà phố	0,0	05	Phường 2
		Lê Văn Tám	Nguyễn Công Trứ	661	18	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
83	Phạm Ngọc Thạch	Hà Giang	Đập hồ Nam Phương 2	941	40	Nhà phố	0,0	05	Phường 1, phường Lộc Sơn
		Đập hồ Nam Phương 2	Đào Duy Từ	1.040	40	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Phát
84	Phạm Ngũ Lão	Hồng Bàng	Ký Con	230	22	Nhà phố	0,0	05	Phường 2
85	Phạm Phú Thứ	Trần Phú	Suối	300	10	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường B'Lao (tầng trên cùng lùi vào tối thiểu 3,0 mét)
		Suối	Trần Quốc Toàn	344	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường B'Lao
86	Phan Bội Châu	Hồng Bàng	Nguyễn Công Trứ	360	20	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
		Nguyễn Công Trứ	Lê Thị Pha	163	22	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
		Lê Thị Pha	Hà Giang	302	20	Nhà phố	0,0	06	Phường 1
87	Phan Chu Trinh	Trần Phú	Lê Phụng Hiểu	2.350	23	Nhà phố	0,0	05	
88	Phan Huy Chú	Đường 1 Tháng 5	Trần Quốc Toàn	576	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường B'Lao

