

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

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;

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 đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 đô thị;

Căn cứ Thông tư số 08/2021/TT-BXD ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc;

Căn cứ Nghị quyết số 485/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 86/TTr-SXD ngày 12 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu (chi tiết có Quy chế kèm theo).

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Khoa học và Công nghệ, Công Thương, Y tế, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Mộc Châu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (t/h);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT Việt.20b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Hồng Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

-----***-----

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
ĐÔ THỊ MỘC CHÂU, TỈNH SƠN LA

Sơn La, tháng 05 năm 2025

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ MỘC CHÂU, TỈNH SƠN LA

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND tỉnh)

Cơ quan phê duyệt:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Cơ quan thẩm định:
SỞ XÂY DỰNG SƠN LA

Cơ quan tổ chức lập quy chế:
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ MỘC CHÂU

Mộc Châu, ngày tháng 04 năm 2025

Đơn vị tư vấn

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ
& NÔNG THÔN QUỐC GIA

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG

Phạm Thị Nhâm

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG.....	6
Điều 1. Mục tiêu.....	6
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....	6
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	6
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....	12
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.....	19
CHƯƠNG II. QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	20
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	20
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.....	54
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....	56
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình.....	72
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	99
Điều 11. Các yêu cầu khác.....	113
CHƯƠNG III. QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	122
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).....	122
Điều 13. Quy định quản lý công trình kiến trúc có giá trị.....	122
CHƯƠNG IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	125
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế.....	125
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.....	125
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	128
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.....	128

MỞ ĐẦU

I. Sự cần thiết lập quy chế quản lý kiến trúc

Thị xã Mộc Châu, tỉnh Sơn La được thành lập theo Nghị quyết số 280/NQ-UBTVQH15 ngày 14/11/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của tỉnh Sơn La giai đoạn 2023 - 2025 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/02/2025). Trước đó, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu đến năm 2040 tại Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 07/02/2024, theo đó: i) Phạm vi lập Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu được thực hiện trong địa giới hành chính của huyện Mộc Châu, với tổng diện tích tự nhiên toàn huyện khoảng 107.209,47ha (1.072,09km²), trong đó khu vực nội thị được xác lập trên cơ sở toàn bộ diện tích và dân số của thị trấn Mộc Châu, toàn bộ dân số và phần lớn diện tích của thị trấn Nông trường Mộc Châu và các xã Phiêng Luông, Mường Sang, Đông Sang, với tổng diện tích tự nhiên khu vực nội thị khoảng 15.872ha; ii) Khu vực nội thị được xác định là vùng đô thị hóa tập trung, vùng kinh tế động lực phát triển đô thị du lịch, thương mại dịch vụ và nông nghiệp công nghệ cao. Hoàn thiện cảnh quan môi trường đô thị theo hướng hiện đại, tạo dựng một không gian đô thị du lịch có bản sắc. Thiết lập vùng bảo vệ cảnh quan sinh thái nông nghiệp đặc trưng (đồi chè, đồng cỏ, vườn mơ, mận, đào) tại khu vực thị trấn Nông trường Mộc Châu; iii) Điều chỉnh địa giới của các đơn vị hành chính trong khu vực nội thị để thành lập 08 phường.

Để đáp ứng các yêu cầu quản lý đô thị theo quy định pháp luật hiện hành, cũng như phát huy các cơ hội phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của thị xã Mộc Châu, việc lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu là rất cần thiết; đây là cơ sở pháp lý, công cụ hỗ trợ trong công tác quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

II. Các cơ sở lập quy chế

2.1. Các văn bản pháp lý:

a. Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn thực hiện:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14.
- Luật Kiến Trúc số 40/2019/QH14.
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018.
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Thông tư số 08/2021/TT-BXD ngày 02/8/2021 của Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc.

b. Nghị quyết của UBND tỉnh Sơn La, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ ngành:

- Nghị quyết số 1280/NQ-UBND của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của tỉnh Sơn La giai đoạn 2023 - 2025;

- Quyết định số 128/QĐ-TTg ngày 25/01/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2030;

- Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 02/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2030;

- Quyết định số 1676/QĐ-TTg ngày 25/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;;

- Quyết định số 1008/QĐ-BXD ngày 28/10/2024 của Bộ Xây dựng công nhận đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đạt tiêu chí đô thị loại IV;

- Quyết định số 1009/QĐ-BXD ngày 28/10/2024 của Bộ Xây dựng công nhận khu vực dự kiến thành lập phường thuộc đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đạt tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị.

c. Quyết định của UBND tỉnh Sơn La:

- Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc Quốc lộ 6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 02/8/2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc lòng hồ sông Đà trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện vùng cao, biên giới tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 9/4/2020 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 12/01/2021 của UBND tỉnh Sơn La về việc sửa tên và phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Trung tâm du lịch trọng điểm và vùng đệm phía Nam thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu;

- Quyết định số 3632/QĐ-UBND ngày 15/12/2022 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực cửa khẩu quốc tế Lóng sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040.

- Nghị quyết số 331/NQ-HĐND ngày 14/6/2024 của HĐND tỉnh Sơn La về việc tán thành chủ trương thành lập thị xã Mộc Châu và sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của huyện Mộc Châu để thành lập các phường, xã thuộc thị xã Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2115/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 1, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 2, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2118/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 3, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 4, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2120/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 5, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 6, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

c. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:

- Các quy hoạch khu đô thị, các khu du lịch, quy hoạch xây dựng nông thôn mới của các xã và các khu chức năng khác đã được lập và phê duyệt trên địa bàn thị xã Mộc Châu; Các kết quả nghiên cứu, các quy hoạch ngành, các công trình, dự án phát triển của các ngành trên địa bàn thị xã Mộc Châu.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan.

2.3. Mục tiêu lập quy chế

- Cụ thể hóa công tác quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Mộc Châu theo Đồ án quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040 và các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị, thiết kế đô thị, quy định nội dung cấp phép xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc đô thị của thị xã Mộc Châu.

- Bảo tồn, phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa và yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của thị xã Mộc Châu.

2.4. Nguyên tắc lập quy chế

- Các nguyên tắc được quy định tại Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp các chỉ tiêu trong quy hoạch chung đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống tại đô thị, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới.

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

- Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của nhà nước, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

2.5. Cấu trúc Quy chế

Nội dung quy chế gồm 04 chương:

- Chương I: Quy định chung (có 05 điều; từ điều 01 đến điều 05): Bao gồm các nội dung về mục tiêu, đối tượng, phạm vi áp dụng, giải thích từ ngữ, nguyên tắc quản lý kiến trúc đô thị, thi tuyển kiến trúc.

- Chương II: Quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan (có 07 điều; từ điều 06 đến điều 12): Bao gồm các nội dung về định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan, yêu cầu bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, các quy định cụ thể theo từng phân khu, các quy định về khu vực có kiến trúc đặc thù, quy định kiến trúc với từng loại công trình, hạ tầng kỹ thuật đô thị, các yêu cầu khác.

- Chương III: Quản lý bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị (có 02 điều; từ điều 13 đến điều 14): Bao gồm các quy định về quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan), Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.

- Chương IV: Tổ chức thực hiện (có 03 điều; từ điều 15 đến điều 17): Bao gồm các quy định về tổ chức thực hiện quy chế, Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc, Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm, điều chỉnh, bổ sung Quy chế.

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi khu vực nội thị của thị xã Mộc Châu, phù hợp với đồ án Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu đến năm 2040 được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt tại Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 07/02/2024, các đồ án quy hoạch phân khu của đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La, gồm: Quy hoạch phân khu số 1, Quy hoạch phân khu số 2, Quy hoạch phân khu số 3, Quy hoạch phân khu số 4, Quy hoạch phân khu số 5, Quy hoạch phân khu số 6 và các đồ án khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của thị xã Mộc Châu.

3. Làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị, thiết kế đô thị, quy định nội dung cấp phép xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc đô thị.

4. Quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại thị xã Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

2. Phạm vi áp dụng:

a) Trong phạm vi ranh giới nội thị đô thị Mộc Châu đã được xác định trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt.

b) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đồ án Thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này các từ ngữ, khái niệm được hiểu như sau:

1. Kiến trúc đô thị là không gian vật thể đô thị bao gồm: Các loại nhà; công trình kỹ thuật, nghệ thuật, cảnh quan đô thị; quảng cáo; các không gian công cộng và những công trình sẽ xây dựng theo quy hoạch mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến bộ mặt đô thị.

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

dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, mương trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

3. Không gian đô thị: Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

4. Khu đô thị mới: Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở (theo khoản 3 Điều 3 Luật QHĐT).

5. Công trình kiến trúc: Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc.

6. Công trình 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.

7. Công trình điểm nhấn: Là công trình có kiến trúc và chiều cao nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình, mang lại hiệu quả về thị giác cảnh quan đô thị.

8. Di tích lịch sử - văn hoá: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (theo Luật Di sản văn hóa được hợp nhất tại văn bản số 10/VBHN-VPQH ngày 23 tháng 7 năm 2013 của Văn phòng Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Di sản văn hóa).

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

10. Nhà ở riêng lẻ: Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liên kế và nhà ở độc lập.

11. Nhà ở liên kế: 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.

12. Nhà phố liên kế (nhà phố): Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố 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.

13. Nhà liên kế vườn: Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

14. Nhà liên kế có khoảng lùi: Là nhà liên kế có khoảng lùi đối với ranh lộ giới đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch hiện hành.

15. Biệt thự: Là công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có sân vườn xung quanh (tối thiểu 3 mặt công trình) có lối ra vào riêng biệt.

16. Nhà chung cư: Là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

17. Nhà chung cư hỗn hợp: Là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại, vv...

18. Công trình hỗn hợp: Là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

19. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng): Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khách giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác).

20. Nhà thương mại liên kế: Là nhà thấp tầng liên kế xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

21. Công trình độc lập: Là công trình xây dựng không có bất cứ bề mặt ngoài nào tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận (có khoảng lùi ở tất cả ranh đất bên và ranh đất sau).

22. Công trình bán độc lập: Là dạng công trình độc lập có một mặt tường (bên hoặc sau) tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận.

23. Công trình công nghiệp: Là nơi mà trong đó diễn ra các quá trình sản xuất công nghiệp và phục vụ sản xuất, nằm trong các nhà máy, xí nghiệp, khu công nghiệp, bao gồm có nhà (xưởng) sản xuất; nhà điều hành sản xuất; công trình phục vụ sản xuất (y tế, ăn uống, sinh hoạt, nghỉ ngơi, giải trí, học tập, văn hóa, dịch vụ, kho tàng, giao thông...) và công trình kỹ thuật (điện, cấp - thoát nước, thông gió, xử lý chất thải, phòng cháy chữa cháy...).

24. Công trình phục vụ nông nghiệp: Là một công trình độc lập hoặc một tổ hợp các công trình trong các cơ sở chăn nuôi, trồng trọt, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản và các dự án đầu tư xây dựng công trình khác phục vụ nông nghiệp và phát triển nông thôn.

25. Ô phố: Là một khu đất có ký hiệu và xác định cụ thể ranh giới, diện tích, chức năng quy hoạch và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị.

26. Chiều cao công trình xây dựng (chiều cao công trình): Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích: Các thiết bị kỹ thuật trên mái: Cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình.

27. Mật độ xây dựng thuần: 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).

28. 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).

29. Hệ số sử dụng đất: Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

30. Chỉ giới đường đỏ: Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

31. Chỉ giới xây dựng: Là 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.

32. Khoảng lùi: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

33. Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng: Là chiều cao công trình tại vị trí chỉ giới xây dựng (lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới - đã tính cả chiều cao lan can hoặc sê-nô trên sàn mái).

34. Số tầng: Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích:

- Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái.

- Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới 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.

- Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật máy bơm, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m².

- 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.

35. 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.

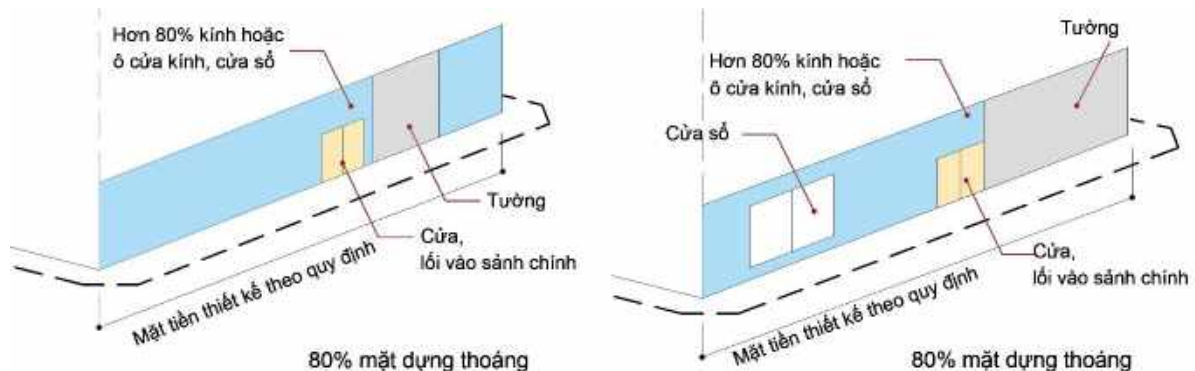
36. Tầng nửa hầm: Là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

37. 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.

