

Số: 04 /2016/QĐ-UBND

Đà Lạt, ngày 01 tháng 08 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ trên địa bàn thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 704/QĐ-TTg ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ trên địa bàn thị trấn Liên Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng có trách nhiệm:

a) Ban hành bản đồ phân vùng quản lý chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với nhà trong hẻm và bản đồ xác định khu vực hạn chế tầng cao để thống nhất các chỉ tiêu quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ thuộc khu vực này sau khi thỏa thuận chuyên môn với Sở Xây dựng trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

b) Tổ chức niêm yết, công bố công khai Quy định kèm theo Quyết định này bằng nhiều hình thức để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan thực hiện.

c) Tổ chức quản lý quy hoạch xây dựng nhà ở, công trình riêng lẻ trên địa bàn thị trấn Liên Nghĩa theo đúng Quy định kèm theo Quyết định này.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các Sở, ngành liên quan có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng trong việc tổ chức thực hiện Quyết định này.

Điều 4: Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng và Thủ trưởng các Sở, ngành cơ quan, đơn vị và các cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra văn bản);
- Bộ Xây dựng;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội đơn vị tỉnh Lâm Đồng;
- Website Chính phủ;
- Như Điều 4;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Đài PTTH, Báo Lâm Đồng;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh; các CV;
- Website Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XD₂.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Việt

QUY ĐỊNH

**Lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng
đối với nhà ở công trình riêng lẻ trên địa bàn thị trấn Liên Nghĩa,
huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 04 /2015/QĐ-UBND
ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

1. Quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng là quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập hồ sơ xin phép xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng sau khi cấp phép.

2. Đối với các khu vực đã có đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được phê duyệt trên địa bàn thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng thì áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo các đồ án đó.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

1. Các công trình do hộ gia đình, cá nhân xây dựng, bao gồm nhà ở riêng lẻ, nhà ở kết hợp thương mại- dịch vụ- du lịch và các công trình xây dựng riêng lẻ trên đất ở.

2. Công trình riêng lẻ áp dụng theo quy định này bao gồm: các công trình có diện tích xây dựng nhỏ hơn hoặc bằng 300m² và chiều ngang công trình nhỏ hơn hoặc bằng 12m (đối với khu quy định nhà liên kế có sân vườn, nhà phố) hoặc công trình có diện tích xây dựng nhỏ hơn hoặc bằng 400m² và chiều ngang công trình nhỏ hơn hoặc bằng 16m (đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt lập, song lập).

3. Đối với công trình riêng lẻ khác có quy mô và chỉ tiêu kiến trúc lớn hơn quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc xây dựng trên đất phi nông nghiệp thì cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng phải trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chấp thuận các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từng trường hợp cụ thể.

Điều 3. Giải thích về từ ngữ:

1. Nhà ở kết hợp thương mại- dịch vụ- du lịch là nhà ở riêng lẻ có kết hợp sử dụng vào mục đích thương mại- dịch vụ- du lịch (văn phòng, cửa hàng, ...).

2. Nhà biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) là nhà xây dựng riêng lẻ có lối đi riêng và các mặt đứng cách ranh đất tối thiểu một khoảng theo quy định.

3. Tầng bán hầm là tầng nằm dưới cao trình nền tầng trệt và có ít nhất một mặt đứng không tiếp giáp với đất hoặc kê chân đất (mặt thoáng).

4. Số tầng cao: số tầng được tính từ cao trình nền tầng trệt, kể cả tầng lửng, tầng áp mái (nếu có).

5. 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 đứng (nếu có), không cao quá mặt sàn 1,5m.

Chương II QUY ĐỊNH VỀ LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 4. Quản lý quy hoạch trong việc giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất đối với lô (thửa) đất mới

1. Lô đất xây dựng nhà ở thuộc các đường có tên trong Phụ lục 1 và các đường, đường hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 10m theo Bảng 1, cụ thể:

Bảng 1:

STT	Loại nhà ở	Chiều ngang tối thiểu của lô đất	Diện tích tối thiểu của lô đất
1	Biệt thự	14,0m	400m ²
2	Biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập)	12,0m	250m ²
3	Nhà song lập	2 x 10,0m	2 x 140m ²
4	Nhà liên kế có sân vườn	4,5m	72m ²
5	Nhà phố	4,0m	40m ²

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, cụ thể:

Bảng 2:

STT	Loại nhà ở	Chiều ngang tối thiểu của lô đất	Diện tích tối thiểu của lô đất
1	Biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập)	10,0m	200m ²
2	Nhà song lập	2 x 8,0m	2 x 112m ²
3	Nhà liên kế có sân vườn	4,0m	64m ²
4	Nhà phố	3,3m	40m ²

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ KIẾN TRÚC, XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 5. Quy định về mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng được xác định cụ thể trong Bảng 3

Bảng 3:

STT	Loại nhà ở	Mật độ xây dựng tối đa trên diện tích lô đất ở
1	Biệt thự	30%
2	Biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập)	50%
3	Nhà song lập	50%
4	Nhà liên kế có sân vườn	80%
5	Nhà phố	90% -100%

Điều 6. Quy định về dạng kiến trúc, khoảng lùi và tầng cao nhà

1. Đối với nhà xây dựng thuộc mặt tiền các đường có tên trong Phụ lục 1 (quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, khoảng lùi, tầng cao theo tên đường) thì các chỉ tiêu tuân thủ theo Phụ lục 1. Trong khu vực quy định xây dựng nhà biệt lập, có thể xem xét cho phép xây dựng nhà song lập với điều kiện đảm bảo quy định tại Bảng 1, Bảng 2.

2. Đối với nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) xây dựng mới, nâng cấp trên lô đất quy định tại Bảng 1 đảm bảo diện tích, kích thước chiều ngang lô đất thì khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất bên hông và phía sau tối thiểu 2,0m

3. Đối với nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) cải tạo, sửa chữa trên lô đất không đảm bảo quy định tại Bảng 1; xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa trên lô đất thuộc quy định tại Bảng 2 đảm bảo diện tích, kích thước chiều ngang lô đất thì khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất bên hông và phía sau tối thiểu 1,0m.