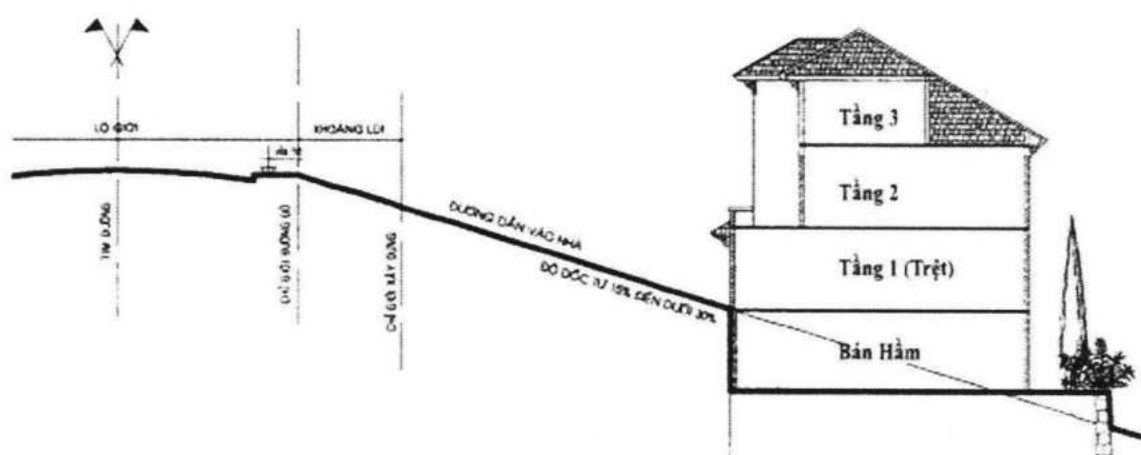
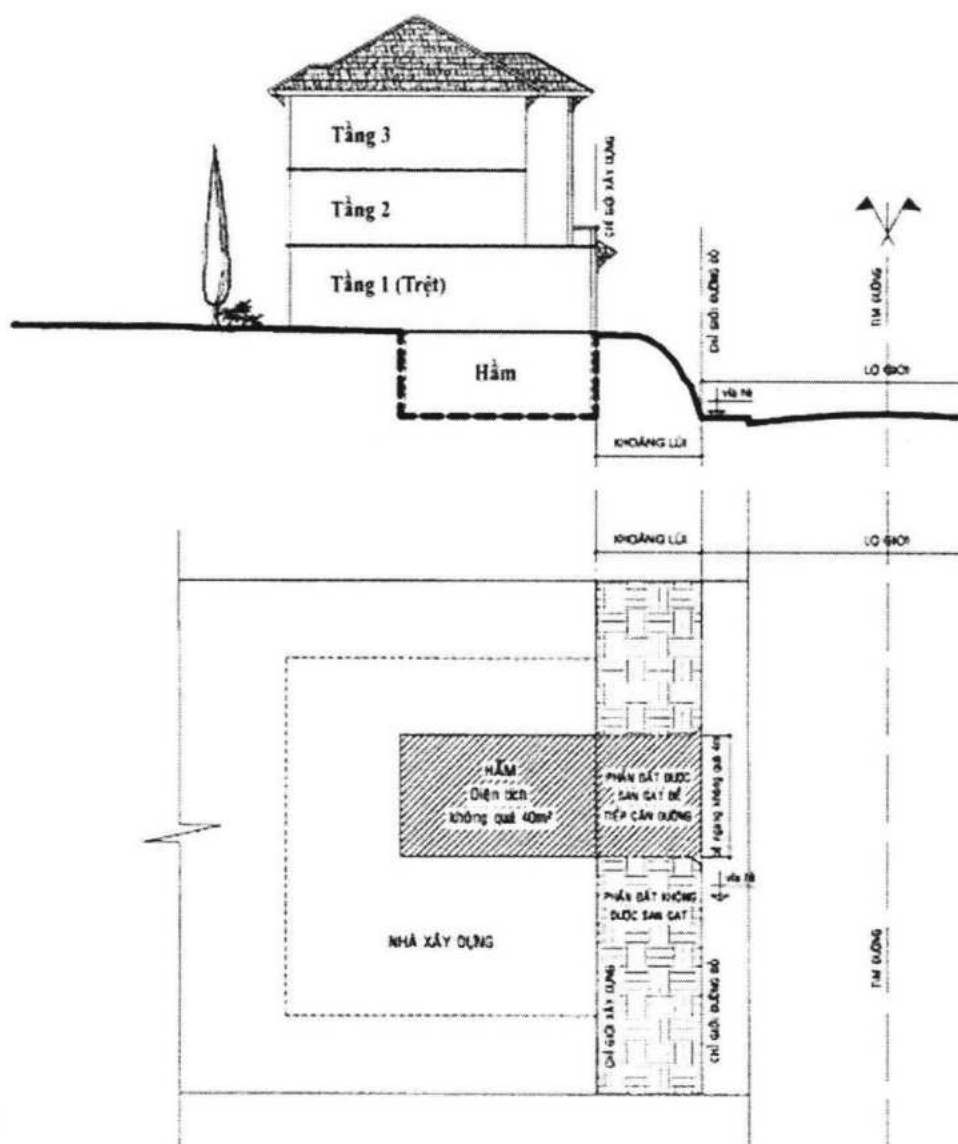
TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
89	Phan Đăng Lưu	Nguyễn Công Trứ	Hà Giang	472	11	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
90	Phan Ngọc Hiền	Trần Phú	59 Phan Ngọc Hiền	575	14	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Tiến
		59 Phan Ngọc Hiền	Đường 1 Tháng 5	930	30	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	
91	Phan Đình Giót	Phan Bội Châu	Bùi Thị Xuân	413	12	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 1
		Bùi Thị Xuân	Hồ Tùng Mậu	111	14	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 1
		Hồ Tùng Mậu	Hoàng Văn Thụ	313	20	Nhà phố	0,0	05	Phường 1
92	Phan Đình Phùng	Nguyễn Công Trứ	Bên trái: đường Yên Thế	1.078	30	Nhà phố	0,0	06	Phường 2, phường Lộc Tiến
			Bên phải hẻm số 174					04	
		Bên trái: đường Yên Thế	Bên trái: đường Nguyễn Hữu Chinh	549	30	Nhà biệt lập	3,0	03	
		Bên phải hẻm số 174	Bên phải hẻm số 268					04	
		Bên trái: đường Nguyễn Hữu Chinh	Đường Lê Lai	1.963	30	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường 2, phường Lộc Tiến
		Bên phải hẻm số 268							
		Đường Lê Lai	470 Phan Đình Phùng	855	30	Nhà biệt lập	3,0	03	
		470 Phan Đình Phùng	Đường Phan Chu Trinh	962	30	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	
93	Phùng Hưng	Quốc lộ 20	Đường	2153	27		4,5	03	Phường Lộc