38. Tầng áp mái: Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

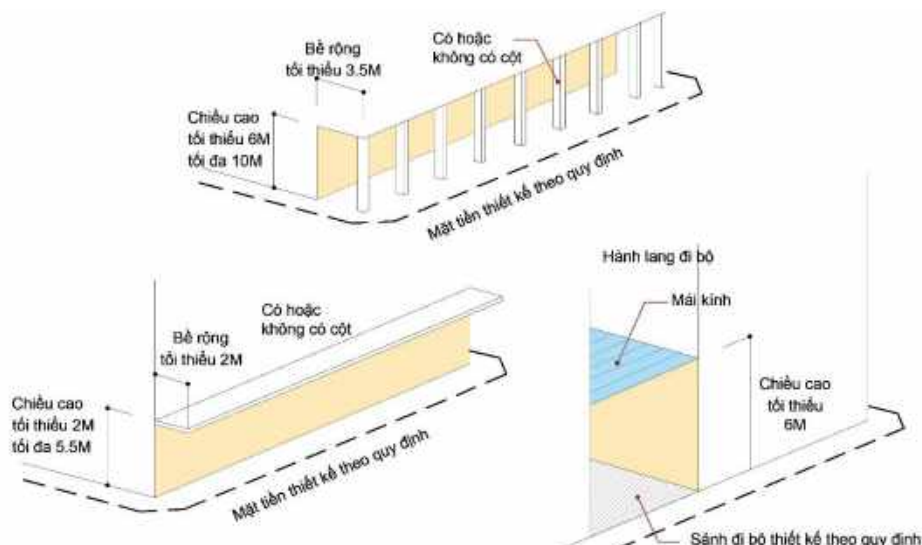
39. Mặt dựng thoáng: Là khoảng mở trên tường ngoài công trình, thường dưới dạng cửa sổ, cửa đi, ô cửa kính. Các thiết kế này nhằm tạo sự thân thiện, thú vị với các cửa hàng và hoạt động dọc theo con phố thu hút khách bộ hành. Trường hợp mặt tiền công trình quy định có tỷ lệ mặt dựng thoáng, cao độ sàn tầng trệt không được bố trí quá 30cm tính từ vỉa hè (xem Hình 1).



Hình 1: Minh họa mặt dựng thoáng.

40. Mái đua: Là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình (xem Hình 2).

41. Hành lang đi bộ có mái che: Là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); trong khoảng không gian này không được bố trí các kiến trúc cố định các chi tiết kiến trúc khác (tường ngăn, bồn hoa, v.v...) gây cản trở hoạt động đi bộ. Các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che như hành lang xuyên tòa nhà, không gian thương mại trong nhà, sân trong có mái che, v.v... (xem Hình 2).

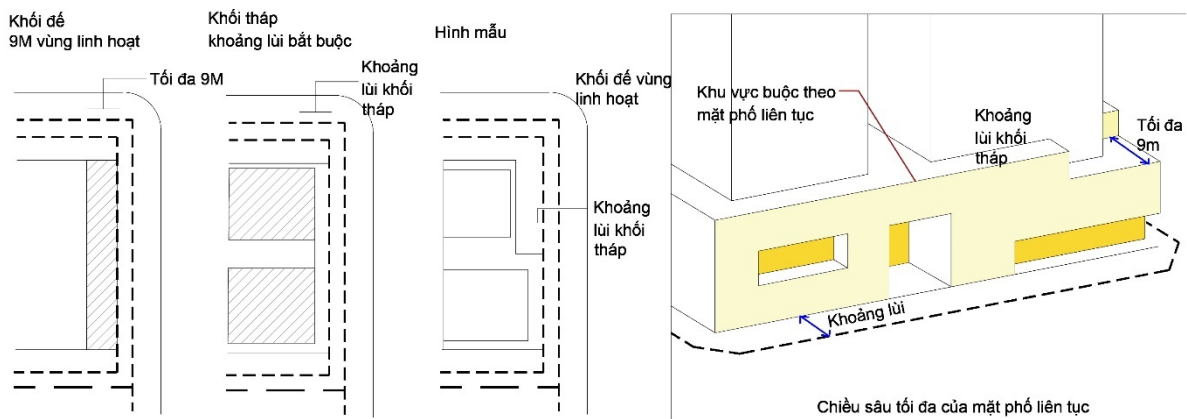


Hình 2: Minh họa hành lang đi bộ có mái che.

42. Mặt phố liên tục: Là việc khối đế các tòa nhà hướng ra các không gian công cộng (như đường phố hoặc quảng trường) xây dựng thẳng hàng nhằm hình thành giới hạn của không gian công cộng bằng các mặt đứng toà nhà liên tục, thẳng hàng. Mặt phố liên tục tạo cho người đi bộ cảm giác không gian khép kín, có tính định hướng rõ ràng và dễ dàng nhận biết được đặc điểm của không gian đó (xem Hình 1-3). Mặt phố liên tục phải đảm bảo các điều kiện như sau:

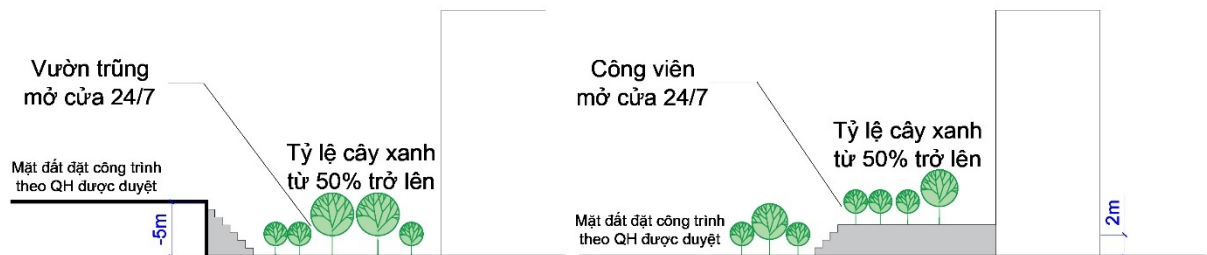
a) Chỉ giới xây dựng các công trình trên một đoạn phố trong phạm vi cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng phải đồng bộ.

b) Đoạn mặt phố liên tục phải chiếm tối thiểu 50% chiều dài của cạnh ô phố tương ứng.



Hình 3: Minh họa hình thức tổ chức mặt phố liên tục.

43. Không gian có chức năng như công viên thuộc các công trình: Là không gian sân vườn lộ thiên có cao độ trong giới hạn từ -5m đến +2m so với cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt, có tỷ lệ ít nhất 50% diện tích cây xanh (xem Hình 1-5) và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân về không gian cũng như thời gian.



Hình 4: Minh họa tổ chức không gian công viên thuộc các công trình.

Các loại không gian mở sử dụng công cộng được khuyến khích khi xây dựng trong khuôn viên các công trình: Công viên nhỏ; vườn hoa; quảng trường; sân trong; không gian mở có mái che; mở rộng vỉa hè; không gian đi bộ.

44. Hợp khối: Là việc xây dựng công trình riêng lẻ trên ít nhất hai lô đất riêng biệt trở lên thành hình thức như một khối công trình, do cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét quyết định.

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

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

47. Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị: Gồm Phân khu 2 & các khu đất nông nghiệp, đất đồi chè bảo tồn tại các phân khu 3, 4, 5, 6 theo Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu được duyệt.

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Các nguyên tắc khung, cơ bản:

- Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu theo Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh Sơn La, các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị Mộc Châu; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu;

- Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới. Xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc;

- Ứng dụng khoa học, công nghệ trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn đô thị Mộc Châu bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả;

- Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân;

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

- Thiết kế kiến trúc công trình cần đảm bảo giá trị kiến trúc của công trình (được xem xét trên các lĩnh vực: Tư tưởng, văn học, hội họa, điêu khắc, âm nhạc, truyền thông, ánh sáng, vật liệu).

- Quản lý, bảo vệ tốt cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử, các công trình có giá trị về kiến trúc, văn hóa, môi trường sinh thái.

- Không gian kiến trúc cảnh quan đô thị Mộc Châu được phát triển dựa trên nguyên tắc "bảo vệ tầm nhìn" và đảm bảo "tính liên tục" của hình ảnh cảnh quan trong đô thị; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dựa trên việc thiết lập và kết nối ba cấp độ không gian từ tổng thể đến không gian cấp khu vực và những không gian nhỏ với nhau, tạo thành hệ thống các cấp độ không gian đô thị có bản sắc:

+ Không gian cấp độ tổng thể: Được khai thác dựa trên hướng quan sát và tầm nhìn chủ đạo của đô thị; giúp nhận diện hình thái cảnh quan tự nhiên tổng thể, đặc trưng của cảnh

quan; những không gian cấp độ tổng thể thiếu đặc trưng cần được tổ chức thêm yếu tố kiến trúc có đặc điểm riêng, nổi bật nhằm tạo lập bản sắc cho cảnh quan của không gian.

+ Không gian khu vực: Được tổ chức dựa trên nguyên tắc khai thác và tạo lập các tổ hợp cảnh quan có đặc trưng riêng; đảm bảo tính liên tục của hình ảnh cảnh quan đặc trưng trong việc nhận diện theo tuyến - chuỗi; yếu tố văn hóa của hoạt động trong không gian cấp độ khu vực phải được tổ chức thường xuyên và mang đặc trưng nổi bật.

+ Không gian nhỏ: Thiết lập các điểm cảnh quan - các không gian nhỏ trong đô thị như vườn hoa, quảng trường, phố đi bộ, các công trình điểm nhấn... thành hệ thống kiến trúc cảnh quan đặc trưng và được nhận diện rõ nét trong phạm vi tầm nhìn gần qua việc khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên, kiến trúc mang đặc trưng bản địa gắn kết với các hoạt động văn hóa truyền thống của địa phương.

b) Các quy định khác có liên quan:

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, theo đó: Phát triển kiến trúc đô thị hiện đại, xanh, thông minh, giàu bản sắc, các yếu tố văn hóa đặc trưng được giữ gìn và phát huy.

- Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị, trong đó đã bổ sung các quy định một số trường hợp xem xét cộng điểm để khuyến khích các đô thị phát triển theo hướng xanh, thông minh.

- Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, theo đó:

+ Bảo tồn, kế thừa và phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống; phấn đấu đến năm 2025, các địa phương hoàn thành việc xây dựng Danh mục công trình kiến trúc có giá trị;

+ Thúc đẩy chuyển đổi số trong lĩnh vực kiến trúc, đến năm 2030 hoàn thành hệ thống cơ sở dữ liệu kiến trúc quốc gia; số hóa các công trình kiến trúc có giá trị;

+ Các công trình kiến trúc đảm bảo tiêu chí về bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái; sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai, tiết kiệm năng lượng; có giải pháp phòng chống thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 về “Phát triển bền vững hệ thống đô thị theo mạng lưới, hình thành một số đô thị, chuỗi đô thị động lực có kiến trúc hiện đại, xanh, bản sắc”.

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:

- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, chủ yếu là các khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp, địa hình hồ nước, các khu vực địa hình dốc, đồi, núi (Bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 01):

+ Khu vực đồng cỏ, đồi chè, sườn núi cao thuộc Phân khu 2.

+ Khu vực dự án Thiên đường bò sữa Mộc Châu thuộc Phân khu 2.

- + Khu đô thị Đồi chè thuộc Phân khu 3.
- + Khu vực đồi chè Trái tim thuộc Phân khu 4.
- + Khu di tích thắng cảnh Hang động Bản Ôn thuộc Phân khu 4.
- + Thung lũng mận Nà Ka thuộc Phân khu 4.
- + Khu vực rừng thông Bản Áng thuộc Phân khu 5.
- + Khu vực dọc tuyến suối Sập thuộc Phân khu 6.
- Các trục đường, tuyến phố chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:
 - + Các trục đường, tuyến phố chính (theo Phụ lục 02);
 - + Khu vực có tổ chức tuyến phố đi bộ (theo Phụ lục 03);
 - + Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch (Bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 04);
- . Đường Nguyễn Lương Bằng.
- . Đoạn QL.6 qua các phường Mộc Sơn, Thảo Nguyên;
- . Đoạn QL.43 qua phường Thảo Nguyên, Mường Sang;
- . Đoạn đường chính mới đô thị qua khu vực Bó Bun, phường Thảo Nguyên;
- . Đoạn đường chính chạy qua đồng cỏ, đồi chè thuộc Phân khu 2;
- . Trục đường dẫn vào các điểm du lịch.
- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, cấp quốc gia trở lên (theo Phụ lục 05);
- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng (theo Phụ lục 06):
 - + Quảng trường 8/5;
 - + Quảng trường trước TTTM Bó Bun;
 - + Quảng trường trước Khu du lịch rừng thông Bản Áng.
 - + Công viên trung tâm
 - + Công viên vui chơi giải trí
- + Khu trung tâm hành chính đô thị Mộc Châu thuộc Phân khu 1.
- + Khu trung tâm thương mại, dịch vụ Bó Bun thuộc Phân khu 1.
- + Khu trung tâm du lịch thuộc Phân khu 3.
- + Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng.
- Các khu vực cửa ngõ đô thị (theo Phụ lục 07).
- b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:
 - Đối với khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:
 - + Việc xây dựng các công trình tại khu vực có địa hình đặc thù phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; việc tổ chức không gian giữa các công

trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan;

+ Các khu vực đồi núi có độ dốc đứng (độ dốc $\geq 25\%$), các hành lang bảo vệ đường giao thông, kênh mương, các tuyến hạ tầng kỹ thuật; các vùng đệm dọc suối có cự ly 15m mỗi bên (tính từ đường bờ suối hiện hữu) đã được quy định theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt: Cấm xây dựng.

+ Đối với các dự án đầu tư tại các khu vực đồi núi (được phép nghiên cứu xây dựng, các khu vực đệm có cự ly 50m quanh chân núi): Chiều cao công trình được phép xây dựng ($h \leq 7m$), mật độ xây dựng $\leq 15\%$; không gian cây xanh được xác định là yếu tố chủ đạo, được quy định cụ thể tại các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng; ưu tiên giữ lại hệ thống thảm thực vật hiện hữu có giá trị cảnh quan và môi trường, trồng bổ sung thêm cây xanh để thành vùng đệm, phòng tránh lũ lụt, trượt sạt lở đất đá.

+ Đối với khu vực cảnh quan ven hồ, suối, chân núi, hang động: Tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, hệ thống các vật kiến trúc: Công trình biểu tượng, ghề đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí... phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra hồ, suối, chân núi, hang động (khuyến khích xây dựng công trình ngầm, bán ngầm).

+ Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của các tuyến suối; hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các hồ nhiên; các công trình ven hồ, suối, chân núi khuyến khích xây dựng hàng rào xanh;

+ Đối với khu vực đồng cỏ, đồi chè, thung lũng: Bảo tồn và phát huy giá trị hệ sinh thái nông nghiệp đặc trưng; tại những khu vực được phép xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt: Chiều cao công trình được phép xây dựng ($h \leq 7m$), mật độ xây dựng không quá 15% diện tích đất của dự án;

+ Đối với các khu vực đất nông nghiệp: Không làm nhà màng, nhà kính tại những khu vực sườn đồi, núi; những nơi chưa được đầu tư hệ thống thoát nước, kênh mương thủy lợi, ao hồ thu nước đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước kịp thời trong mùa mưa;

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

+ Đối với trục đường cao tốc: Tất cả các công trình trên các trục đường cao tốc không được phép tiếp cận với đường cao tốc. Công trình kiến trúc cần có hai mặt đứng quan trọng: Mặt hướng ra đường cao tốc tham gia không gian đường phố & mặt tiếp cận là lối vào chính của công trình.

+ Đối với trục đường chính:

. Tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

. Tổ chức kiến trúc cảnh quan cần khai thác các yếu tố kiến trúc, nghệ thuật công cộng, tiện nghi đô thị, vật liệu sử dụng... có hình ảnh đặc trưng văn hóa bản địa. Yếu tố cây xanh cần được khai thác những loại cây trồng đặc trưng của địa phương, hình thái

cây xanh trên tuyến được tổ hợp theo dạng nhiều tầng bậc (cây bóng mát, cây trang trí, cây phong nền), theo màu sắc, theo mảng - tuyến nhằm tạo ấn tượng và bản sắc cho không gian của tuyến đường.

+ Đối với các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng, ngoài yêu cầu chung đối với trục đường chính, cần lưu ý một số điểm sau:

. Trục hành chính là đoạn QL.6 trước mặt quảng trường 8/5: Bố cục công trình trọng tâm là cụm công trình Huyện ủy - UBND - Trung tâm hội nghị thị xã Mộc Châu; các công trình xây dựng xung quanh quảng trường cần được bố cục cân đối qua trục (Quảng trường - Trung tâm hội nghị) để tạo sự bề thế đúng tính chất của khu trung tâm hành chính.

. Trục thương mại, dịch vụ, gồm có: Đoạn QL.6 qua các phường Mộc Sơn, Thảo Nguyên; đoạn QL.43 qua phường Thảo Nguyên, Mường Sang; đoạn đường chính mới đô thị qua khu vực Bó Bun phường Thảo Nguyên; các trục thương mại, dịch vụ khác,.... Khuyến khích sử dụng toàn bộ tầng trệt cho thương mại và dịch vụ; xây dựng các công trình chuyên về tính TMDV như chợ dân sinh, trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng tiện lợi, khách sạn,.... Tại một số vị trí tổ chức các công trình tập trung đông người (trung tâm thương mại, chợ, tổ hợp công trình dịch vụ du lịch,...), cần bố trí không gian mở và lối vào công trình thông qua một phần đường riêng để đảm bảo giao thông trên tuyến.

. Trục đường du lịch, ngắm cảnh đồng cỏ, đồi chè: Trên địa bàn phường Thảo Nguyên, Cờ Đỏ, cần nghiên cứu các giải pháp thiết kế hạ tầng ưu tiên cho người đi xe đạp ngắm cảnh an toàn và thuận tiện; bố trí điểm nghỉ chân để người dân và du khách có thể dừng lại, thư giãn và tận hưởng không gian xung quanh, các vị trí điểm nghỉ chân là những nơi có khung cảnh đẹp, tầm nhìn bao quát; tại những vị trí được phép xây dựng công trình, cần chú trọng các mặt đứng tiếp cận với không gian trục đường & cảnh quan đồng cỏ, đồi chè.

. Trục đường dẫn vào các điểm du lịch: Chú trọng việc bố trí trồng cây xanh hai bên tuyến đường theo chủ đề, loài cây đặc trưng bản địa; bố trí bãi đỗ xe gần với vườn hoa, điểm dịch vụ bán sản phẩm OCOP & thủ công mỹ nghệ của địa phương.

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên: Kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

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

+ Đối với quảng trường:

. Cần đặt ở vị trí dễ tiếp cận, nơi giao thoa của các nút giao thông, các tuyến phố.

. Cần có sự hài hòa giữa kiến trúc với con người và các yếu tố xung quanh khi thiết kế quảng trường, như: Diện tích không gian quảng trường, chiều cao công trình xây dựng xung quanh, giới hạn không gian, cây xanh, tượng đài,....

. Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật như thiết bị cấp thoát nước, chiếu sáng,... phải được bố trí phù hợp tùy theo tính chất quảng trường.

+ Công viên:

. Công viên cần có không gian rộng, đa dạng về thảm thực vật để tạo ra sự cân bằng và thiết lập cảnh quan đẹp mắt, an toàn, thân thiện với con người, môi trường & không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn của các phương tiện giao thông; đối với công viên giải trí thì cần có không gian rộng rãi, đảm bảo cảnh quan đẹp mắt, trang bị đầy đủ phụ kiện, máy móc phục vụ cho mục tiêu giải trí của người dân.

. Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật như thiết bị cấp thoát nước, chiếu sáng,... trong công viên, vườn hoa phải được bố trí phù hợp tùy theo tính chất công viên.

+ Trung tâm văn hóa; trung tâm thể dục thể thao; trung tâm thương mại:

. Cần đặt ở vị trí dễ tiếp cận, thuận lợi giao thông, cung cấp hạ tầng; trước lối vào chính cần có bãi đỗ xe & nơi tập kết người.

. Phân khu chức năng rõ ràng, tổ chức giao thông nội bộ hợp lý, phù hợp với yêu cầu sử dụng; xung quanh khu đất phải có hàng rào bảo vệ & dải cây xanh để chắn bụi, giảm tiếng ồn; diện tích cây xanh, sân vườn khoảng 15 - 20%.

. Hướng của các khối chức năng chính phải bảo đảm đón được gió chủ đạo về mùa hè; tận dụng ánh sáng tự nhiên để chiếu sáng tối đa cho các phòng trong công trình.

+ Tuyến phố đi bộ:

. Việc thiết lập các tuyến phố đi bộ cần được xem xét, đánh giá dựa trên các tiêu chí: 1) An toàn, an ninh; 2) Tính hấp dẫn; 3) Mức độ tiếp cận, nhu cầu; 4) Tính kết nối; 5) Khảo sát sự ủng hộ của cộng đồng.

. Các tuyến phố đi bộ cần bố trí các dịch vụ, mua sắm, ăn uống, vui chơi, giải trí, thưởng thức văn hóa nghệ thuật, các thiết bị đô thị (thùng rác, nhà vệ sinh, ...); hệ thống chiếu sáng, đặc biệt là chiếu sáng các công trình kiến trúc; bố trí các mảng xanh, trồng nhiều cây xanh để giảm nắng nóng, khuyến khích các công trình kiến trúc mặt tiền đường xây dựng ô văng, mái che đồng bộ để làm nơi trú mưa cho người đi bộ, khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lối ô phố, khuyến khích hình thành mặt phố liên tục.

. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Mặt dựng thoáng dọc theo tuyến phố đi bộ tối thiểu bằng 80%.

- Đối với các nguyên tắc không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo các quy định hiện hành khác có liên quan.

+ Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị:

. Kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện.

. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

c) Các yêu cầu khác:

- Khuyến khích hình thành hệ thống hành lang đi bộ có mái che, kết nối với các công trình công cộng, đầu mối giao thông công cộng.

- Đối với các công trình (dân dụng, hạ tầng, đầu tư công) được xây dựng mới có đông người sử dụng, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc của công trình, tính đổi mới sáng tạo, yếu tố tiên tiến hơn các công trình tương tự đã được xây dựng.

- Kiến trúc công trình cần đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

Đối với khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất thì không phải lập đồ án quy hoạch đô thị, nhưng phải lập đồ án thiết kế đô thị riêng để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng. Mục tiêu của thiết kế đô thị là kiểm soát không gian kiến trúc, tạo điểm nhấn cảnh quan và đảm bảo tính đồng bộ trong phát triển đô thị.

Chi tiết cụ thể tại Phụ lục 08.

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

- Quỹ đất hình thành do giải phóng, thu hồi từ các cơ sở sản xuất đã di dời và các công trình khác (công trình di dời do đã xuống cấp hoặc được tái cơ cấu được bố trí xây dựng ở vị trí mới).

- Các nút giao cắt giao thông đồng mức giữa các tuyến đường phố trong đô thị không có đèn tín hiệu điều khiển giao thông. Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao thông giữa các tuyến phố chính; giữa tuyến phố chính với đường phố trong khu dân cư và các nút giao khác là điểm “đen” giao thông.

- Khuyến khích lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị đối với các công trình có một hoặc nhiều tiêu chí sau:

+ Tổ chức sắp xếp lại hệ thống giao thông, cải tạo khoảng không gian đi bộ, đi dạo trên hè phố. Hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng hạ ngầm các đường dây kỹ thuật (cáp điện, cáp thông tin liên lạc);

+ Cải tạo khơi thông dòng chảy các tuyến suối; di dời các cơ sở sản xuất hiện đang gây ô nhiễm ra cụm công nghiệp tập trung; di dời các cơ sở chăn nuôi ra khỏi khu vực cấm chăn nuôi trong khu vực nội thị.

+ Tổ chức lại hệ thống không gian mở (quảng trường, tượng đài, vườn hoa) tạo điểm nhấn cho đô thị và các trục giao thông cảnh quan kết nối các không gian mở, các trục giao thông có nhiều các công trình văn hóa, thương mại theo quy hoạch được duyệt.

+ Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư.

+ Đầu tư dự án xây dựng các khu đô thị mới thực hiện theo tiêu chí Khu đô thị mới kiểu mẫu theo quy định hiện hành của nhà nước.

+ Các công trình khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

5. Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, chưa có thiết kế đô thị; các khu vực không phải lập quy hoạch chi tiết, không lập thiết kế đô thị (chi tiết cụ thể tại Phụ lục 13) được xác định thuộc loại không thay đổi chức năng sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt thì việc xây dựng, cải tạo chỉnh trang thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; các quy định tại Quy chế này và các văn bản pháp luật liên quan.

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

1. Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng; thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao;

Hình thức thi tuyển rộng rãi. Việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc trong đô thị được thực hiện theo quy định hiện hành.

Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển, thiết kế quy hoạch, kiến trúc.

2. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc (ngoại trừ nhà ở riêng lẻ):

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I; cầu trong đô thị từ cấp II trở lên theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 của Bộ Xây dựng quy định phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

b) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của đô thị;

c) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị:

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị (cửa ngõ đô thị được quy định tại Phụ lục 07);

- Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của đô thị Mộc Châu (theo Phụ lục 09)

- Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

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

CHƯƠNG II. QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

a) Định hướng chung về kiến trúc cho toàn đô thị Mộc Châu:

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu được duyệt, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của đô thị.

- Không gian đô thị được tạo dựng dựa trên địa hình tự nhiên, tránh san ủi... Lấy môi trường tự nhiên làm trung tâm, cảnh quan tự nhiên (nhất là đồng cỏ, đồi chè) là chủ thể; quy hoạch thống nhất đi từ bên ngoài đô thị, vào trong lõi đô thị; tôn trọng hệ sinh thái và sinh học. Kiến tạo và bù đắp, kết nối bằng các hệ sinh cảnh, do quá trình xây dựng đô thị làm đứt gãy sự hoàn chỉnh của tự nhiên.

- Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng theo các cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, tăng không gian xanh, tăng cường tiêu thoát nước, không bị ngập lụt.

- Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị. Khuyến khích kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị, tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong đô thị.

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng, công trình hỗn hợp.

- Xây dựng các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

- Công trình kiến trúc phải phù hợp với điều kiện khí hậu. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên.

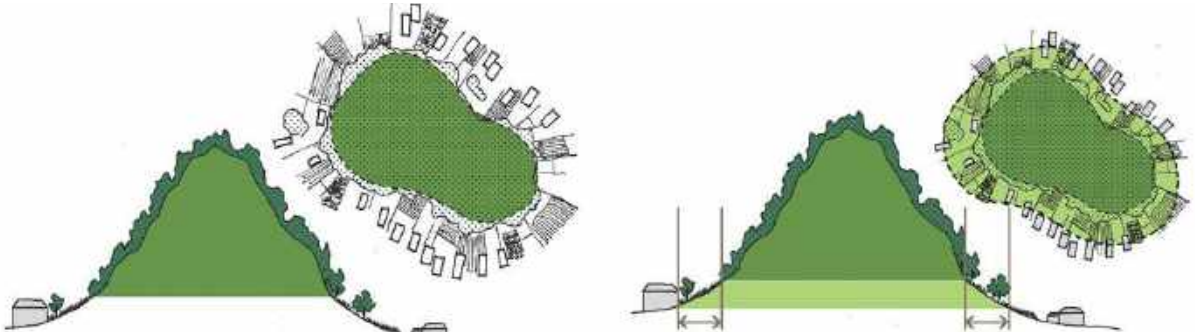
- Công trình kiến trúc cần đáp ứng việc nâng cao sức khỏe thể chất, các điều kiện vệ sinh dịch tễ như có hành lang thông gió tự nhiên cho đô thị và công trình, không gian xanh dành cho thư giãn, không gian đi bộ, không gian mặt nước, thiết kế giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giải pháp giảm tiếng ồn đô thị.

- Mái của các công trình kiến trúc hạn chế tối đa các màu mạnh (xanh lam, đỏ chót,...) không hài hòa với cảnh quan; khuyến khích các gam màu trung tính.