4. Đối với nhà liên kế có sân vườn tại các khu quy hoạch mới thì khoảng cách từ mép công trình đến ranh đất phía sau tối thiểu 2,0m. Đối với các khu ở hiện trạng khuyến khích có khoảng cách phía sau.

5. Đối với nhà xây dựng trong các đường hẻm, đường chưa có tên trong Phụ lục 1 (quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, khoảng lùi, tầng cao theo tên đường) thì khoảng lùi và tầng cao thực hiện theo Bảng 4.

Bảng 4:

STT	Loại nhà ở	Lộ giới (đường, đường hẻm)	Khoảng lùi tối thiểu	Tầng cao tối đa cho phép
1	Nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập), song lập	Lộ giới $\geq 12m$	4,5m	3 tầng
		Lộ giới $< 12m$	3,0m	2 tầng
2	Nhà liên kế có sân vườn	Lộ giới $\geq 12m$	2,4m	5 tầng
		$12m > \text{Lộ giới} \geq 10m$	2,4m	4 tầng
		$10m > \text{Lộ giới} \geq 7m$	2,4m	3 tầng
		Lộ giới $< 7m$	2,4m	2 tầng
3	Nhà phố	Lộ giới $\geq 12m$	0,0m	4 tầng
		$12m > \text{Lộ giới} \geq 10m$	0,0m	4 tầng
		$10m > \text{Lộ giới} \geq 7m$	0,0m	3 tầng
		Lộ giới $< 7m$	0,0m	2 tầng

6. Các khu vực bị hạn chế tầng cao như sau:

- Khu vực thuộc phạm vi tỉnh không sân bay Liên Khương: toàn bộ khu vực nút giao Quốc lộ 20 - đường Cao tốc - Quốc lộ 27 (khu vực vòng xoay ngã ba Liên Khương). Chiều cao công trình tối đa 11,5m kể cả mái tính từ cao độ vỉa hè (tầng cao ≤ 03 tầng).

- Khu vực xung quanh Đài tưởng niệm: dọc đường Thống nhất đoạn từ đường Nguyễn Thiện Thuật đến đường 2 tháng 4; Dọc Quốc lộ 20 đoạn từ đường Phạm Hồng Thái đến đường 2 tháng 4. Chiều cao công trình tối đa 16m kể cả mái, tính từ cao độ vỉa hè (04 tầng).

- Khu vực thuộc phạm vi công viên hồ Nam Sơn (Dọc các tuyến đường Lý Thái Tổ, Hồ Xuân Hương, Hàn Thuyên) tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng. Chiều cao công trình tối đa 14m kể cả mái, tính từ cao độ vỉa hè.

Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng có trách nhiệm ban hành bản đồ xác định khu vực hạn chế tầng cao để thống nhất các chỉ tiêu quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ thuộc khu vực này sau khi thỏa thuận chuyên môn với Sở Xây dựng.

Điều 7. Quy định chiều cao từng tầng nhà:

Chiều cao từng tầng được tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên được quy định trong Bảng 5.

Bảng 5:

STT	Loại nhà ở	Chiều cao từng tầng nhà (m)		
		Bán hầm	Trệt	Lầu
1	Biệt thự	≤ 3,6	≤ 4,5	≤ 3,6
2	Biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập)			
3	Nhà song lập			
4	Nhà liên kế có sân vườn		≤ 4,0	
5	Nhà phố			

Điều 8. Quy định cao trình nền tầng trệt, tầng hầm và tầng bán hầm

1. Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm trên lô đất bằng phẳng và có cao trình nền chênh lệch với cao trình đường, đường hầm không quá 1m thì quy định cao trình nền tầng trệt và số tầng hầm như sau:

- Đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập): Cao trình nền tầng trệt chênh lệch không quá 1m so với cao trình đường, đường hầm (hình số 1, 2 Phụ lục 2).

- Đối với khu vực quy định 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 và lối đi chung và được phép xây dựng tầng hầm. Trường hợp có đường dẫn xuống hầm thì cao trình nền tầng trệt cao tối đa +1,0m so với vỉa hè đường, đường hầm và đường dẫn không được vi phạm chỉ giới đường đỏ.

2. Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm phía ta luy dương thì quy định cao trình nền tầng trệt như sau:

- Đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập):

+ Khi nhà xây dựng nằm trên lô đất diện tích lớn đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hầm vào nhà thì cao trình nền tầng trệt tính từ cao trình đường dẫn (hình số 3 Phụ lục 2).

+ Khi nhà xây dựng nằm trên lô đất diện tích nhỏ không thể làm đường dẫn từ đường, đường hầm vào nhà thì cao trình nền tầng trệt phải tôn trọng địa hình đất tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ. Trường hợp chênh lệch địa hình giữa cao trình nền tầng trệt với đường, đường hầm thì cho phép xây dựng 01 tầng hầm để tiếp cận đường, đường hầm và 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, đường hầm không quá 4m (hình số 4 Phụ lục 2).

- Đối với khu vực quy định nhà liên kế có sân vườn, nhà phố thì cho phép san gạt để cao trình nền tầng trệt cao trung bình +0,3m so với cao trình vỉa hè đường, đường hầm và lối đi chung.

3. Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm phía ta luy âm thì quy định cao trình nền tầng trệt và số tầng bán hầm như sau:

- Đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập): khi nhà xây dựng nằm trên lô đất lớn đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hẻm vào nhà thì cao trình nền tầng trệt tính từ cao trình đường dẫn và được phép xây dựng 01 tầng bán hầm (hình số 5 phụ lục 2).