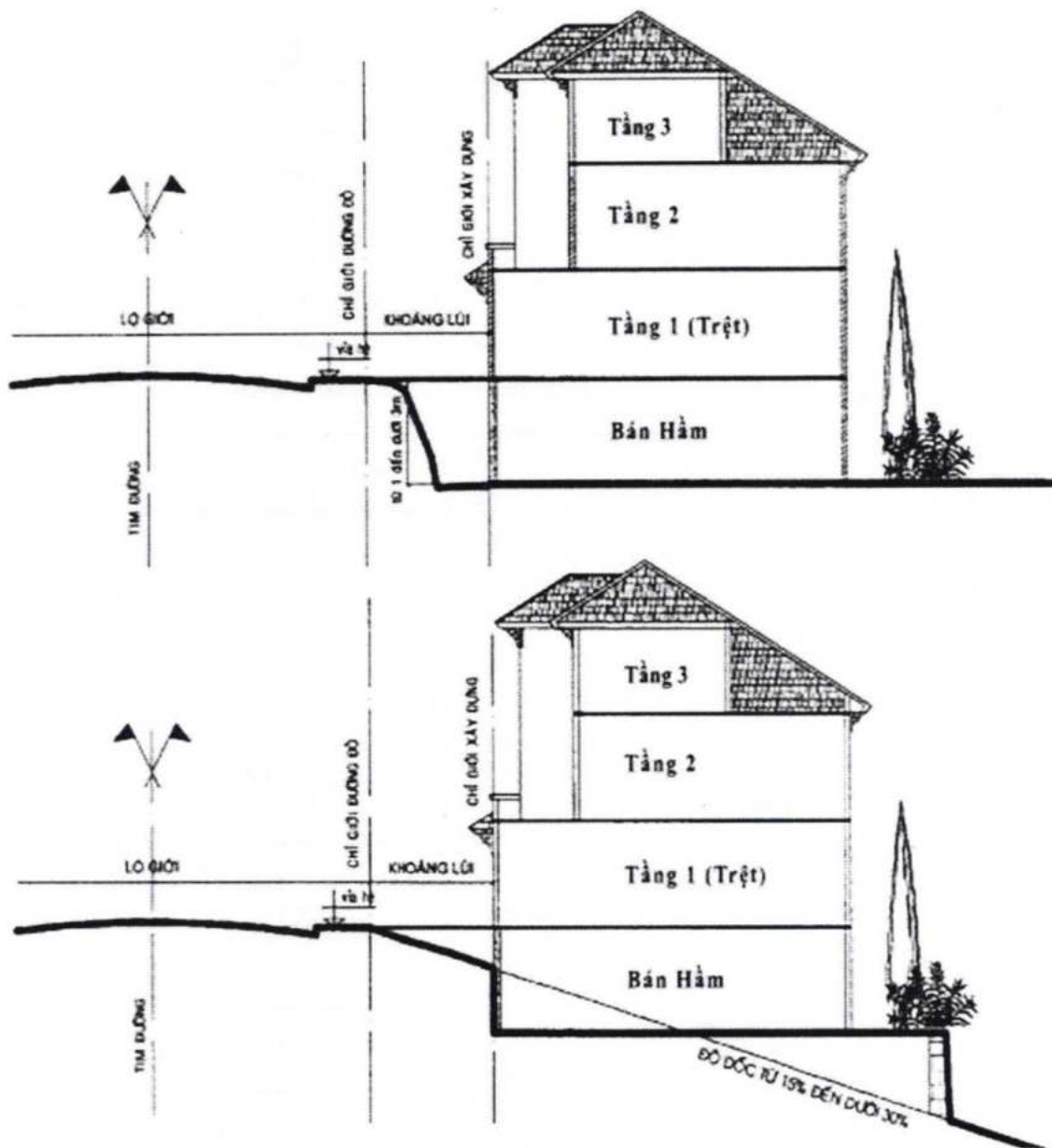
TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
			vành đai xanh			Biệt lập			Tiền
94	Phùng Khắc Khoan	Nguyễn Văn Cừ	Tăng Bạt Hổ	127	16	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Phát
		Tăng Bạt Hổ	Nguyễn Văn Cừ	1915	16	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	
95	Quang Trung	Ký Con	Võ Thị Sáu	455	24	Nhà phố	0,0	05	Phường 2
		Võ Thị Sáu	Bà Triệu	198	16	Nhà phố	0,0	05	Phường 2
		Bà Triệu	Lý Thường Kiệt	154	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
96	Quốc lộ 20	Cầu Đại Lào	Nghĩa trang liệt sỹ	4.100	80	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Xã Lộc Châu
		Cầu Minh Rông	Cầu Đại Nga	4.280	50	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Xã Lộc Nga
97	Sư Vạn Hạnh	Quốc lộ 20	Cuối thôn Nga Sơn	1.270	24	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Xã Lộc Nga
98	Tây Sơn	Nguyễn Bình Khiêm	Phan Đình Phùng	778	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
99	Tăng Bạt Hổ	Nguyễn Văn Cừ	Trần Bình Trọng	735	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Phát
		Trần Bình Trọng	182 Trần Bình Trọng	713	14	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Phát
		182 Trần Bình Trọng	Ngô Quyền	91	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	
100	Thủ Khoa Huân	Hồng Bàng	Nguyễn Công Trứ	191	16	Đất công trình công cộng	-	04	Phường 2
101	Tô Hiệu	Trần Phú	Nguyễn Văn Cừ	594	14	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Sơn
102	Tổ Hữu	Trần Hưng Đạo (gần ngã ba	Trần Hưng Đạo	1050	16	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Sơn