- Quản lý chiều cao công trình xây dựng theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: Bố trí cao tầng tại các trung tâm đô thị, dọc theo tuyến đường chính đô thị, thấp dần ra bên ngoài; tại các khu vực sườn đồi, sườn núi được phép xây dựng công trình thấp dần theo nguyên tắc từ vị trí cao xuống vị trí thấp; khu vực xung quanh đồng cỏ, đồi chè hạn chế xây dựng cao tầng để hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan, che chắn tầm nhìn.

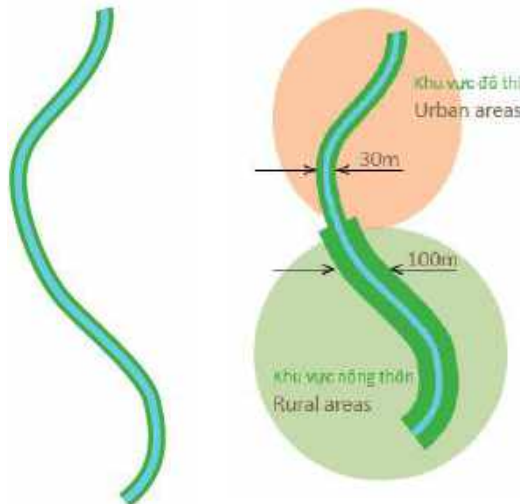
- Thiết lập vùng đệm 50m được phân định bao quanh khu vực tự nhiên (hoặc khu vực chân núi) nhằm tạo khu vực chuyển tiếp từ khu vực hoàn toàn tự nhiên sang khu

vực đô thị hóa. Trong vùng đệm, đô thị hóa bị hạn chế tối thiểu, chỉ cho phép duy trì các điểm dân cư hiện hữu, các hoạt động nông nghiệp và các hoạt động nhằm nâng cao chất lượng những không gian này.



Hình 5: Minh họa tổ chức không gian vùng đệm xung quanh chân núi.

- Thiết lập vùng đệm 50m mỗi bên suối được bảo vệ khỏi hoạt động đô thị hóa nhằm bảo tồn đặc điểm tự nhiên của đôi bờ suối và giúp giảm thiểu nguy cơ lũ lớn. Đối với khu vực suối trong đô thị đảm bảo tối thiểu cách 15m mỗi bên suối không có các hoạt động xây dựng đô thị.



Hình 6: Minh họa tổ chức không gian vùng đệm xung quanh các tuyến suối.

b) Định hướng kiến trúc cho khu trung tâm (khu vực đô thị hiện hữu):

Khu trung tâm đô thị Mộc Châu cũng đồng thời là khu đô thị hiện hữu, được xác định là toàn bộ Phân khu 1. Định hướng kiến trúc cho khu vực này như sau:

- Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng: Từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.... Đẩy mạnh công tác bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị, cải tạo chỉnh trang mặt đứng ô phố, dãy phố, nhà phố,...

- Sự kết nối giữa các không gian trong khu vực là ưu tiên để tạo ra sự năng động và thu hút. Tập trung phát triển khai thác hiệu quả sử dụng đất & hạ tầng của khu vực. Xem xét tăng tối đa hệ số sử dụng đất trong khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hài hòa về kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Lấy không gian mở tại Quảng trường 8/5 làm điểm nhấn chính trung tâm kết nối với các không gian Khu trung tâm hành chính đô thị Mộc Châu, không gian các công trình văn hóa, các công trình kiến trúc di tích lịch sử...

- Tổ chức các không gian đô thị có hướng mở về các không gian cảnh quan có giá trị (suối, đồng cỏ, đồi chè, sườn núi...); tổ chức tuyến cảnh quan ven suối qua đô thị với các hoạt động: thể thao, vui chơi giải trí, triển lãm nghệ thuật, giao lưu cộng đồng... Thông qua các tuyến cảnh quan, trục giao thông chính tạo nên một chỉnh thể vừa phát huy được vai trò lõi trung tâm vừa đảm bảo sự phát triển bền vững cho đô thị.

- Dọc theo QL.6, QL.43 & tuyến đường chính mới của đô thị: Các công trình được phép có mật độ và chiều cao lớn hơn các khu vực xung quanh, ngoại trừ các đoạn qua khu vực cảnh quan nông nghiệp được bảo tồn. Không gian kiến trúc cảnh quan của tuyến đường cần được khai thác các đặc trưng và tổ chức để tạo lập bản sắc cho toàn tuyến. Tuân thủ nguyên tắc về tỷ lệ bề rộng của đường hợp lý; chú trọng tổ chức những khoảng không gian mở tạo điểm nhìn cảnh quan trên tuyến, giúp kết nối cảnh quan của tuyến đường với cảnh quan của những khu vực chức năng xung quanh khác của đô thị.

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ: Dựa trên tập quán của cộng đồng các dân tộc ưa dùng các gam màu tương phản mạnh trên trang phục, có thể không hạn chế màu mạnh trong kiến trúc đô thị (chủ yếu là mặt đứng dãy nhà phố) để tạo nên nét đặc trưng riêng cho khu vực này. Tổ chức đồng bộ chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, kiểu mái thống nhất, cùng vật liệu, mặt tiền cây xanh để thiên nhiên có thể tràn ngập đường phố.

c) Định hướng kiến trúc khu vực giáp ranh nội ngoại thị:

Khu vực giáp ranh nội ngoại thị cũng đồng thời là khu dân dụng đô thị gắn với phát triển du lịch văn hóa, du lịch sinh thái, nông nghiệp đô thị, được xác định là toàn bộ các Phân khu 4, 5, 6; với các trọng điểm phát triển du lịch tại khu vực thung lũng mận Nà Ka, đồi chè Ô Long, di tích thắng cảnh hang động Bản Ôn, rừng thông Bản Áng, cầu kính Mộc Châu, ... Định hướng kiến trúc cho khu vực này như sau:

- Phát triển đan xen giữa các khu xây dựng mới và các khu dân cư hiện hữu và cảnh quan nông nghiệp, đồi núi xung quanh, hướng đến mô hình đô thị sinh thái; khai thác, tôn tạo cảnh quan tự nhiên đặc trưng của các trọng điểm phát triển du lịch.

- Bảo tồn hình thái không gian làng bản truyền thống: Cấu trúc đường giao thông, hình thức nhà ở truyền thống của các dân tộc: Nhà sàn, nhà ở truyền thống xây bằng đá - đất - gỗ.

- Phát triển loại hình nhà ở thấp tầng, mái dốc, xây dựng với mật độ thấp kết hợp với cây xanh & các không gian nông nghiệp xung quanh; thiết lập các dãy phố có phong cách kiến trúc tương tự; vật liệu xây dựng lấy cảm hứng từ thiên nhiên.

- Khai thác yếu tố địa hình và tầm nhìn của phong nền núi đồi sẵn có, kết hợp tổ chức sử dụng cây xanh bản địa (cây xanh phân bố theo độ cao phù hợp, đào, ban, mận, cải trắng), cùng với việc thiết lập các điểm cảnh quan dọc tuyến giao thông chính nhằm tạo nên tính liên tục của hình ảnh cảnh quan có bản sắc cho khu vực này.

- Khuyến khích tổ chức các khu vực nông nghiệp công nghệ cao theo hình thức công viên nông nghiệp kết hợp farmstay.

- Đối với các công trình công cộng, công trình phục vụ du lịch: Khuyến khích khai thác các yếu tố và hình tượng văn hóa bản địa có đặc trưng rõ nét như nhà sàn, mái lá, địa hình, cây xanh, hoạt động văn hóa truyền thống của cộng đồng các dân tộc địa phương... để sử dụng vào việc tổ chức kiến trúc cảnh quan tạo lập bản sắc cho không gian, nhằm tạo nên các công trình khác biệt, độc đáo mang dấu ấn văn hóa bản địa; các công trình kiến trúc độc đáo, có điểm nhấn riêng sẽ trở thành sản phẩm du lịch mới lạ, hút khách, đem về nguồn thu cho địa phương.



Hình 7: Sơ đồ minh họa khai thác yếu tố địa hình, cảnh quan, kiến trúc đặc trưng.

d) Định hướng kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị:

Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị gồm Phân khu 2 & các khu đất nông nghiệp, đất đồi chè bảo tồn tại các phân khu 3, 4, 5, 6. Định hướng kiến trúc cho khu vực này như sau:

- Bảo tồn và phát huy giá trị hệ sinh thái nông nghiệp đặc trưng, góp phần tạo lập và gìn giữ cảnh quan tổng thể có bản sắc của đô thị Mộc Châu; vừa có tác dụng phát triển kinh tế của địa phương, vừa có giá trị đóng góp vào cảnh quan phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế du lịch.

- Các trục đường, tuyến đường chính của đô thị trong Phân khu 2 tránh san ủi làm đường lớn, thẳng kiểu đại lộ để không làm mất đi đặc trưng của địa hình miền núi; nghiên cứu các giải pháp thiết kế hạ tầng ưu tiên cho người đi xe đạp ngắm cảnh an toàn và thuận tiện; bố trí điểm nghỉ chân để người dân và du khách có thể dừng lại, thư giãn và

tận hưởng không gian xung quanh, các vị trí điểm nghỉ chân là những nơi có khung cảnh đẹp, tầm nhìn bao quát.

- Đối với khu đất nông nghiệp được bảo tồn: Cấm xây dựng công trình ngoại trừ một số công trình sau: Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị theo định hướng của Quy hoạch chung (khuyến khích hạ ngầm, tránh ảnh hưởng cảnh quan); công trình xây dựng tạm thời: Cắm trại (chỉ được phép dựng vào ban đêm từ 6 giờ tối đến 7 giờ sáng), công trình xây dựng tạm thời phục vụ lễ hội diễn ra trong vài ngày; công trình liên quan đến bảo tồn và phát huy các chức năng sinh thái, vai trò giáo dục và chất lượng cảnh quan vì lợi ích của tự nhiên và cộng đồng: Đài ngắm cảnh, quán nghỉ, quán bán hàng lưu niệm, nông sản, quán giải khát, công trình ánh sáng và xây dựng cảnh quan, cầu cạn, nhà vệ sinh công cộng, vv ...

- Đối với những khu đất / vị trí được phép xây dựng công trình (công trình dân dụng, công trình phục vụ nông nghiệp, công trình du lịch), kiến trúc công trình dọc khu vực đồng cỏ, đồi chè, chân núi phải hài hòa với không gian tự nhiên, tạo sự đặc trưng đô thị vùng cao nguyên Mộc Châu, chú trọng tất cả các mặt đứng tiếp cận với không gian trực đường & cảnh quan đồng cỏ, đồi chè; tại các vị trí xây dựng công trình, không được phép làm hàng rào đặc, che chắn không gian.

- Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái.

đ) Định hướng chung kiến trúc khu vực phát triển mới:

Khu vực phát triển mới của đô thị Mộc Châu có ý nghĩa quan trọng với đô thị Mộc Châu là toàn bộ Phân khu 3. Là các phân khu chức năng thuộc Trung tâm du lịch trọng điểm và vùng đệm của Khu du lịch quốc gia Mộc Châu; là khu trung tâm du lịch của khu vực và vùng Tây Bắc, lưu giữ và quảng bá các giá trị bản sắc văn hóa, phong tục tập quán, lễ hội của các dân tộc; là quần thể du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái, thể thao, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe, đào tạo du lịch, gắn kết với các khu dân cư hiện hữu; là khu vực cửa ngõ của đô thị Mộc Châu, kết nối tuyến cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu. Định hướng kiến trúc cho khu vực này như sau:

- Phát triển khu đô thị du lịch bền vững, chất lượng cao, mật độ thấp, theo hướng sinh thái, tôn trọng địa hình tự nhiên và hệ thống suối hiện hữu, hài hòa với cảnh quan đồi chè và núi rừng xung quanh, kết nối chặt chẽ với Khu du lịch Quốc gia Mộc Châu.

- Điểm nhấn cảnh quan của toàn bộ khu vực là biểu tượng Mộc Châu (cao khoảng 30m) nằm trên đỉnh đồi cao nhất (cao độ 972m). Từ điểm cao này có thể chiêm ngưỡng được toàn bộ cảnh quan đồi chè, đồng cỏ và cảnh quan núi rừng bao quanh. Ba trục cảnh quan quan trọng đồng quy tại điểm cao 972 cho phép định hướng tầm nhìn đến điểm nhấn chủ đạo, đồng thời, kết nối trung tâm cảnh quan này với các vùng cảnh quan thiên nhiên, nông nghiệp bao quanh.

- Hệ thống suối được bảo tồn với hành lang xanh 2 bên, giúp duy trì hệ sinh thái liên tục. Nhiều không gian xanh đô thị được quy hoạch trong lõi các khu ở mới với tỷ lệ cây xanh cao, kết hợp nhiều tiện ích công cộng.