- Đối với khu vực quy định nhà biệt thự, biệt lập: khi nhà xây dựng nằm trên lô đất nhỏ không thể làm đường dẫn vào nhà thì số tầng bán hầm và cao trình nền tầng trệt 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 đến dưới 3m thì cao trình nền tầng trệt không quá +1,1m so với cao trình đường, đường hẻm và được phép xây dựng 01 tầng bán hầm (hình số 6 Phụ lục 2);

+ Khi độ dốc từ đầu đến cuối lô đất từ 30% trở lên hoặc lô đất thấp hơn đường, đường hẻm trên 3m thì phương án thiết kế (xác định cao trình nền tầng trệt, số tầng bán hầm), giải pháp kỹ thuật (san gạt, xử lý kè chắn đất) phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xem xét, chấp thuận theo nguyên tắc không làm ảnh hưởng, phá vỡ cảnh quan kiến trúc của khu vực và giải quyết cấp phép xây dựng theo quy định;

- Đối với khu vực quy định 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 thì 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 (hình số 7, 8 Phụ lục 2);

4. Nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) có xây dựng tầng bán hầm hồ sơ xin phép xây dựng phải xử lý mái nhà để mặt đứng sau nhà chỉ có tối đa 03 tầng. Tổng số tầng nhà không quá 04 tầng kể cả tầng bán hầm, tầng áp mái.

5. Nhà liên kế có sân vườn, nhà phố có xây dựng tầng bán hầm phải có giải pháp xử lý mái nhà để mặt đứng sau nhà giảm đi 01 tầng.

6. Nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập), song lập xây dựng trên địa hình dốc, nằm tại vị trí ta luy âm hoặc dương, phải bạt mái ta luy và làm kè chắn đất, chiều cao mỗi bậc kè không quá 4,0m, từ tường ngoài nhà đến kè chắn và giữa các bậc kè phải có khoảng trống để trồng hoa, cây xanh. Nhà liên kế có sân vườn, nhà phố có thể kết hợp kết cấu kè vào kết cấu của ngôi nhà.

Điều 9. Quy định về hình thức mái công trình

1. Tất cả các loại nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thị trấn Liên Nghĩa khi xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa, mở rộng phải làm mái dốc và sử dụng vật liệu lợp mái phù hợp.

2. Mái dốc phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật thoát nước đối với từng loại vật liệu lợp mái.

Chương IV **CÁC QUY ĐỊNH KHÁC**

Điều 10. Quy định về chỉ tiêu kiến trúc đối với nhà trong hẻm

Công trình xây dựng trong hẻm thuộc đường, đoạn đường nào (theo Phụ lục 1) thì áp dụng theo dạng kiến trúc cho phép xây dựng đối với đường, đoạn đường đó.

Trường hợp công trình trong hẻm thông qua hai hoặc nhiều đường (thuộc Phụ lục 1) có chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác nhau, thì chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xây dựng nhà trong hẻm theo bản đồ phân vùng quản lý chỉ tiêu kiến trúc trong hẻm được thể hiện trên bản vẽ hệ thống giao thông đô thị (do Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc ban hành sau khi có thỏa thuận chuyên môn với Sở Xây dựng).

Điều 11. Quy định về chỉ tiêu xây dựng các lô đất không đủ tiêu chuẩn

1. Đối với các trường hợp đất ở, nhà ở trong các khu ở hiện trạng đã có giấy tờ hợp pháp (trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành) nhưng không đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại Bảng 1 và Bảng 2 Điều 4:

a) Đối với khu vực được xác định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc là nhà biệt thự, biệt lập nhưng lô đất không đủ tiêu chuẩn theo quy định thì cho phép xây dựng với chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc như sau:

- Tầng cao: 02 tầng (01 trệt và 01 tầng áp mái, không kể 01 tầng bán hầm do chênh lệch địa hình).

- Trường hợp lô đất có chiều ngang nhỏ hơn 6m thì cho phép xây dựng hết chiều ngang lô đất.

- Trường hợp lô đất có chiều ngang từ 6m đến nhỏ hơn 8m thì cho phép xây dựng cách ranh đất mỗi bên theo chiều ngang từ 0m đến 1 m, đảm bảo chiều ngang nhà là 6m.

- Trường hợp lô đất có chiều ngang từ 8m đến nhỏ hơn 10m thì cho phép xây dựng cách ranh đất mỗi bên theo chiều ngang từ 1m đến 2m, đảm bảo chiều ngang nhà là 6m.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) theo quy định của đường, hẻm đó.

- Mật độ xây dựng theo quy định của nhà biệt thự, biệt lập.

Trường hợp các dãy nhà ở hiện trạng trong đường hẻm có ít nhất 3 nhà ở liền kề (liên kế có sân vườn, nhà phố) không đủ tiêu chuẩn về diện tích, kích thước chiều ngang để xây dựng nhà biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập), song lập thì cơ quan cấp phép xây dựng xem xét cho xây dựng dạng nhà liên kế có sân vườn có tầng cao quy định tại khu vực; khoảng lùi đảm bảo theo quy định của con đường, đoạn đường đó.

Trường hợp lô đất ở không đảm bảo diện tích theo quy định của các loại hình nhà ở (biệt thự, biệt lập, song lập) thì mật độ xây dựng được tính theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Đối với khu vực được xác định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc là nhà liên kế có sân vườn, nhà phố nhưng lô đất không đủ tiêu chuẩn theo quy định thì xây dựng với chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc sau:

- Lô đất có diện tích nhỏ hơn $15m^2$ có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m thì không được phép xây dựng.

- Lô đất có diện tích đất từ $15m^2$ đến nhỏ hơn $40m^2$ có chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng.

- Lô đất có chiều ngang xây dựng nhà liên kế sân vườn từ 3m đến nhỏ hơn 4,5m và có diện tích từ $40m^2$ đến nhỏ hơn $72m^2$ thì xây dựng theo quy định của đường, hẻm đó.

- Lô đất có chiều ngang xây dựng nhà phố từ 3m đến nhỏ hơn 4,0m và có diện tích từ $40m^2$ đến nhỏ hơn $64m^2$ thì xây dựng theo quy định của đường, hẻm đó.

2. Đối với nhà phố nằm tại các đường hẻm có lộ giới nhỏ hơn 7m, không được xây dựng ban công ngoài lộ giới.

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

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với hồ sơ xin phép xây dựng đã nộp và hết hạn giải quyết hồ sơ trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo các chỉ tiêu quản lý kiến trúc theo các đồ án Quy hoạch được duyệt; các trường hợp còn thời gian giải quyết thực hiện theo quy định này.