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
		Đại Bình)							
103	Tô Hiến Thành	Trần Phú	Đường 1 Tháng 5	1.300	18	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Xã Lộc Châu
		Đường 1 Tháng 5	Vành đai xanh	110	18	Nhà biệt lập	3,0	03	
104	Tô Vĩnh Diện	Quốc lộ 20	Cuối thôn Đại Nga	910	16	Nhà biệt lập	3.0	03	Xã Lộc Châu
105	Trần Bình Trọng	Nguyễn Văn Cừ	Ranh giới xã Lộc Thanh	1.341	18	Nhà phố	0,0	05	Xã Lộc Châu
106	Trần Cao Vân	Hẻm 520 Trần Phú	Nhà thờ Thánh Tâm	390	14	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Tiến
		Nhà thờ Thánh Tâm	Hẻm 726 Trần Phú	525	14	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Lộc Tiến
107	Trần Hưng Đạo	Trần Phú	Nút giao thông 125	688	40	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Sơn
		Nút giao thông 125	Ranh giới huyện Bảo Lâm	2.698	40	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Sơn
108	Trần Khánh Dư	Nguyễn Văn Cừ (gần nhà thờ Gioan)	Nguyễn Văn Cừ (cây xăng)	2.286	18	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường Lộc Phát
109	Trần Nhật Duật	Trần Nguyên Hãn	Giáp ranh xã ĐamB'ri	326	20	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường 2
110	Trần Quang Khải	Quốc lộ 20	Ngã ba thôn - sông Đại Bình	3.930	20	Nhà biệt lập	3,0	03	Quy hoạch phân khu dọc tuyến đường Vành đai phía Nam quy hoạch chi tiết điểm dân cư thôn Kim Thanh

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
111	Trần Nguyên Hân	Nguyễn Chí Thanh	Trần Tế Xương	435	14	Nhà phố	0,0	05	Phường 2
		Trần Tế Xương	Mạc Đĩnh Chi	694	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
112	Trần Nguyên Dán	Nguyễn Văn Cừ	Ngô Quyền	545	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Phát
113	Trần Phú	Cầu Minh Rông	Trần Hưng Đạo	1.388	50	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	06	Phường Lộc Sơn
		Trần Hưng Đạo	Nghĩa trang liệt sỹ	7.775	27	Nhà phố	0,0	06	Việc xây dựng phải đảm bảo thẳng tuyến phố hiện hữu (các phường: 1, 2, Lộc Sơn, B'Lao, Lộc Tiến và xã Lộc Châu)
114	Trần Quốc Toàn	Trần Phú	UBND phường B'Lao	1.069	18	Nhà phố	0,4	05	Phường B'Lao
		UBND phường B'Lao	Đường tránh Quốc lộ 20	1.210	27	Nhà phố	3,0	05	Phường B'Lao
115	Trần Văn Giáp	Phạm Ngọc Thạch (gần Nhà hàng Đình Viên)	Giáp đất hồ Nam Phương 2	76	17	Nhà phố	0,0	05	Phường Lộc Phát
		Giáp đất hồ Nam Phương 2	Lê Đại Hành	207	22	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Phát
		Lê Đại Hành	Phạm Ngọc Thạch (gần giao Đào Duy Từ)	531	17	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Phát