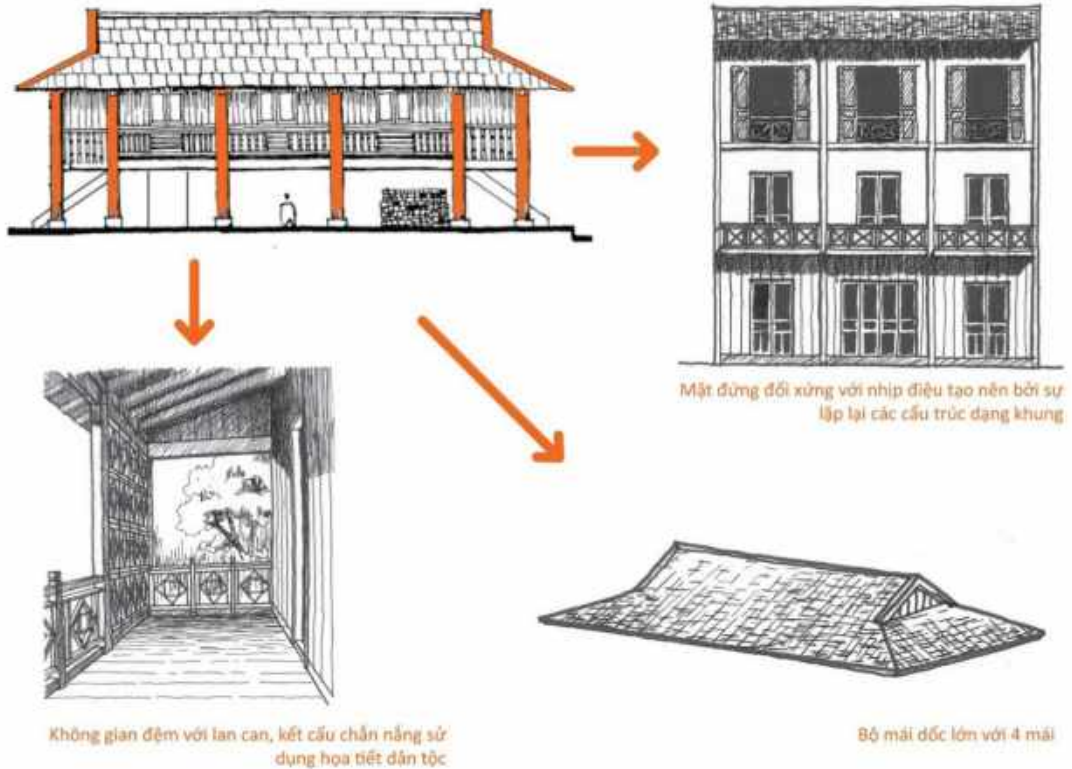
- Nguyên tắc quản lý chiều cao các công trình: Đảm bảo tầm nhìn từ đường tránh QL.43 tới Biểu tượng. Đảm bảo tầm nhìn từ khu trung tâm tới nền cảnh quan rừng núi ở phía Bắc.

- Khai thác các yếu tố và hình tượng văn hóa bản địa có đặc trưng để sử dụng vào việc tổ chức kiến trúc cảnh quan tạo lập bản sắc cho không gian.

e) Giải pháp ứng dụng yếu tố bản địa trong thiết kế kiến trúc đương đại:

- Ứng dụng ngôn ngữ hình thức kiến trúc công trình truyền thống/bản địa: Về tỉ lệ mặt đứng, tỉ lệ không gian, hình thái kiến trúc, chi tiết kiến trúc,...;

TỪ NHÀ SÀN TRUYỀN THỐNG



Hình 8: Sơ đồ minh họa gợi ý khai thác yếu tố kiến trúc truyền thống.

- Ứng dụng về vật liệu địa phương trong thiết kế: Màu sắc nhận diện, chất cảm của vật liệu,...;

- Ứng dụng về kỹ thuật xây dựng và các giải pháp kỹ thuật công trình khác từ công trình bản địa ứng phó với khí hậu địa phương;

- Ứng dụng các yếu tố bản địa, các sản phẩm thủ công mỹ nghệ truyền thống trong thiết kế chi tiết, thiết kế nội thất;

- Ứng dụng các yếu tố bản địa, loại cây địa phương trong thiết kế cảnh quan công trình.

- Nhận diện về bối cảnh đô thị và các công trình lân cận để có giải pháp quy hoạch hoặc quy hoạch tổng mặt bằng ứng xử phù hợp, tôn trọng và không phá vỡ bối cảnh hiện hữu;

- Nhận diện các thói quen sinh hoạt của cá nhân, tục lệ của cộng đồng để đưa ra giải pháp thiết kế công năng phù hợp, các khoảng không tương tác và tổ chức các hoạt động sinh hoạt đáp ứng được yêu cầu trên;

- Nhận diện yếu tố liên quan đến quan điểm tâm linh, tôn giáo, các định nghĩa về thẩm mỹ, và triết lý sống của người dân địa phương để truyền tải trong thiết kế chi tiết, trong ngụ ý thiết kế và tổ hợp không gian trong công trình.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:
 - + Khu vực Quảng trường 8/5 gần với Trung tâm hành chính đô thị Mộc Châu tại Phân khu 1.
 - + Biểu tượng Mộc Châu (cao khoảng 30m) nằm trên đỉnh đồi cao nhất (cao độ 972m) tại Phân khu 3.
 - + Khách sạn Mường Thanh tại vị trí gần nút giao giữa QL.6 & QL.43 tại Phân khu 1.
 - + Khu trung tâm văn hóa đô thị Mộc Châu tại tiểu khu 3, phường Mộc Sơn.
 - + Khu trung tâm TDTT đô thị Mộc Châu tại tiểu khu 19/5, phường Thảo Nguyên.
 - + Tổ hợp thương mại dịch vụ vui chơi giải trí tại tiểu khu Bó Bun, phường Bình Minh.
 - + Tổ hợp thiên đường Bò sữa Mộc Châu tại tiểu khu Vườn Đào, phường Bình Minh.(xem vị trí tại Phụ lục 09)
- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông, gồm:
 - + Khu vực đồi chè, đồng cỏ, sườn núi thuộc Phân khu 2.
 - + Khu vực cảnh quan nông nghiệp, đồi núi thuộc các Phân khu 3, 4, 5, 6.
 - + Hành lang xanh dọc các tuyến suối Sập, suối Mon.
 - + Kết nối các mảng không gian mở là hệ thống cây xanh dọc các trục đường QL6; QL.43, đường chính mới đô thị; đường thương ngoạn cảnh quan đồng cỏ, đồi chè; đường dẫn vào các điểm du lịch; để tạo thành một hệ thống liên hoàn; đóng góp vào cảnh quan môi trường đô thị và bảo vệ môi trường.
- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Xây dựng mới 02 công viên lớn tại đô thị Mộc Châu theo chức năng & chủ đề khác nhau, gồm:
 - + Công viên văn hóa đô thị Mộc Châu tại khu vực tiếp giáp giữa phường Mộc Sơn & phường Thảo Nguyên.
 - + Công viên vui chơi, giải trí đô thị Mộc Châu tại tiểu khu 64, phường Bình Minh. Công viên vui chơi, giải trí tổng hợp với hệ thống trò chơi đa dạng được thiết kế đẳng cấp và hiện đại kết hợp với không gian kiến trúc cảnh quan của Trung tâm du lịch trọng điểm của KDLQG Mộc Châu.
 - + Khuyến khích phát triển loại hình công viên nông nghiệp, trên cơ sở khai thác quỹ đất nông nghiệp đô thị.
 - + Hệ thống vườn hoa đường dạo dọc ven suối Sập, suối Mon: Dải cây xanh tối thiểu $\geq 15m$ đối với những khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang và $\geq 30m$ đối với các khu vực phát triển mới (cụ thể vị trí được xác định tại các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết). Ngoài cây xanh cảnh quan, không gian này cần thiết kế các tiện ích đô thị như ghế ngồi, nhà vệ sinh công cộng, các vật thể trang trí đô thị, không gian vui chơi cho trẻ em,... có thể phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân đô thị cũng như nhu cầu đi dạo của khách du lịch. Ưu tiên xây dựng các kiot có diện tích nhỏ (di động) để bán hàng lưu niệm, hoa cảnh phục vụ người dân và khách du lịch, xây dựng công trình vệ sinh công cộng ngầm hoặc bán ngầm. Các vật liệu lát, các ki ốt lưu động, các loại cây xanh cần được chú ý để tạo sự đồng nhất cũng như độc đáo của không gian đi bộ dọc các tuyến suối.

b) Về kiến trúc:

- Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

+ Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Không gian kiến trúc cần có nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu, ...) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố.

+ Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện không ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân trong khu vực và ảnh hưởng đến lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện môi trường.

+ Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, hạn chế bê tông hóa, kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

- Khu vực đô thị hiện hữu:

+ Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc của đô thị khang trang hơn.

+ Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vượn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

+ Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, 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. Trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Khu vực phát triển mới:

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

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao đến 10 tầng (chiều cao lớn nhất được phép trong đô thị Mộc Châu) theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, điểm dừng đón trả khách của 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 các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước 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. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

- Khu giáp ranh nội ngoại thị:

+ Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị.

+ Khuyến khích khai thác các yếu tố và hình tượng văn hóa bản địa có đặc trưng trong thiết kế kiến trúc công trình.

+ Duy trì kiến trúc nhà ở nông thôn truyền thống với mái dốc; kiến trúc nhà ở nông thôn mới hiện đại nhưng vẫn hài hòa với kiến trúc hiện hữu.

- Khu vực bảo tồn:

+ Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào).

+ Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

- Khu vực nông nghiệp: Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

- Khu vực công nghiệp:

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

+ Sử dụng kiến trúc của văn phòng làm việc theo phong cách hiện đại, sáng tạo để làm phong phú thêm bộ mặt kiến trúc; tích hợp các chức năng công cộng, hỗn hợp trong khu công nghiệp để phục vụ nhu cầu của những người làm việc trong khu đất sản xuất công nghiệp, đồng thời, có được các công trình công cộng mang tính điểm nhấn kiến trúc.

- Kiến trúc tại các khu vực trung tâm, quảng trường:

+ Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm.

+ Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, nhà để xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

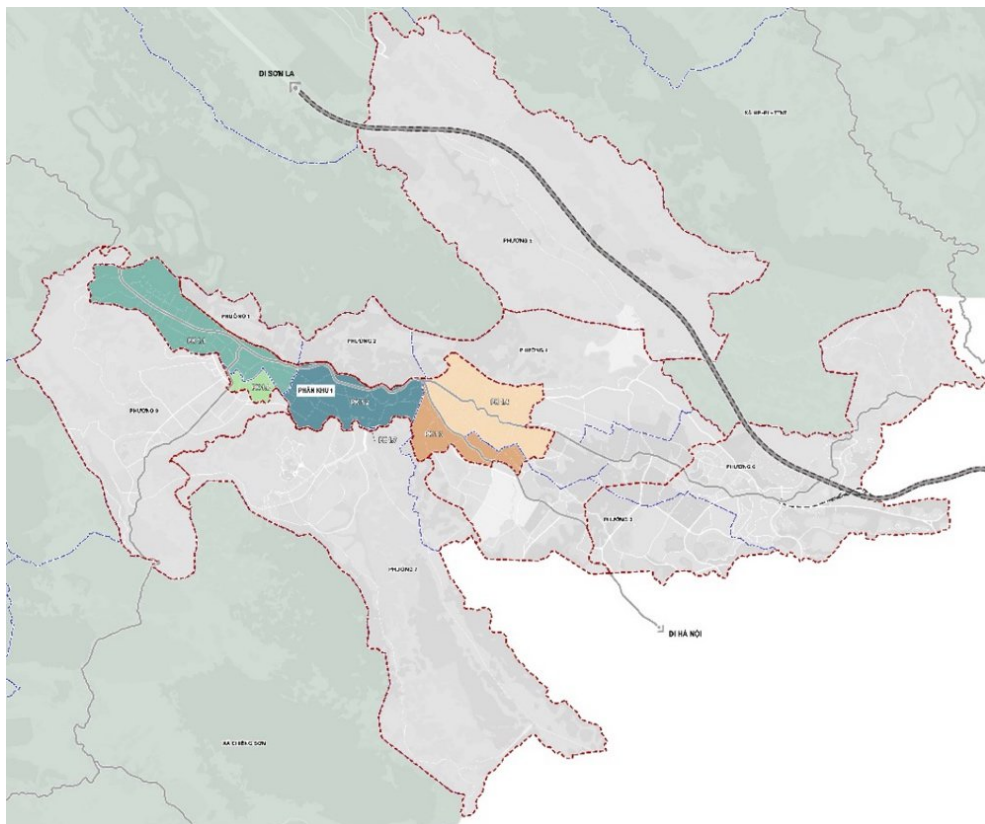
3. Quy định quản lý đối với từng phân khu

Trên cơ sở các đặc trưng về cảnh quan, chức năng hoạt động của từng khu vực, định hướng phát triển không gian khu vực nội thị của thị xã Mộc Châu theo 06 phân khu, cụ thể như sau:

3.1. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 1:

3.1.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Phạm vi một phần các phường Mộc Ly, Mộc Sơn, Bình Minh và Thảo Nguyên.
- Tính chất, chức năng: Trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại, dịch vụ cấp thị xã; là khu dân dụng đô thị, trung tâm hiện hữu của khu vực nội thị thị xã Mộc Châu, trong đó có các công trình văn hóa, thể dục thể thao cấp đô thị, công trình y tế cấp tỉnh và đô thị.
- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 1.488,27ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 63.100 người.
- Định hướng cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, hoàn thiện các tuyến đường và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, bổ sung công trình hạ tầng xã hội, tiện ích công cộng, bãi đỗ xe, công trình thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch và đô thị; thu gọn diện tích CCN Mộc Châu tại tiểu khu Bó Bun, để dành quỹ đất cho phát triển dịch vụ đô thị; hình thành các trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, công trình y tế (cấp tỉnh, cấp đô thị), các khu đô thị mới gắn với hệ thống không gian xanh, cảnh quan tự nhiên của đô thị.



Hình 9: Sơ đồ vị trí phân khu 1 trong khu vực nội thị đô thị Mộc Châu.

3.1.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a. Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 1: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 1.