2. Đối với các trường hợp gia hạn Giấy phép xây dựng nhưng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc vượt so với quy định này thì phải lập hồ sơ xin phép xây dựng mới phù hợp với quy định này và các các quy định hiện hành khác./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Việt

Phụ lục 1. Quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, khoảng lùi và tầng cao theo tên đường

Ban hành kèm theo Quyết định số 07 /2016/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng

STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Quy định				Ghi chú
				Lộ giới	Tầng cao tối đa	Kiến Trúc	Khoảng lùi	
1	2 Tháng 4	Thống Nhất	Quốc lộ 20	17	4	Nhà phố	0	Phải 6,5m, Trái 10,5m
2	An Dương Vương	Phan Đình Phùng	Đình Tiên Hoàng	12	4	LKSV	2,5	
3	Bà Triệu	Lê Hồng Phong	Hết ranh QH TTHC 200 ha	23	5	LKSV	2,4	
4	Bạch Đằng	Thống Nhất	Sông Đa Nhim	8	3	LKSV	2,4	
5	Bế Văn Đàn	Thống Nhất	sông Đa Nhim	9	2	Nhà phố	0	
6	Bế Văn Đàn	Nguyễn Trãi	Sông Đa Nhim	9	2	Nhà phố	0	
7	Bùi Thị Xuân	Thống Nhất	sông Đa Nhim	14	3	Nhà phố	0	
8	Cao Bá Quát	Quốc Lộ 20 (ngã 3 sân bay)	sông Đa Nhim	16	4	Nhà phố	0	
9	Cao Thắng	Phan Đình Giót	Thủ Khoa Huân	12	4	LKSV	2,5	
10	Cô Bắc	Hoàng Văn Thụ	Cánh đồng Tùng Nghĩa	8	3	LKSV	2,4	
11	Cô Giang	Cô Bắc	Nhà ông Đệ	8	3	LKSV	2,4	
12	Cù Chính Lan	Thống Nhất	sông Đa Nhim	10	3	Nhà phố	0	
13	Chu Văn An	Quốc Lộ 20	Nguyễn Thị Minh Khai	10	3	Nhà phố	0	
14	Duy Tân	Thống Nhất	Nguyễn Viết Xuân	18	5	Nhà phố	0	
15	Đào Duy Từ	Lê Hồng Phong	Phạm Ngọc Thạch	10	3	LKSV	Trái 2,4m; phải 8m	Phía khoảng lùi 8m, tầng cao tối đa 4 tầng.
		Phạm Ngọc Thạch	Trần Phú	12	3	LKSV	2,5	
16	Đình Công Tráng	Đường Thống Nhất	Trần Quốc Toàn	11	4	LKSV	2,4	
17	Đình Tiên Hoàng	Quốc Lộ 20	Nguyễn Văn Cừ	12	4	LKSV	2,5	
18	Đoàn Thị Điểm	Trần Phú	Trần Nhân Tông	12	4	LKSV	2,5	
19	Đông Đô	Đào Duy Từ	Huyền Trân Công Chúa	11	3	LKSV	2,4	
20	Hà Giang	Thống Nhất	sông Đa Nhim	10	3	Nhà phố	0	

STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Quy định				Ghi chú
				Lộ giới	Tầng cao tối đa	Kiến Trúc	Khoảng lùi	
21	Hà Huy Tập	Quốc Lộ 20	Nguyễn Văn Cừ	12	4	LKSV	2,5	
22	Hai Bà Trưng	Thông Nhất	Phạm Văn Đồng	13,5	3	Nhà phố	0	
23	Hải Thượng Lãn Ông	Thông Nhất	Phạm Văn Đồng	11	3	Nhà phố	0	
24	Hàm Nghi	Thông Nhất	sông Đa Nhim	8	2	Nhà phố	0	
25	Hàn Thuyên	Ngã ba Phan Đình Phùng	Hồ Xuân Hương	17	3	LKSV	2,5	
26	Hoàng Diệu	Phạm Hùng	Lý Thái Tổ	12	4	LKSV	2,5	
27	Hoàng Quốc Việt	Nguyễn Tuân	Bờ sông	9	3	LKSV	2,4	
28	Hoàng Văn Thụ	Thông Nhất	Quốc lộ 20	24	5	Nhà phố	0	
29	Hồ Xuân Hương	Quốc lộ 20	Trại Gia chánh	16	3	Nhà phố	0	
30	Huỳnh Thúc Kháng	Đình Tiên Hoàng	Trần Phú	12	4	LKSV	2,5	
31	Kim Đồng	Thông Nhất	sông Đa Nhim	8	2	Nhà phố	0	
32	Lê Anh Xuân	Thông Nhất	Phạm Văn Đồng	11	3	Nhà phố	0	
33	Lê Hồng Phong	Quốc Lộ 20	Hết khu QH Trung tâm hành chính	24	5	LKSV	4	
		Giáp khu QH Trung tâm hành chính	Giáp xã N'Thôn Hạ	30	5	LKSV	5	
34	Lê Lợi	Thông Nhất	sông Đa Nhim	10	3	Nhà phố	0	
35	Lê Quý Đôn	Quốc Lộ 20	Nguyễn Thị Minh Khai	16	4	Nhà phố	0	
36	Lê Thánh Tôn	Thông Nhất	sông Đa Nhim	24	5	Nhà phố	0	
		Lê Thánh Tôn	Nguyễn Du	8	3	LKSV	2,4	
37	Lê Thị Hồng Gấm	Phan Đăng Lưu	Nguyễn Văn Cừ	12	4	LKSV	2,5	
38	Lê Thị Pha	Quốc Lộ 20 (trung tâm y tế)	Gần giáp cao tốc	16,5	5	LKSV	3	
39	Lê Văn Tám	Cao Tốc	Quốc Lộ 27	16,5	5	LKSV	3	
40	Lý Nam Đế	Đường cao tốc	Tản Đà	23	5	LKSV	2,4	
41	Lý Thái Tổ	Quốc Lộ 20	Phan Đình Phùng	12	3	LKSV	2,5	
42	Lý Thường Kiệt	Trần Hưng Đạo	Nguyễn Đình Chiểu	12	3	Nhà phố	0	