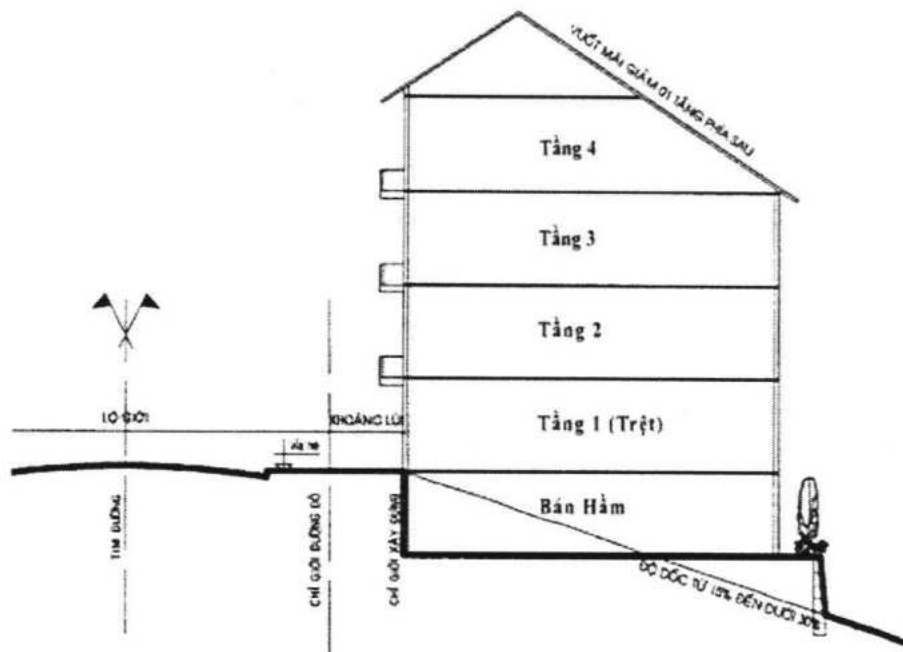
TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (mét)	Lộ giới (mét)	Dạng kiến trúc nhà ở	Khoảng lùi (mét)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
116	Triệu Quang Phục	Đường 1 Tháng 5	Nghĩa trang	1.172	16	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Phường Blao
117	Trịnh Hoài Đức	Quốc lộ 20	Thôn Nga Sơn (cầu treo)	3.010	16	Nhà biệt lập	3,0	03	Xã Lộc Nga
118	Trương Định	Quốc lộ 20	Lê Thị Riêng	4.140	16	Nhà liền kề có sân vườn	3,0	04	Xã Lộc Châu
119	Trương Vĩnh Ký	Hoàng Văn Thụ	Bùi Thị Xuân	324	17	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 1
120	Tuệ Tĩnh	Hà Giang	Bệnh viện Y học cổ truyền	399	12	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Sơn
121	Văn Cao	Nguyễn Văn Cừ	Hồ Lộc Thanh	1.170	18	Nhà biệt lập	3,0	03	Phường Lộc Phát
122	Võ Thị Sáu	Quang Trung	Nguyễn Công Trứ	191	16	Nhà phố	0,0	05	Phường 2
123	Võ Văn Tần	Nguyễn Trung Trực	Hà Huy Tập	283	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
124	Võ Trường Toàn	Quốc lộ 20	Cuối thôn Kim Thanh	1.230	16	Nhà biệt lập	3,0	03	Xã Lộc Nga
125	Xuân Diệu	Quốc lộ 20	Đình Công Tráng	1.650	30	Nhà biệt lập	3,0	03	Xã Lộc Châu
126	Yên Thế	Phan Đình Phùng	Nguyễn Hữu Chinh	422	14	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường 2
127	Yết Kiêu	Trần Phú	Nguyễn Văn Cừ	826	16	Nhà liền kề có sân vườn	2,4	04	Phường Lộc Sơn