Tên khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)
Phân khu số 1	10

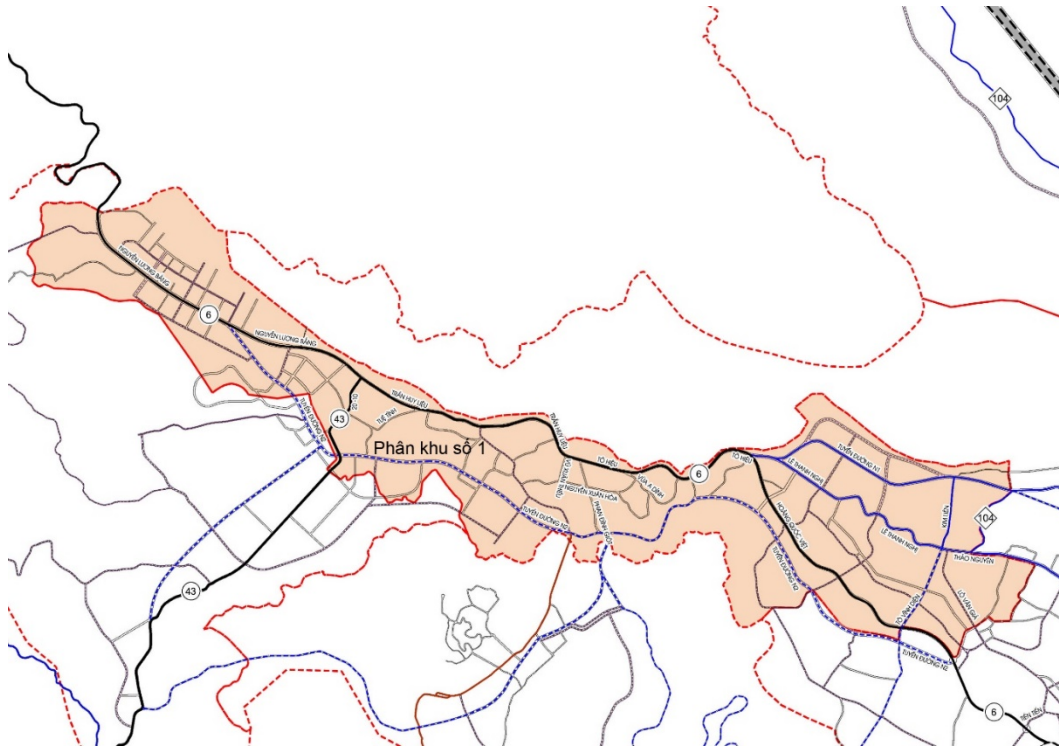
b. Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

3.1.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 2: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 1.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m	≥ 28m
1	Đường Nguyễn Lương Bằng (QL.6)	45	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
2	Đường Trần Huy Liệu (QL.6)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
3	Đường Tô Hiệu (QL.6)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
4	Đường Hoàng Quốc Việt (QL.6)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
5	Đường 20-10 (QL.43)	25	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
6	Đường Tuệ Tĩnh	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
7	Đường Vũ Xuân Thiều	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
8	Đường Nguyễn Hòa Xuân	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
9	Đường Vừa A Dính	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
10	Đường Kim Liên	16,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
11	Đường Tô Vĩnh Diện	20,5	≥ 0	≥ 0	≥ 3	≥ 6
12	Đường Lò Văn Giá	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
13	Đường Phan Đình Giót	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
14	Đường Lê Thanh Nghị (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
15	Đường Thảo Nguyên (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
16	Đường tỉnh 104 - đoạn trùng với tuyến N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
17	Đường tỉnh 104 - đoạn còn lại	20,5	≥ 0	≥ 0	≥ 3	≥ 6
18	Đường N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
19	Đường N2	34	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
20	Đường N2 - đoạn qua khu dân cư hiện hữu	11	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
21	Đường trục chính mới đô thị	(16) ÷ (34)	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)	(≥ 4) ÷ (≥ 0)	≥ 6

Ghi chú: Trong trường hợp công trình có phần đế hoặc có phần công trình phía trên lùi vào so với phần dưới thì quy định về khoảng lùi được áp dụng riêng đối với phần đế công trình hoặc phần công trình phía dưới; khoảng lùi đối với phần công trình phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.



Hình 10: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 1.

b. Quy định kiến trúc hai bên trục đường:

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 1 theo quy định tại bảng 1 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 1 theo quy định tại bảng 2 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt (nếu có).

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5m; tối đa 2m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc và tuân thủ các quy định tại quy chế này.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

c. Quy định màu sắc công trình hai bên trục đường:

- Đối với đường chính mới đô thị: Dựa trên tập quán của cộng đồng các dân tộc ưa dùng các gam màu tương phản mạnh trên trang phục, đề xuất không hạn chế màu mạnh trong kiến trúc của trục đường chính mới đô thị để tạo nên nét đặc trưng cho khu vực.

- Đối với đường khác: Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng như khu

vui chơi, khu thương mại, văn hóa có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.1.4. Quy định khác:

a. Quy định đối với khu nhà ở:

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, biệt thự; hạn chế tối đa xây dựng nhà liền kề, có mật độ xây dựng $\geq 90\%$ tại các khu vực giáp với cảnh quan thiên nhiên (ven hồ, ven suối, chân núi) hoặc giáp với đất nông nghiệp, không giáp các mặt đường phố chính.

- Khuyến khích bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b. Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Các công trình gồm có:

+ Trung tâm hành chính - chính trị của thị xã Mộc Châu gắn với Quảng trường 8/5 giữ nguyên tại vị trí hiện nay. Tiếp tục đầu tư hoàn thiện, nâng cấp tạo lập hình ảnh trung tâm hành chính - chính trị hiệu lực, hiệu quả & gần dân.

+ Bảo tàng, triển lãm của đô thị Mộc Châu, tại ngã ba đường Nguyễn Lương Bằng & đường chính mới đô thị. Mặt tiền chính hướng về phía đường Nguyễn Lương Bằng.

+ Trung tâm văn hóa cấp đô thị, diện tích khoảng 5,2ha tại tiểu khu 3, phường Mộc Sơn, trong đó có: Trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, Cung văn hóa lao động, Rạp chiếu phim.

+ Khu trung tâm TDTT (sân vận động, nhà thi đấu, bãi đỗ xe, khu phụ trợ) tại vị trí thuộc phường Thảo Nguyên, diện tích khoảng 7 ha. Cách UBND TT Nông trường khoảng 1km.

+ Trung tâm thương mại dịch vụ tại tiểu khu Bó Bun. Mặt đứng dài gắn kết với tuyến phố.

+ Khách sạn Mường Thanh tại vị trí gần nút giao giữa QL.6 & QL.43.

- Định hướng kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, có đặc trưng riêng, phát huy các giá trị truyền thống; có chất lượng cao về thẩm mỹ, công năng, kỹ thuật; thân thiện với môi trường tự nhiên và sự tiếp cận của cộng đồng.

+ Cần có quảng trường và không gian tập trung đông người phía trước công trình.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c. Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Tại các khu đất được phép xây dựng xung quanh khu vực núi độc lập, khu vực tiếp giáp chân núi, khu vực xung quanh suối Nà Bó, suối Mon: Quy hoạch chỉnh trang

cần dành không gian, quỹ đất để thiết lập các tuyến đi bộ để tăng cường kết nối các không gian mở này ra xung quanh; khuyến khích giảm mật độ xây dựng, bố trí khoảng lùi phía sau & phía trước nhà để tạo thành lõi không gian xanh cho khu ở. Các công trình ven hồ, suối có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rỗng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30m$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên (vuông góc với bờ hồ, suối) của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến bờ hồ, suối.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

- Các công trình được phép xây dựng trong khu đất cây xanh công cộng trong đô thị (công viên, vườn hoa, sân chơi), đất cây xanh chuyên dụng phải phù hợp chức năng chính của không gian, như: Điểm thông tin hướng dẫn du lịch, quán giải khát, quán ăn nhỏ, kios, bungalow, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí cho trẻ em, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí có chủ đề liên quan chủ đề chính của công viên, nhà vệ sinh công cộng. Các công trình không phù hợp chức năng chính của công viên không được khuyến khích xây dựng. Mật độ xây dựng tối đa là 5%, riêng với công viên chuyên đề mật độ tối đa là 25%.

d. Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6m$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 25ha.

3.1.5. Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

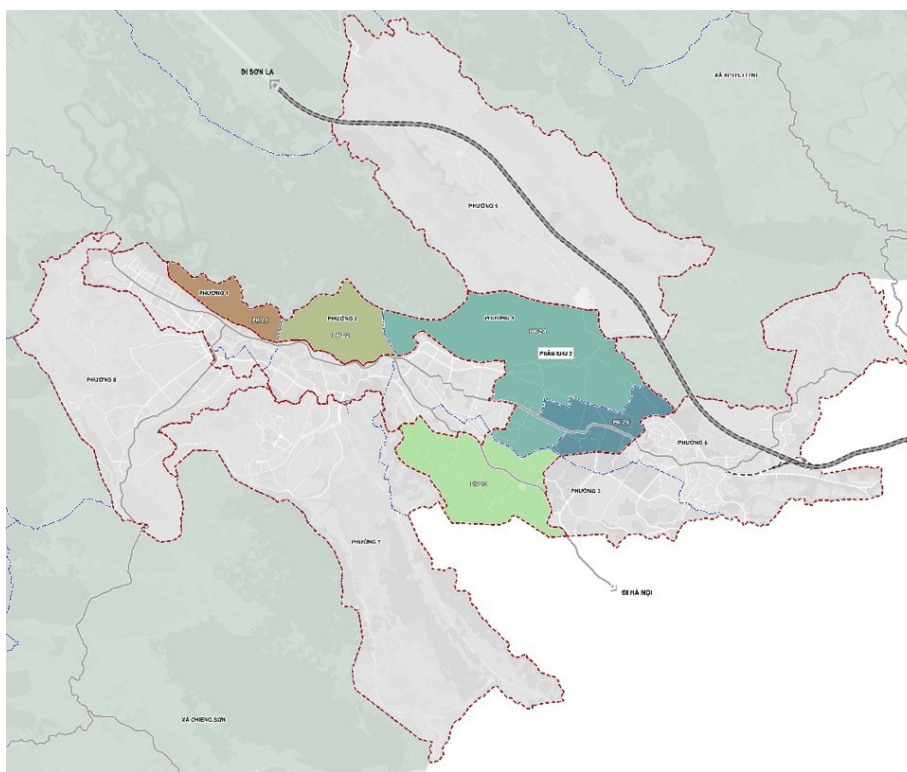
Bảng 3: Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 1.

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi các phường	
-	<i>Khu vực thuộc phường Mộc Lỵ</i>	<i>Sau năm 2025</i>
-	<i>Khu vực thuộc phường Mộc Sơn</i>	<i>- nt -</i>
-	<i>Khu vực thuộc phường Bình Minh</i>	<i>- nt -</i>
-	<i>Khu vực thuộc phường Thảo Nguyên</i>	<i>- nt -</i>
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, vòi phun nước, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ người dân và du khách,...	Năm 2025 ÷ 2027
4	Tổ chức cây xanh bóng mát có tán lớn dọc theo trục đường.	Sau năm 2027
5	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
6	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025
7	Đóng cửa các nghĩa trang hiện có	Sau năm 2027

3.2. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 2:

3.2.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Phạm vi một phần các phường Mộc Ly, Mộc Sơn, Bình Minh, Thảo Nguyên và Vân Sơn.



Hình 11: Sơ đồ vị trí phân khu 2 trong khu vực nội thị đô thị Mộc Châu.

- Tính chất, chức năng: Là khu vực đặc trưng tiêu biểu gắn với bảo tồn hệ sinh thái đặc trưng của đô thị Mộc Châu (đồng cỏ, đồi chè, sườn núi cao); là khu du lịch nông trại có kiến trúc, cảnh quan và công nghệ thân thiện với môi trường, sinh thái gắn với nhà máy chế biến sữa hiện đại, tiêu chuẩn quốc tế, hình thành điểm du lịch nông trại trải nghiệm hấp dẫn.

- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 2.865,29ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 10.000 người.

- Định hướng cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các khu dân cư hiện hữu trong khu vực quy hoạch (kết hợp với loại hình dịch vụ homestay), hoàn thiện các tuyến đường và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, bổ sung công trình tiện ích công cộng, bãi đỗ xe, công trình thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch và đô thị; hình thành các điểm dừng chân ngắm cảnh tại những vị trí đẹp trên tuyến du lịch, đảm bảo không phá vỡ cảnh quan của khu du lịch sinh thái.

3.2.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a. Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 4: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 2.

<i>Tên khu vực</i>	<i>Tầng cao tối đa (tầng)</i>
Phân khu số 2	5

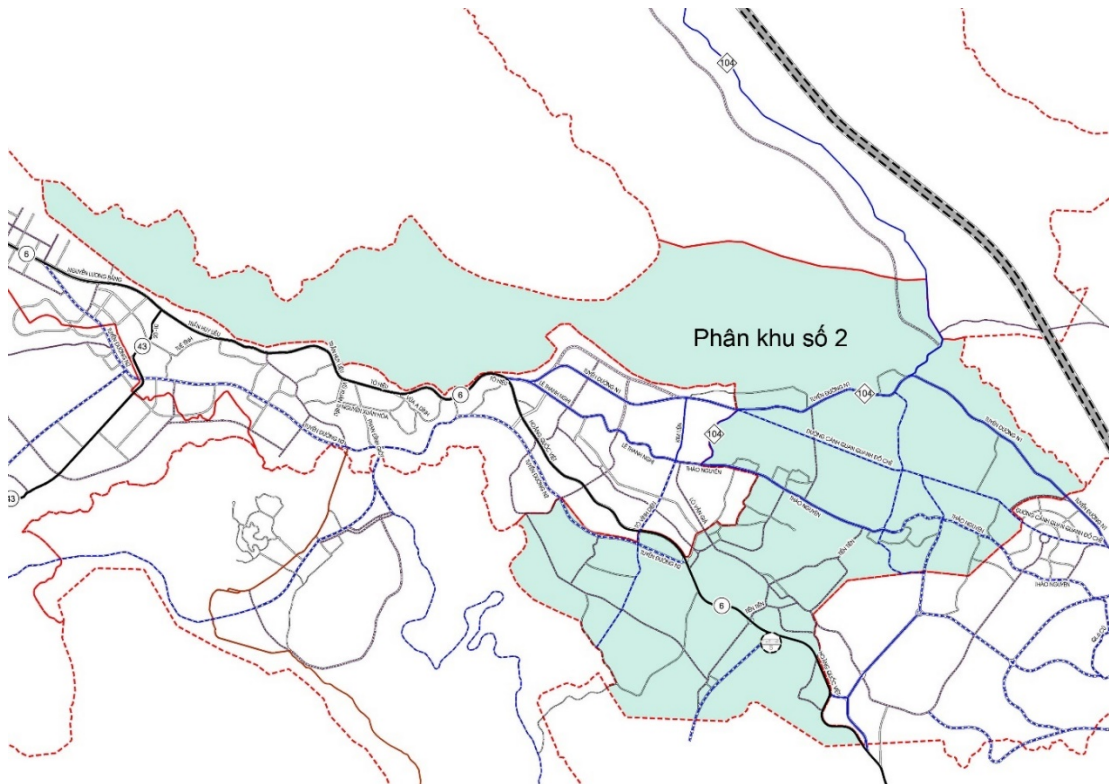
- b. Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

3.2.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 5: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 2.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)		
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m
1	Đường Hoàng Quốc Việt (QL.6)	(22,5) ÷ (31)	≥ 0	≥ 0	≥ 0
2	Đường Tiền Tiến	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4
3	Đường Thảo Nguyên (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0
4	Đường tỉnh 104 - đoạn trùng với tuyến N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0
5	Đường tỉnh 104 - đoạn còn lại	20,5	≥ 0	≥ 0	≥ 3
6	Đường N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0
7	Đường N2	34	≥ 0	≥ 0	≥ 0
8	Đường N2 - đoạn qua khu dân cư hiện hữu	11	≥ 0	≥ 3	≥ 4
9	Đường cảnh quan đồi chè	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4
10	Đường trục chính mới đô thị	(20) ÷ (34)	≥ 0	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)

Ghi chú: Đối với công trình có phần đế và phần công trình phía trên thì quy định về khoảng lùi được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần công trình phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.