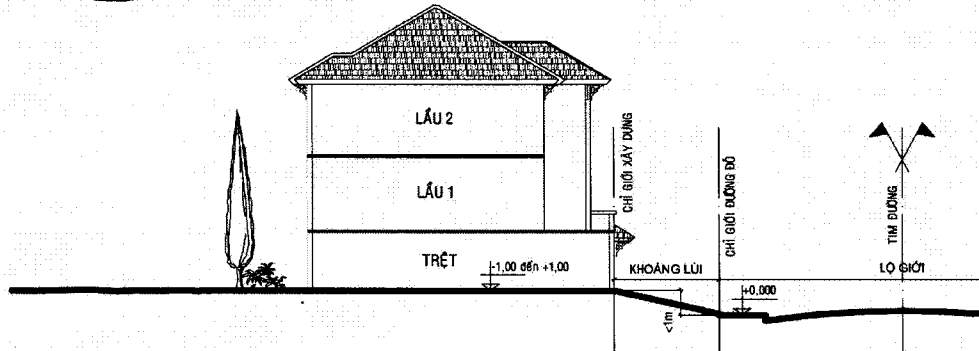
STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Quy định				Ghi chú
				Lộ giới	Tầng cao tối đa	Kiến Trúc	Khoảng lùi	
43	Mai Hắc Đế	Trần Hưng Đạo	Nguyễn Khuyến	8	2	Phải nhà phố	0	
					3	Trái LKSV	2,4m	
44	Ngô Đức Kế	Trần Quốc Toàn	Mai Hắc Đế	7	3	LKSV	2,4	
45	Ngô Gia Khảm	Quốc Lộ 20	Giáp sân bay	14	3	Nhà phố	0	
46	Ngô Gia Tự	Thông Nhất	Quốc lộ 20	16	4	Nhà phố	0	
47	Ngô Mây	Quốc Lộ 20	Hoàng Văn Thụ	14	5	LKSV	2,4	
48	Ngô Quyền	Thông Nhất	sông Đa Nhim	9	2	Nhà phố	0	
49	Ngô Thị Nhậm	Đường Thông Nhất	Nguyễn Bình Khiêm	10	4	LKSV	2,4	
50	Nguyễn Tri Phương	Quốc Lộ 20	Gần giáp sông Đa Nhim	11	3	Nhà phố	0	
51	Nguyễn Bá Ngọc	Thông Nhất	Sông Đa Nhim	10	3	Nhà phố	0	
52	Nguyễn Bính	Quốc lộ 20	Nguyễn Tuấn	9	3	LKSV	2,4	
53	Nguyễn Bình Khiêm	Trần Hưng Đạo	Hoàng Văn Thụ	12	3	Nhà phố	0	
54	Nguyễn Công Hoan	Phan Huy Chú	Phạm văn Đồng	10	3	Nhà phố	0	
55	Nguyễn Du	Thông Nhất	sông Đa Nhim	14	3	Nhà phố	0	
56	Nguyễn Đình Chiểu	Hoàng Văn Thụ	Đường vào giáo xứ Tùng Nghĩa	12	3	Nhà phố	0	Trái 4m, phải 8m
57	Nguyễn Khuyến	Trần Hưng Đạo	Hoàng Văn Thụ	12	3	Nhà phố	0	
58	Nguyễn Tuấn	Quốc lộ 20	Khu tập thể xưởng cưa	9	3	LKSV	2,4	
59	Nguyễn Thái Học	Thông Nhất	sông Đa Nhim	18	5	Nhà phố	0	
60	Nguyễn Trãi	Phan Chu Trinh	Võ Thị Sáu	8	3	LKSV	Trái 2,4	
		Võ Thị Sáu	Ngô Quyền	14	3	Nhà phố	0	
		Ngô Quyền	Hà Giang	8	2	Nhà phố	0	
61	Nguyễn Trung Trực	Phạm Ngũ Lão	Phạm Ngọc Thạch	12	4	LKSV	2,5	
		Phạm Ngọc Thạch	Lê Hồng Phong	8	3	LKSV	2,4	
62	Nguyễn Thị Minh Khai	Quốc lộ 20	Lương Thế Vinh	18	4	Nhà phố	0	
		Nhánh N. Thị Minh Khai	Lê Hồng Phong	18	4	Nhà phố	0	
63	Nguyễn Thiện Thuật	Thông Nhất	sông Đa Nhim	14	3	Nhà phố	0	

STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Quy định				Ghi chú
				Lộ giới	Tầng cao tối đa	Kiến Trúc	Khoảng lùi	
64	Nguyễn Trường Tộ	Quốc Lộ 20	Đường Cao tốc	12	4	LKSV	3	
65	Nguyễn Văn Cừ	Trần Phú	Phan Đình Phùng	17	5	LKSV	2,5	
66	Nguyễn Văn Linh	Quốc Lộ 20	Nguyễn Văn Cừ	12	4	LKSV	2,5	
67	Nguyễn Viết Xuân	Trần Hưng Đạo	Hai Bà Trưng	11	3	Nhà phố	0	
68	Phan Huy Chú	Quốc Lộ 20	Trần Hưng Đạo	15,5	4	Nhà phố	0	Trái 8,75m; Phải 6,75m
69	Phạm Hồng Thái	Quốc lộ 20	Tú Xương	8	3	LKSV	2,5	
70	Phạm Hùng	Trần Phú	Lý Thái Tổ	12	4	LKSV	2,5	
71	Phạm Ngọc Thạch	Đào Duy Từ	Tú Xương	12	3	LKSV	2,5	
72	Phạm Ngũ Lão	Trần Nhân Tông	Huyện Trần Công Chúa	12	4	LKSV	2,5	
73	Phạm văn Đồng	Quốc Lộ 20	Trần Hưng Đạo	26,5	5	Nhà phố	0	
74	Phan Bội Châu	Thống Nhất	sông Đa Nhim	15	4	Nhà phố	0	
75	Phan Chu Trinh	Thống Nhất	sông Đa Nhim	12	3	Nhà phố	0	
76	Phan Đăng Lưu	Phan Đình Phùng	Nguyễn Văn Linh	12	4	LKSV	2,5	
77	Phan Đình Giót	Trần Quang Diệu	Lý Thái Tổ	12	4	LKSV	2,5	
78	Phan Đình Phùng	Quốc Lộ 20	Lý Thái Tổ	24	5	LKSV	2,5	
79	Phan Đình Phùng	Quốc lộ 20	Cao Bá Quát	11	3	LKSV	2,4	
80	Quang Trung	Thống Nhất	sông Đa Nhim	24	5	Nhà phố	0	
81	Quốc lộ 20	Cầu Bồng Lai (km 205 + 350)	Giáp xã Phú Hội (km 197 + 00)	27	5	Nhà phố	0	Giáp xã Phú Hội (km 197 + 00)
82	Quốc Lộ 27	Đường gom Cao tốc (km 174 + 00)	Km 168 + 400	18	3	LKSV	4,5	
83	Sư Vạn Hạnh	Thống Nhất	sông Đa Nhim	12	3	Nhà phố	0	
84	Tân Đà	Đường cao tốc	Nguyễn Trường Tộ	23	5	LKSV	2,4	
85	Tăng Bạt Hổ	Lê Thị Hồng Gấm	Đình Tiên Hoàng	12	4	LKSV	2,5	
86	Tây Sơn	Đào Duy Từ	Huyện Trần Công Chúa	11	3	LKSV	2,4	
87	Thống Nhất	Ngã 3 Km 270	UBND thị trấn Liên Nghĩa	22	5	Nhà phố	0	Trái 9m, phải 13m
		UBND thị trấn Liên Nghĩa	Cây Đa	20	5	Nhà phố	0	Tim đường ra mỗi bên 10m

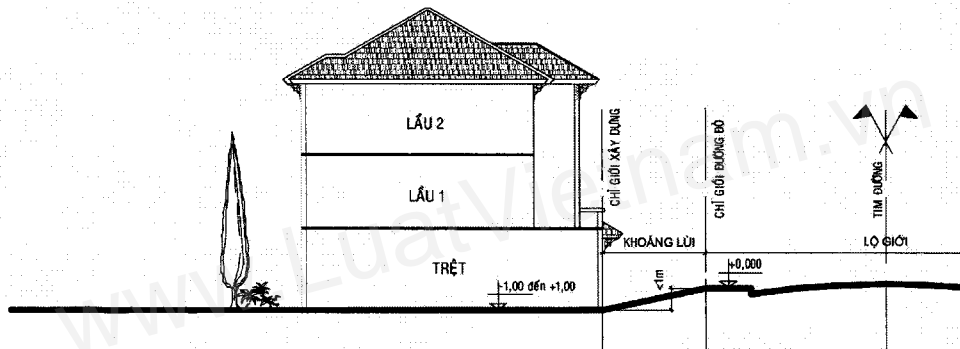
STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Quy định				Ghi chú
				Lộ giới	Tầng cao tối đa	Kiến Trúc	Khoảng lùi	
		Cây Đa	Ranh giới xã Phú Hội	20	5	Nhà phố	0	Trái 9m, phải 11m
88	Tô Hiến Thành	Thống Nhất	sông Đa Nhim	14	3	Nhà phố	0	
89	Tô Hiệu	Thống Nhất	sông Đa Nhim	14	3	Nhà phố	0	
90	Tổ Hữu	Tản Đà	Nguyễn Trường Tộ	14	5	LKSV	3	
91	Tô Vĩnh Diện	Quốc lộ 20	Trần Phú	12	4	LKSV	2,5	
92	Trần Phú	Quốc lộ 20	Đào Duy Từ và Trường Chinh	30,4	5	LKSV	Phải 2,4m;	
		Đào Duy Từ và Trường Chinh	Trần Bình Trọng	23	5	LKSV	2,4	
93	Tú Xương	Phạm Ngọc Thạch	Trần Nhân Tông	12	4	LKSV	2,5	
94	Tuệ Tĩnh	Quốc Lộ 20	Hoàng Văn Thụ	15	5	LKSV	3	
95	Thủ Khoa Huân	Phạm Hùng	Phan Đình Phùng	12	4	LKSV	2,5	
96	Trần Cao Vân	Trần Hưng Đạo	Trần Quốc Toản	12	5	LKSV	2,4	
97	Trần Hưng Đạo	Đường Thống Nhất	Quốc lộ 20	18	5	Nhà phố	0	Trái 10m, phải 8m
98	Trần Khắc Chung	Quốc lộ 20	Lý Nam Đế	16,5	5	LKSV	2,4	
99	Trần Nguyên Hãn	Quốc Lộ 20	Hoàng Văn Thụ	24	5	Nhà phố	0	
100	Trần Nhân Tông	Quốc lộ 20	Đào Duy Từ	12	4	LKSV	2,5	
101	Trần Quang Diệu	Lý Thái Tổ	Lâm Văn Thạnh	12	4	LKSV	2,5	
102	Trần Quốc Toản	Trần Hưng Đạo	Nguyễn Khuyến	12	3	Nhà phố	0	
103	Triệu Quang Phục	Lê Thị Pha	Nguyễn Trường Tộ	23	5	LKSV	2,4	
104	Trương Công Định	Phạm Hùng	Lý Thái Tổ	12	4	LKSV	2,5	
105	Trường Chinh	Trần Phú	Lý Thái Tổ	16	5	LKSV	2,5	
106	Võ Thị Sáu	Thống Nhất	sông Đa Nhim	21	5	Nhà phố	0	
107	Xuân Thủy	Trần Phú	Trần Nhân Tông	8	4	LKSV	2,5	Tầng cao theo QHCT
108	Yết Kiêu	Trần Phú	Đình Tiên Hoàng	12	5	LKSV	2,5	