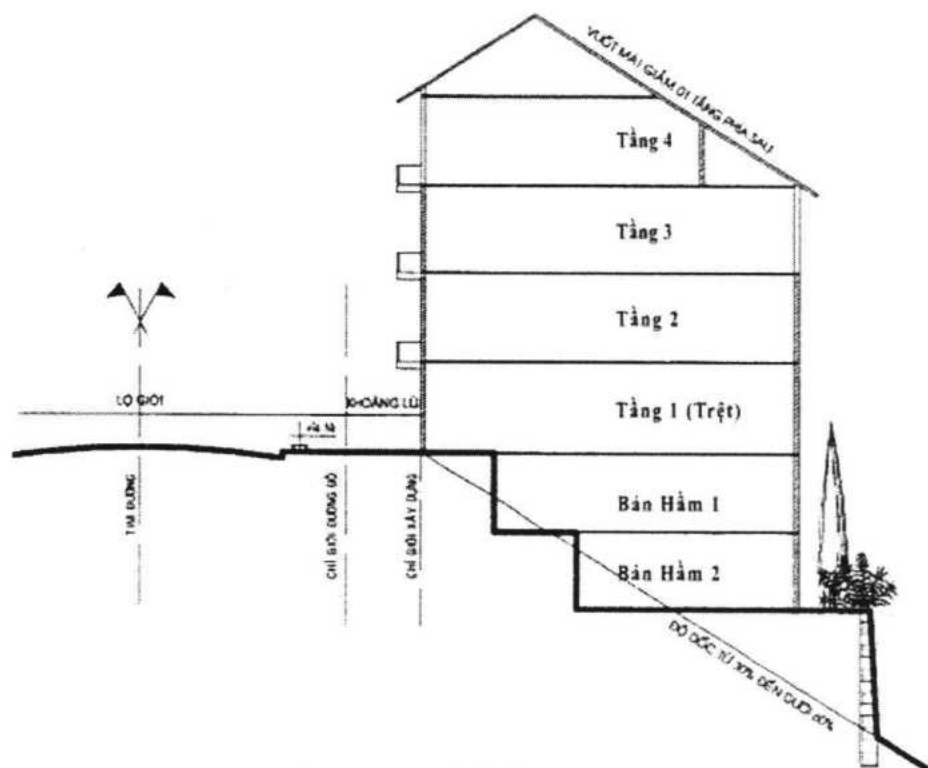


Hình 06

[Handwritten signature]



Hình 07



Hình 08

Phụ lục VII
Đề xuất Danh mục công trình kiến trúc có giá trị

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
1	Tu viện An Lạc 	Giá trị lịch sử, văn hóa		- Thuở ban đầu, Tu viện được đích thân Hòa thượng Thích Đức Nghi (nguyên chánh đại diện Phật giáo Bảo Lộc - Bôn sư của ĐĐ. Thích Đồng Tâm) thành lập vào năm 1976. - Chùa không chỉ là nơi thờ phụng mà còn là trung tâm bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa Phật giáo tại Bảo Lộc, đóng góp vào đời sống tâm linh của người dân.
		Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc.	- Tu viện thường mang đậm ảnh hưởng của kiến trúc Phật giáo truyền thống Việt Nam, theo hệ phái Bắc Tông.
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	- Các yếu tố như hình ảnh Đức Phật, bồ tát, hay các biểu tượng khác của Phật giáo được khắc họa và bố trí một cách hài hòa, mang ý nghĩa tâm linh sâu sắc. - Các khu vực như chánh điện, thiền đường được thiết kế với sự chú trọng đến sự yên tĩnh và tĩnh lặng, tạo điều kiện cho người hành thiền.
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan	- Tu viện được xây dựng với sự hòa quyện giữa thiên nhiên và không gian kiến trúc, tạo ra cảm giác thanh tịnh, gần gũi với môi

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
			chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	trường xung quanh.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Tu viện được xây dựng bằng các vật liệu như gỗ, đá, mang lại cảm giác gần gũi và ấm cúng, đồng thời phản ánh triết lý sống hòa hợp với thiên nhiên.
2	Chùa Đại Giác 	Giá trị lịch sử, văn hóa		- Chùa Đại Giác được xây dựng vào những năm cuối thế kỷ 20, do Thượng tọa Thích Minh Quang sáng lập. Ngôi chùa nhanh chóng trở thành nơi tu học và thờ phụng cho cộng đồng Phật tử tại địa phương.
		Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc. Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	- Chùa được xây dựng theo phong cách kiến trúc cổ điển Việt Nam, với mái ngói cong, cột gỗ và các chi tiết trang trí tinh xảo, theo hệ phái Bắc Tông. - Chùa mang kiến trúc đặc trưng của Phật giáo Việt Nam, với các yếu tố như mái ngói, cột gỗ và nhiều điêu khắc tinh xảo. - Chùa thường được thiết kế với bố cục hài hòa, bao gồm các khu vực như chánh điện, thiền đường và sân vườn, tạo ra một không gian tĩnh lặng, thích hợp cho việc tu hành và chiêm nghiệm.