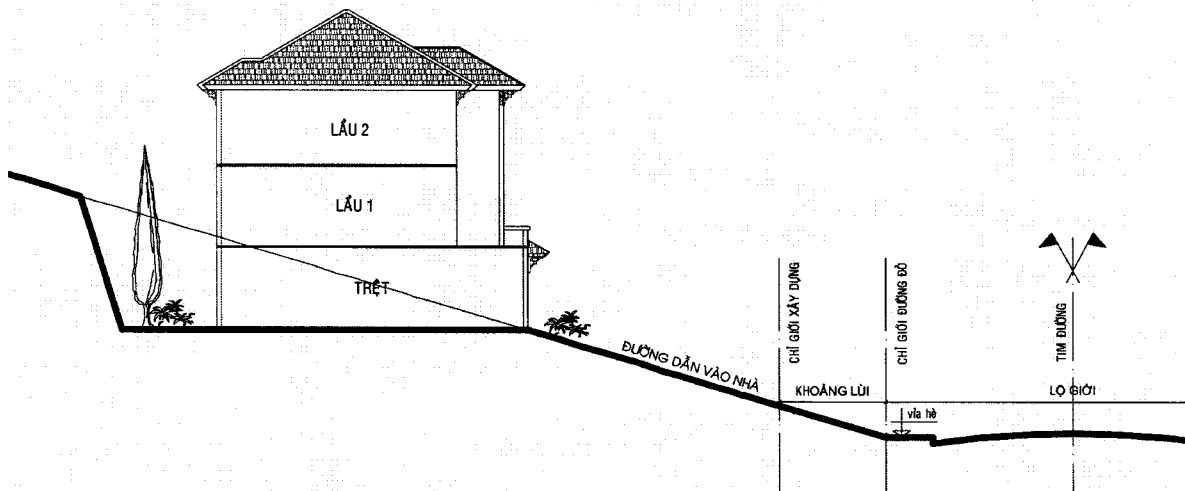
Phụ lục 2. Quy định cao trình nền tầng trệt, tầng hầm và bán hầm
(Ban hành kèm theo Quyết định số 07 /2016/QĐ-UBND
ngày 08 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh)



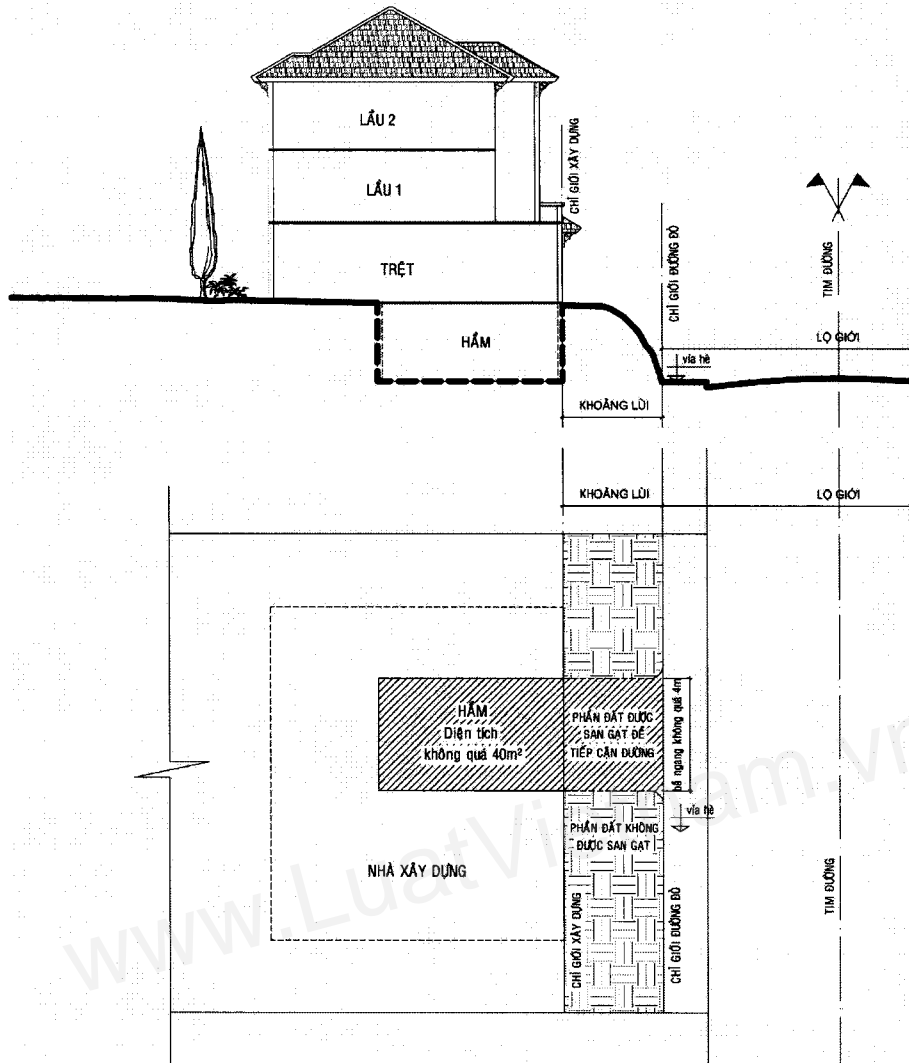
Hình 01



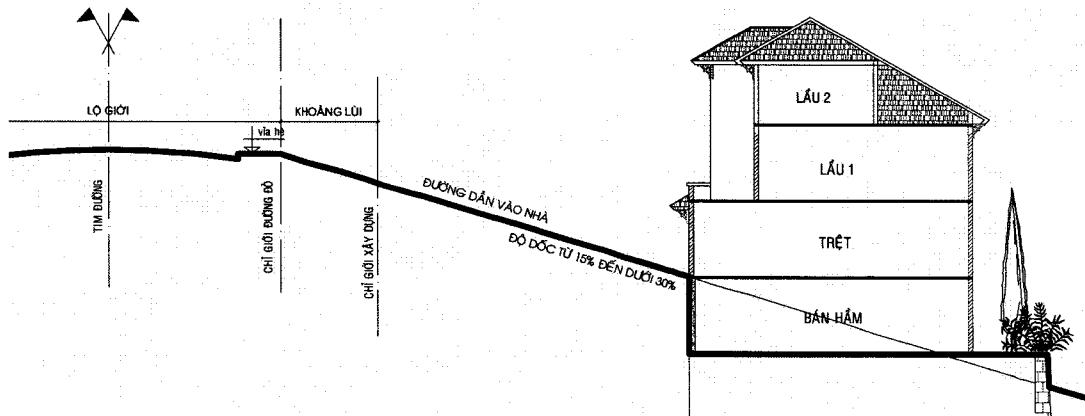
Hình 02



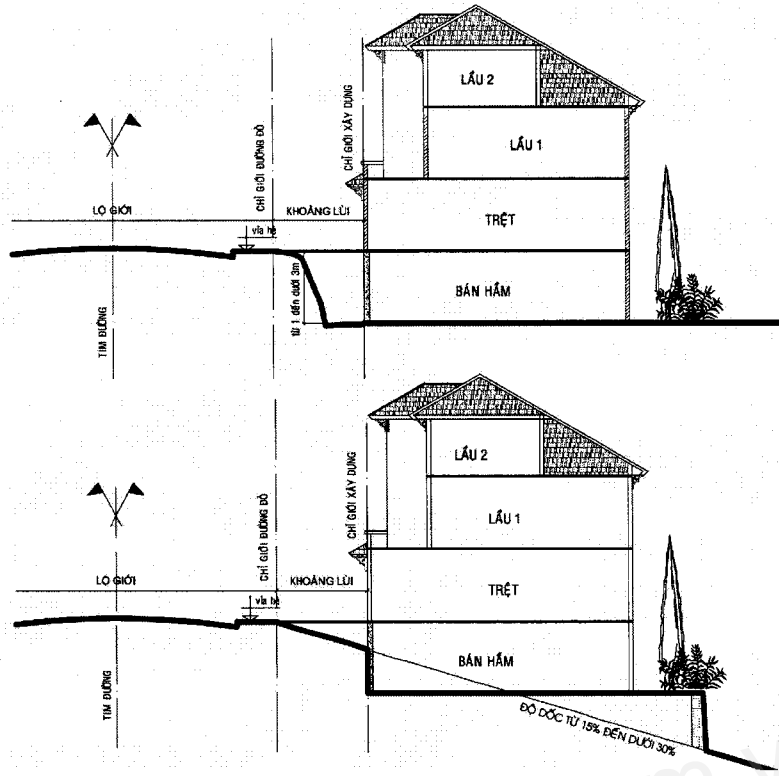
Hình 03



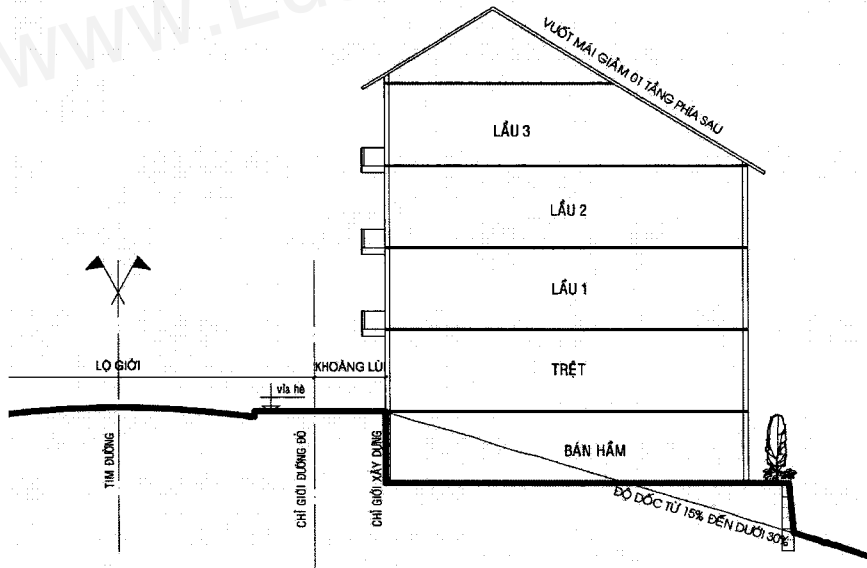
Hình 04



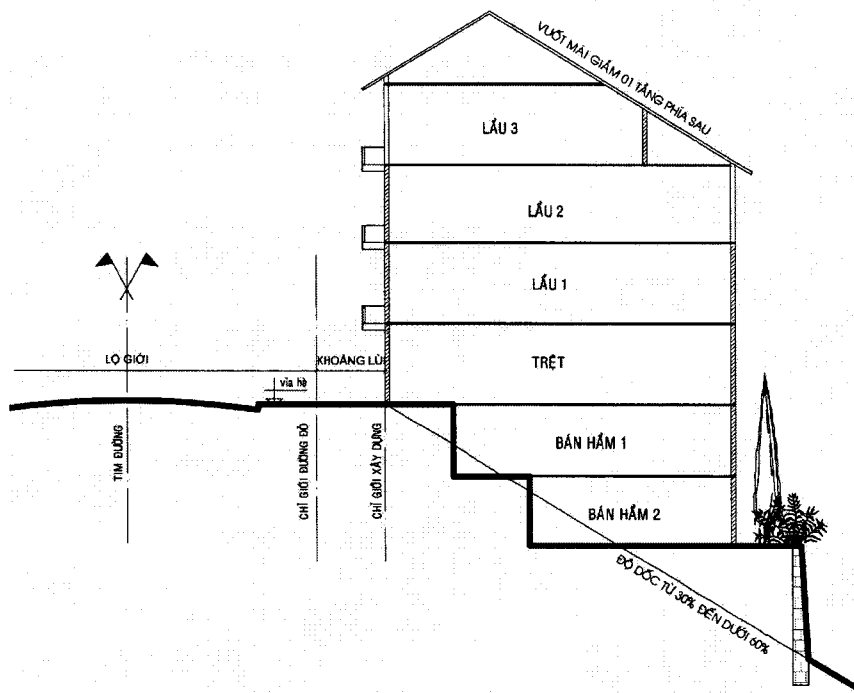
Hình 05



Hình 06



Hình 07



Hình 08

www.LuatVietnam.vn