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	- Chùa có những khu vực dành riêng cho thiền định, được thiết kế để tạo cảm giác yên bình và tĩnh lặng.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Việc sử dụng gỗ, đá, và các vật liệu tự nhiên không chỉ mang lại vẻ đẹp mà còn thể hiện sự hòa hợp với thiên nhiên, phù hợp với triết lý Phật giáo.
3	Chùa Phước Huệ 	Giá trị lịch sử, văn hóa		- Vào năm 1936, Chùa Phước Huệ Bảo Lộc được chính tay người dân địa phương xây dựng trên làng Kon hin B'lao. Ban đầu, ngôi chùa này chỉ là một thảo am nhỏ được làm bằng tranh tre. Mãi đến năm 1945, ngôi thảo am này mới được các Phật tử dùng gỗ ván xây dựng nên thành một ngôi chùa nhỏ. Dần dần qua từng giai đoạn, các thầy trụ trì đã lần lượt cùng nhau tu sửa ngôi chùa, kêu gọi quyên góp các vật dụng bằng đồng để xây nên được ngôi Chùa Phước Huệ ngày nay.
		Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc.	- Ngôi chùa với lối kiến trúc độc đáo theo hệ phái Bắc Tông.

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	- Chùa mang đậm phong cách kiến trúc truyền thống Việt Nam, với mái ngói cong, cột gỗ và các chi tiết trang trí tinh tế. - Chùa được thiết kế với bố cục hợp lý, bao gồm chánh điện, thiền đường, và khu vực sân vườn, tạo không gian thanh tịnh và hài hòa.
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	- Chùa có những khu vực dành riêng cho thiền định, được thiết kế để tạo cảm giác yên bình và tĩnh lặng.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Chùa thường sử dụng gỗ, đá và các vật liệu địa phương, không chỉ tạo nên vẻ đẹp mà còn thể hiện sự gần gũi với thiên nhiên.
4	Chùa Phước Thiện	Giá trị lịch sử, văn hóa		- Chùa được xây dựng vào khoảng những năm 1990, do sự phát tâm của các phật tử và sự dẫn dắt của các vị sư.
		Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc.	- Chùa được xây dựng theo phong cách kiến trúc Phật giáo truyền thống Việt Nam, với các mái ngói cong và hệ thống cột gỗ vững chãi.

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	- Bên trong chùa có nhiều tượng Phật được chạm khắc tinh xảo. Các phù điêu trang trí cũng được thiết kế tỉ mỉ, mang đậm ý nghĩa Phật giáo. - Không gian xung quanh chùa được thiết kế với cây xanh, hồ nước và các tiểu cảnh, tạo ra một môi trường yên bình.
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	- Chùa nằm trên một ngọn đồi thoải, bao quanh là rừng cây xanh mát và những đồi trà đặc trưng của vùng Bảo Lộc, tạo ra không gian trong lành và thanh bình.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Gỗ là vật liệu chủ yếu được sử dụng cho các cấu trúc chính như cột, kèo, và mái chùa. Mái chùa thường được lợp bằng ngói, tạo nên hình dáng cong đặc trưng. Trong các công trình phụ, tường bao, hay nền chùa, xi măng và gạch cũng được sử dụng để đảm bảo tính vững chắc và lâu bền cho công trình.
5	Chùa Lam Sơn	Giá trị lịch sử, văn hóa		- Chùa Lam Sơn được xây dựng vào những năm đầu của thế kỷ 20, khi Phật giáo đang phát triển mạnh mẽ ở Việt Nam, đặc biệt là ở các vùng Tây Nguyên. Chùa không chỉ là nơi thờ tự mà còn là trung

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
				tâm văn hóa và tâm linh của cộng đồng địa phương.
		Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc.	- Chùa Lam Sơn thể hiện phong cách kiến trúc Phật giáo truyền thống với mái ngói cong, các họa tiết chạm khắc tinh xảo, và tượng Phật được bố trí hài hòa. Kiến trúc của chùa tạo cảm giác thanh tịnh, gần gũi với thiên nhiên.
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	- Các yếu tố kiến trúc như chính điện, tam bảo, và các nhà thờ phụ được bố trí hợp lý, tạo nên một không gian thiêng liêng, thuận lợi cho các hoạt động tôn giáo.
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	- Khuôn viên chùa được thiết kế để hòa quyện với cảnh quan thiên nhiên xung quanh. Những cây cối xanh tươi, hoa cỏ tạo nên một không gian yên bình, thích hợp cho thiền định và tĩnh tâm. Lối đi được lát đá tự nhiên, dẫn dắt du khách vào trong khuôn viên, tạo cảm giác như bước vào một thế giới tâm linh. Các khu vực sinh hoạt như vườn thiền, hồ nước cũng được bố trí hài hòa, tạo cảm giác thanh tĩnh.
			Giá trị về kỹ thuật,	- Chùa sử dụng các vật liệu tự nhiên như

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
			công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	gỗ, đá, và ngói, không chỉ giúp tạo nên vẻ đẹp thẩm mỹ mà còn đảm bảo độ bền vững cho công trình trong bối cảnh khí hậu Tây Nguyên.
6	Nhà thờ Thánh Mẫu 	Giá trị lịch sử, văn hóa		- Nhà thờ Giáo xứ Thánh Mẫu khởi công xây dựng mới năm 1964 khánh thành năm 2015 phản ánh lịch sử hình thành và phát triển của địa phương qua các giai đoạn, trở thành nơi tụ họp của cộng đồng và lưu giữ những ký ức văn hóa của người dân qua các thế hệ.
		Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc.	- Phong cách thiết kế Kết hợp giữa kiến trúc Gothic và yếu tố truyền thống Việt Nam, với mái vòm cao và các đường nét uốn lượn, tạo sự ấn tượng.
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	- Nhà thờ có thiết kế hài hòa giữa các yếu tố hiện đại và truyền thống, thể hiện nét đặc trưng của kiến trúc công giáo. Các cửa sổ kính màu và những chi tiết chạm khắc tinh xảo tạo nên một tổng thể ấn tượng.
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh,	- Khuôn viên nhà thờ được bài trí với cây xanh, hoa cỏ, tạo không gian thanh bình, giúp nâng cao giá trị nghệ thuật của công trình. Bố trí các lối đi và khu vực ngồi nghỉ hợp lý, tạo sự thuận tiện cho du

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
			cảnh quan thiên nhiên.	khách và tín đồ.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Sử dụng bê tông, thép và kính chất lượng cao, đá tổ ong màu vừa tăng cường tính thẩm mỹ vừa đảm bảo sự bền vững của công trình. - Tranh kính màu: Bộ tranh kính màu lớn không chỉ là điểm nhấn nghệ thuật mà còn tạo ra hiệu ứng ánh sáng độc đáo, góp phần tạo không gian linh thiêng cho nhà thờ.
7	Nhà thờ Bảo Lộc 	Giá trị lịch sử, văn hóa		- Nhà thờ phản ánh quá trình phát triển của vùng đất Bảo Lộc và giáo xứ, ghi dấu những thăng trầm trong lịch sử khu vực. Được khởi công xây dựng vào năm 1994 và hoàn thành vào năm 1999, Kiến trúc của nhà thờ kết hợp giữa hình vuông và hình tròn, tượng trưng cho "Trời tròn, đất vuông," với 12 cột chính biểu trưng cho 12 tông đồ.
		Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc.	- Nhà thờ Bảo Lộc tiêu biểu cho loại hình kiến trúc tôn giáo hiện đại, kết hợp hài hòa giữa phong cách kiến trúc phương Tây và các yếu tố truyền thống Việt Nam.
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản	- Kiến trúc kết hợp giữa hình vuông và hình tròn, tượng trưng cho "Trời tròn, đất

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
			thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	vuông," với các chi tiết tinh tế như mái vòm và tranh kính màu lớn.
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	- Khuôn viên rộng rãi, cây xanh và cảnh quan tự nhiên tạo nên bầu không khí thanh bình, góp phần làm tăng giá trị nghệ thuật và tâm linh của công trình.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Vật liệu xây dựng: Sử dụng bê tông, thép và kính chất lượng cao, không chỉ tăng cường tính thẩm mỹ mà còn đảm bảo sự bền vững lâu dài của nhà thờ. - Tranh kính màu: Bộ tranh kính màu lớn không chỉ là điểm nhấn nghệ thuật mà còn tạo ra hiệu ứng ánh sáng độc đáo, góp phần tạo không gian linh thiêng.