Hình 12: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 2.

a. Quy định kiến trúc hai bên trục đường:

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 2 theo quy định tại bảng 4 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 2 theo quy định tại bảng 5 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khoảng lùi phía sau nhà ở $\geq 2m$.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc; tuân thủ các quy định tại quy chế này.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b. Quy định màu sắc công trình:

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.2.4. Quy định khác:

a. Quy định đối với khu nhà ở:

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, biệt thự, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập tại các khu vực giáp với cảnh quan thiên nhiên (ven hồ, ven suối, chân núi) hoặc giáp với đất nông nghiệp, không giáp các mặt đường phố chính.

- Công trình nhà ở tại những khu vực không tiếp giáp với các trục đường, tuyến phố chính:

- + Tầng cao nhà liên kế là 3 tầng.

- + Tầng cao nhà có sân vườn, biệt thự là 3 tầng, khuyến khích 2 tầng.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh, chăn nuôi nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b. Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Cụm công trình trong tổ hợp dự án Thiên đường bò sữa Mộc Châu.

- Định hướng kiến trúc:

- + Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

- + Cần có quảng trường và không gian tập trung đông người phía trước công trình.

- + Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c. Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Tại những vị trí được phép xây dựng công trình, cần chú trọng tất cả các mặt đứng tiếp cận với không gian trục đường & cảnh quan đồng cỏ, đồi chè.

- Ngoại trừ công trình nhà ở liên kế, các công trình khác tiếp giáp với không gian mở cần được thiết kế có tổng chiều rộng không quá 80% chiều rộng khu đất (theo hướng nhìn về phía đồng cỏ, đồi chè); những công trình có chiều rộng mặt tiền ³ 30m, phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến đồng cỏ, đồi chè.

- Tại các khu vực đất rừng, có thể nghiên cứu phát triển du lịch dưới hình thức thuê môi trường rừng theo đề án phát triển du lịch sinh thái dưới tán rừng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng tuân thủ Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; chỉ được xây dựng các công trình ở những nơi đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, chiều cao tối đa của công trình nghỉ dưỡng không quá 12 m,...

- Tại các khu vực đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ: Thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

d. Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6m$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 4ha.

- Bến xe: 01 bến loại 2, diện tích khoảng 1,6ha, thuộc phường Bình Minh.

3.2.5. Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

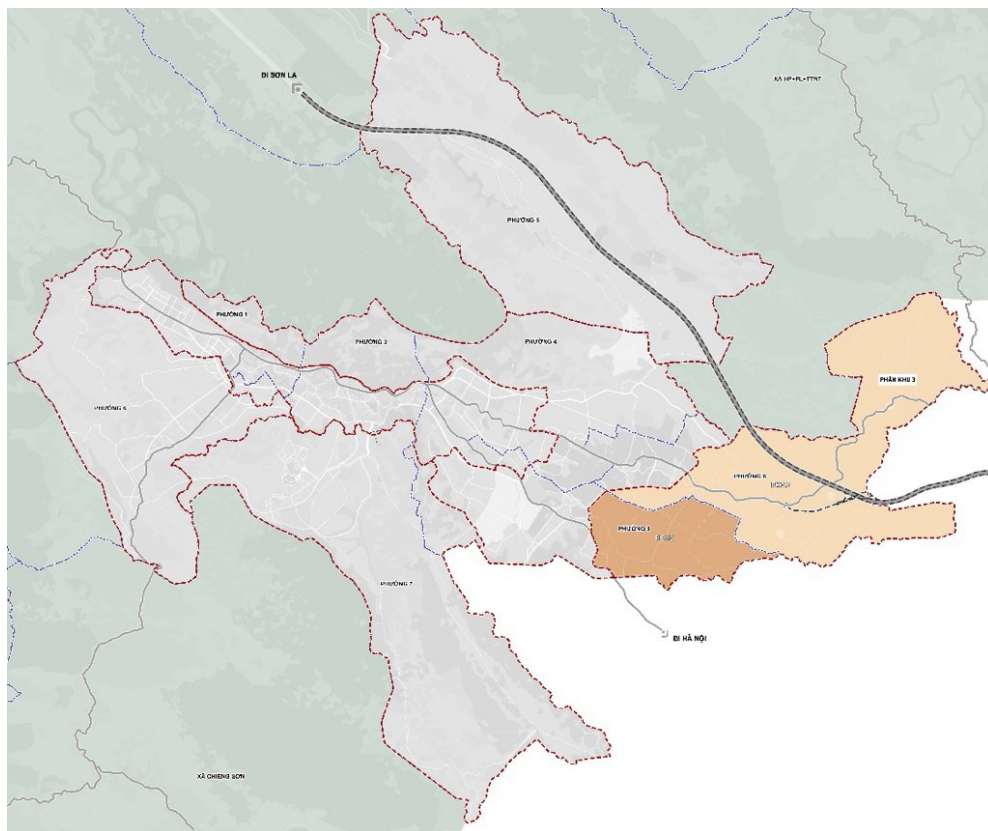
Bảng 6: Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 2.

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi các phường	
-	<i>Khu vực thuộc phường Bình Minh</i>	<i>- nt -</i>
-	<i>Khu vực thuộc phường Thảo Nguyên</i>	<i>- nt -</i>
-	<i>Khu vực thuộc phường Vân Sơn</i>	<i>Sau năm 2027</i>
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung các tiện ích đô thị.	Năm 2025 ÷ 2027
4	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
5	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
6	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025

3.3. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 3:

3.3.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Phạm vi một phần các phường Bình Minh và Vân Sơn.



Hình 13: Sơ đồ vị trí phân khu 3 trong khu vực nội thị đô thị Mộc Châu.

- Tính chất, chức năng: Là các phân khu chức năng thuộc Trung tâm du lịch trọng điểm và vùng đệm của Khu du lịch quốc gia Mộc Châu; là khu trung tâm du lịch của khu vực và vùng Tây Bắc, lưu giữ và quảng bá các giá trị bản sắc văn hóa, phong tục tập quán, lễ hội của các dân tộc; là quần thể du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái, thể thao, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe, đào tạo du lịch, gắn kết với các khu dân cư hiện hữu; là khu vực cửa ngõ của đô thị Mộc Châu, kết nối tuyến cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu.

- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 2.614,26ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 53.800 người;

- Tận dụng địa hình và cảnh quan tự nhiên, hình thành các khu nghỉ dưỡng, các khu thể thao, vui chơi giải trí hiện đại, công viên, các khu thương mại dịch vụ hỗn hợp gắn với phát triển các khu dân cư mới, bổ sung các tiện ích, các hoạt động thương mại, dịch vụ du lịch, liên kết chặt chẽ với các khu dân cư hiện hữu được khoanh vùng để bảo tồn và gìn giữ các hình thái kiến trúc địa phương, bản sắc văn hóa dân tộc; không gian xây dựng hài hòa với không gian mở, cây xanh cảnh quan gắn liền với hoạt động nông nghiệp, đồi chè, các loài cây nông nghiệp đặc trưng (mận, đào, bơ,...) gắn với phát triển du lịch cộng đồng, văn hóa, sinh thái, tạo nét đặc trưng cho không gian khu vực.

3.3.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a. Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 7: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 3.

Tên khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)
Phân khu số 3	10

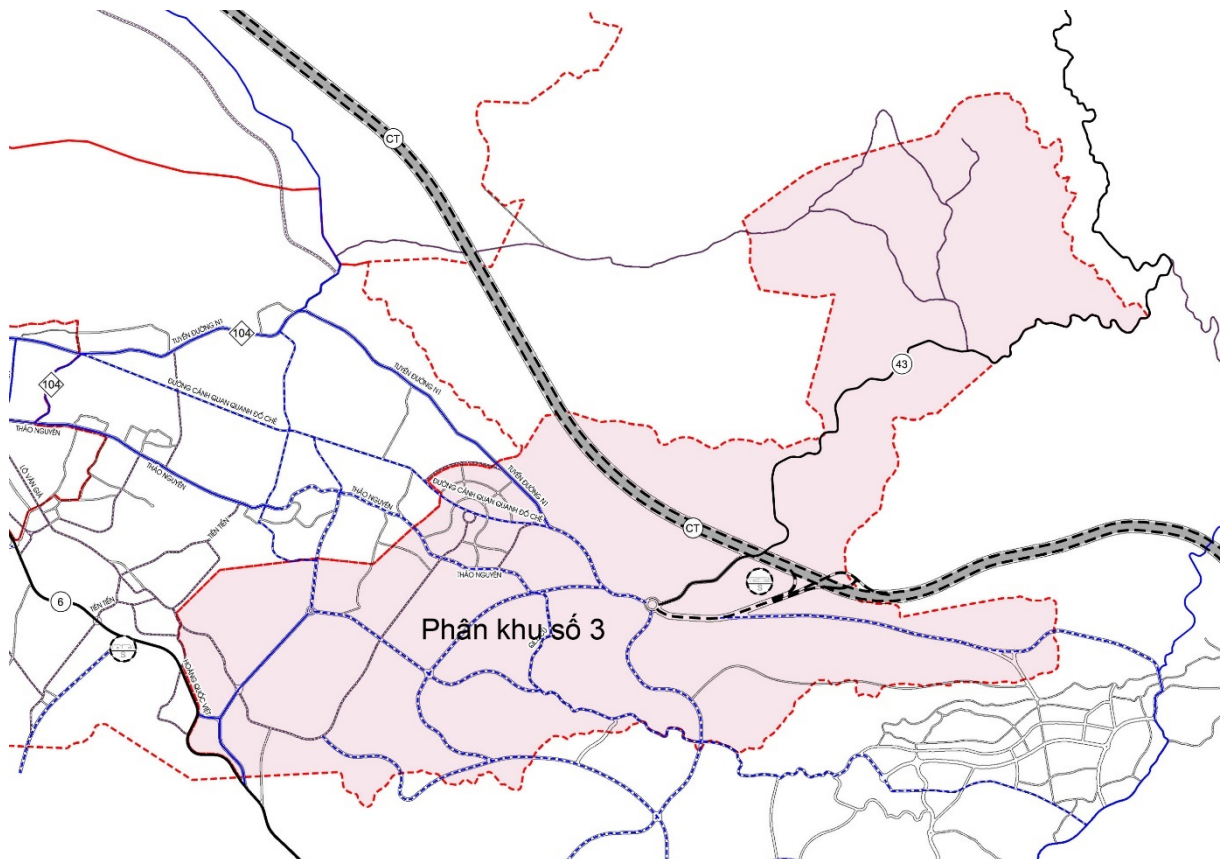
b. Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

3.3.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 8: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 3.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 < 22m	22 < 28m	≥ 28m
1	Đường Hoàng Quốc Việt (QL.6)	22,5	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
2	Đường Thảo Nguyên (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
3	Đường tỉnh 104 - đoạn trùng với tuyến N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
4	Đường tỉnh 104 - đoạn còn lại	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
5	Đường cảnh quan đồi chè	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
6	Đường trục chính mới đô thị	(20) ÷ (34)	≥ 0	≥ 3	(≥ 4) ÷ (≥ 0)	≥ 6

Ghi chú: Đối với công trình có phần đế và phần công trình phía trên thì quy định về khoảng lùi được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần công trình phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.



Hình 14: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 3.

a. Quy định kiến trúc hai bên trục đường:

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 3 theo quy định tại bảng 7 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 3 theo quy định tại bảng 8 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhà ở.

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5m; tối đa 2m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc; tuân thủ các quy định tại quy chế này.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b. Quy định màu sắc công trình:

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.3.4. Quy định khác:

a. Quy định đối với khu nhà ở:

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, biệt thự, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập; tại các khu vực giáp với cảnh quan thiên nhiên (ven hồ, ven suối, chân núi) hoặc giáp với đất nông nghiệp, không giáp các mặt đường phố chính.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b. Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Cụm các công trình du lịch.

- Biểu tượng Mộc Châu (cao khoảng 30m) nằm trên đỉnh đồi cao nhất (cao độ 972m).

- Định hướng kiến trúc:

- + Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, có đặc trưng riêng, phát huy các giá trị truyền thống; có chất lượng cao về thẩm mỹ, công năng, kỹ thuật; thân thiện với môi trường tự nhiên và sự tiếp cận của cộng đồng.

- + Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng... và tính mở của không gian kính, thép.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c. Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Các công trình ven hồ, suối, khu cây xanh có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mở. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30m$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên (vuông góc với bờ hồ, suối, khu cây xanh) của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến bờ hồ, suối.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

- Các công trình được phép xây dựng trong khu đất cây xanh công cộng trong đô thị (công viên, vườn hoa, sân chơi), đất cây xanh chuyên dụng phải phù hợp chức năng chính của không gian, như: Điểm thông tin hướng dẫn du lịch, quán giải khát, quán ăn nhỏ, kios, bungalow, nhà nghỉ, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí cho trẻ em, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí có chủ đề liên quan chủ đề chính của công viên, nhà vệ sinh công cộng. Các công trình không phù hợp chức năng chính của công viên không được khuyến khích xây dựng. Mật độ xây dựng tối đa là 5%, riêng với công viên chuyên đề mật độ tối đa là 25%.

d. Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6m$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 21ha.

- Bến xe: 01 bến xe loại 1, diện tích khoảng 1,8ha.

3.3.5. Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

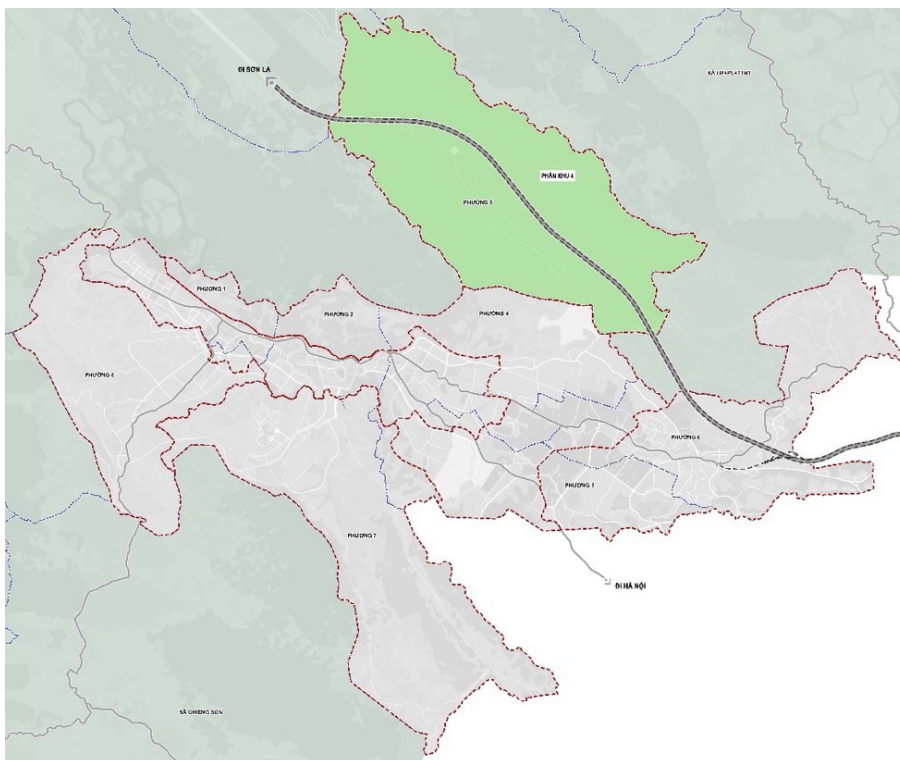
Bảng 9: Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 3.

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi các phường	
-	<i>Khu vực thuộc phường Bình Minh</i>	<i>- nt -</i>
-	<i>Khu vực thuộc phường Vân Sơn</i>	<i>Sau năm 2027</i>
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung các tiện ích đô thị.	Năm 2025 ÷ 2027
4	Tổ chức cây xanh bóng mát tán lớn theo trục đường.	- nt -
5	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
6	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
7	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025
8	Đóng cửa các nghĩa trang hiện có	Sau năm 2027

3.4. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 4:

3.4.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Phạm vi phường Cờ Đỏ.



Hình 15: Sơ đồ vị trí phân khu 4 trong khu vực nội thị đô thị Mộc Châu.

- Tính chất, chức năng: Là khu dân dụng đô thị gắn với phát triển du lịch văn hóa, du lịch sinh thái, nông nghiệp đô thị; với các trọng điểm phát triển du lịch tại khu vực Ngũ động Bản Ôn, đồi chè Ô Long Mộc Châu,...

- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 3.602ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 28.200 người;

- Phát triển các khu dân cư, khu đô thị mới, hoàn thiện các tuyến đường và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị, bổ sung các tiện ích, các hoạt động thương mại, dịch vụ du lịch, liên kết chặt chẽ với các khu dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang; không gian xây dựng hài hòa với không gian mở, cây xanh cảnh quan gắn liền với hoạt động nông nghiệp, đồi chè, các loài cây nông nghiệp đặc trưng, gắn với phát triển du lịch.

3.4.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a. Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 10: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 4.

Tên khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)
Phân khu số 4	7

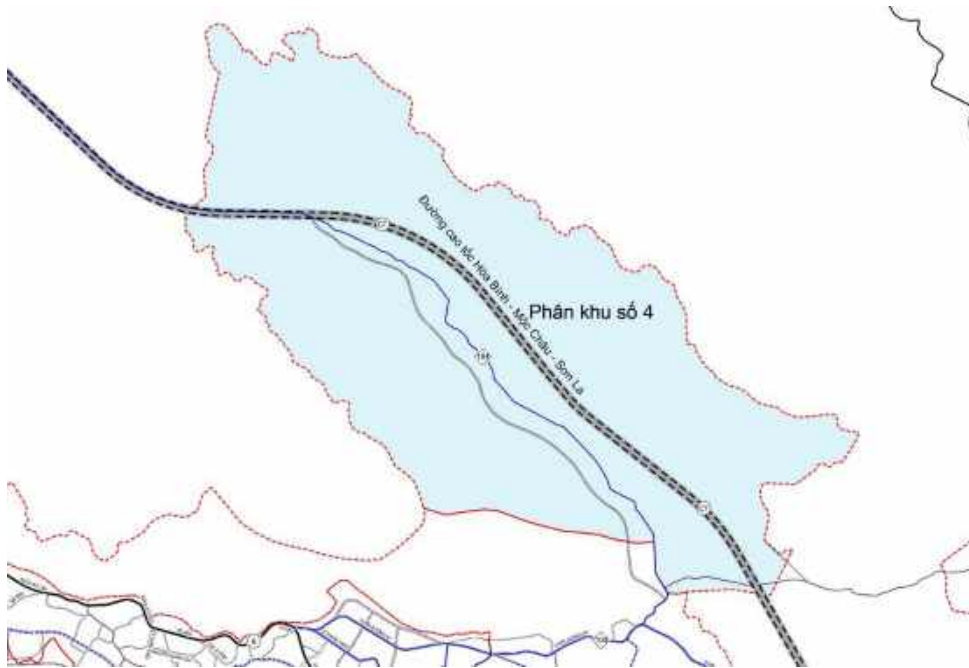
b. Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

4.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 11: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 4.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m	≥ 28m
1	Đường tỉnh 104	18,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
2	Đường trục chính khác	24 ÷ 26,5	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6

Ghi chú: Đối với công trình có phần đế và phần công trình phía trên thì quy định về khoảng lùi được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần công trình phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.



Hình 16: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 4.

a. Quy định kiến trúc hai bên trục đường:

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 4 theo quy định tại bảng 10 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 4 theo quy định tại bảng 11 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhà ở.

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5m; tối đa 2m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc; tuân thủ các quy định tại quy chế này.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b. Quy định màu sắc công trình:

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.4.4. Quy định khác:

a. Quy định đối với khu nhà ở:

- Khu phía Tây đường cao tốc Mộc Châu - Sơn La: Khuyến khích phát triển nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập.

- Khu phía Đông đường cao tốc Mộc Châu - Sơn La: Không xây dựng nhà liên kế; quy hoạch chỉnh trang theo hướng nhà ở riêng lẻ có sân vườn, khuyến khích phát triển loại nhà sàn.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh, chăn nuôi nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b. Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Cụm các công trình du lịch tại Khu vực Ngũ động Bản Ôn.

- Thung lũng mận Nà Ka.

- Định hướng kiến trúc:

+ Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

+ Cần có quảng trường và không gian tập trung đông người phía trước công trình.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c. Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Các công trình ven khu cây xanh, khu đất nông nghiệp nếu xây dựng hàng rào cần có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30m$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên của khu đất để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến khu cây xanh.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Công viên nông nghiệp: Khu đất nông nghiệp nằm giữa đường trục chính mới và khu nhà ở mới xung quanh vẫn tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất nông nghiệp, nhưng được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ; khai thác thêm giá trị như một không gian mở trong đô thị, không gian vui chơi.

- Tại các khu vực đất rừng, có thể nghiên cứu phát triển du lịch dưới hình thức thuê môi trường rừng theo đề án phát triển du lịch sinh thái dưới tán rừng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng tuân thủ Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; chỉ được xây dựng các công trình ở những nơi đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, chiều cao tối đa của công trình nghỉ dưỡng không quá 12 m,...

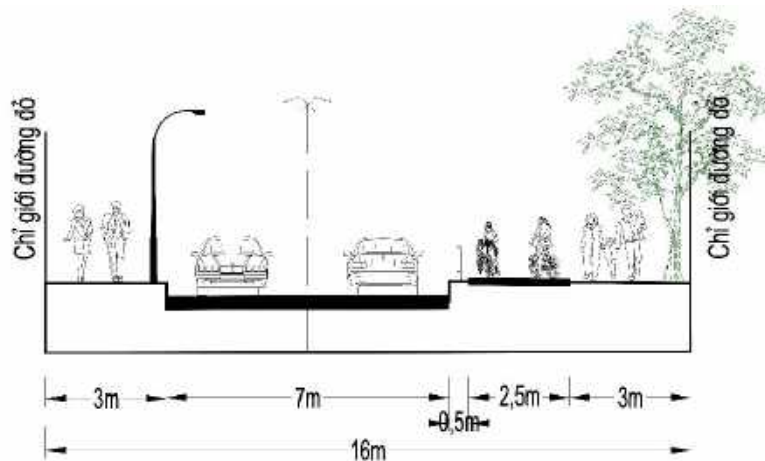
- Tại các khu vực đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ: Thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

d. Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6\text{m}$. Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 11ha.

- Thiết kế tuyến đường kết hợp giao thông cơ giới với làn đường dành riêng cho giao thông xe đạp để thưởng ngoạn cảnh quan nông nghiệp & cảnh quan đồi chè của phân khu 4, hướng tuyến gần song song với ĐT.104.



Hình 17: Mặt cắt ngang tuyến đường có làn đường dành riêng cho xe đạp.

3.4.5. Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

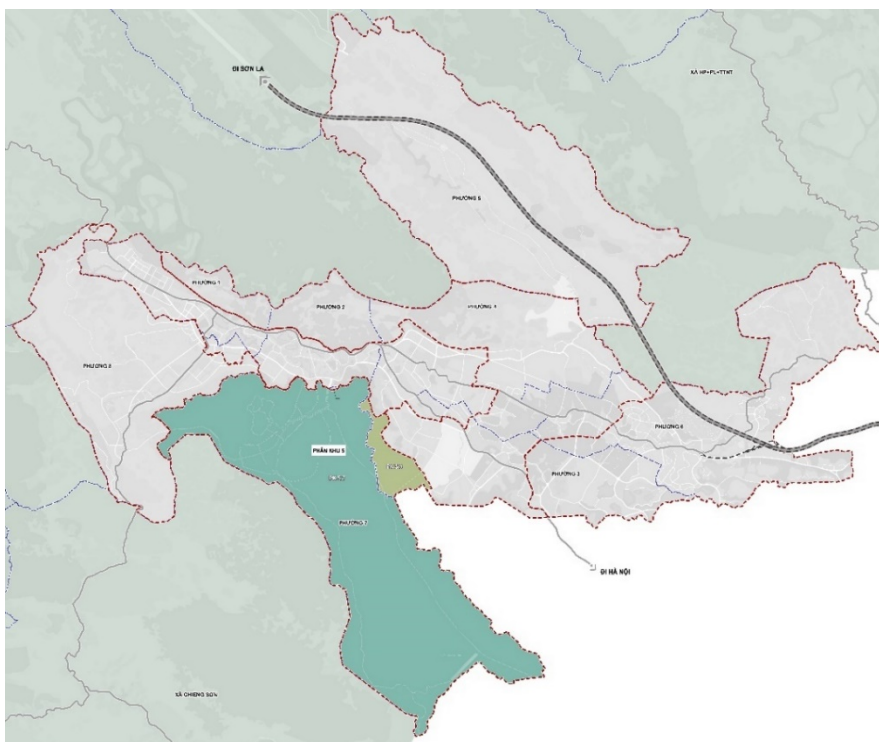
Bảng 12: Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 4.

TT	Tên khu vực/hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi phường Cờ Đỏ	
-	Phía Tây đường cao tốc Mộc Châu - Sơn La	Sau năm 2027
-	Phía Đông đường cao tốc Mộc Châu - Sơn La	- nt -
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung các tiện ích đô thị.	Năm 2025 ÷ 2027
4	Tổ chức cây xanh bóng mát có tán lớn dọc theo trục đường.	- nt -
5	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
6	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
7	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025
8	Đóng cửa các nghĩa trang hiện có	Sau năm 2027

3.5. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 5:

3.5.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Phạm vi phường Đông Sang, phường Bình Minh.
- Tính chất, chức năng: Là khu dân dụng đô thị gắn với phát triển du lịch văn hóa, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, sinh thái gắn với vùng đồi núi, công viên rừng sinh thái, du lịch.
- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 3.242ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 14.400 người;
- Phát triển các khu dân cư mới, khu đô thị mới; phát triển các khu dịch vụ du lịch, các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, thương mại, khách sạn, kết hợp cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu gắn với phát triển nông nghiệp đô thị, phát triển homestay, farmstay, bãi cắm trại, điểm du lịch cộng đồng để nâng tầm sản phẩm du lịch Mộc Châu; từng bước xây dựng và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.



Hình 18: Sơ đồ vị trí phân khu 5 trong khu vực nội thị đô thị Mộc Châu.

3.5.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a. Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 13: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 5.

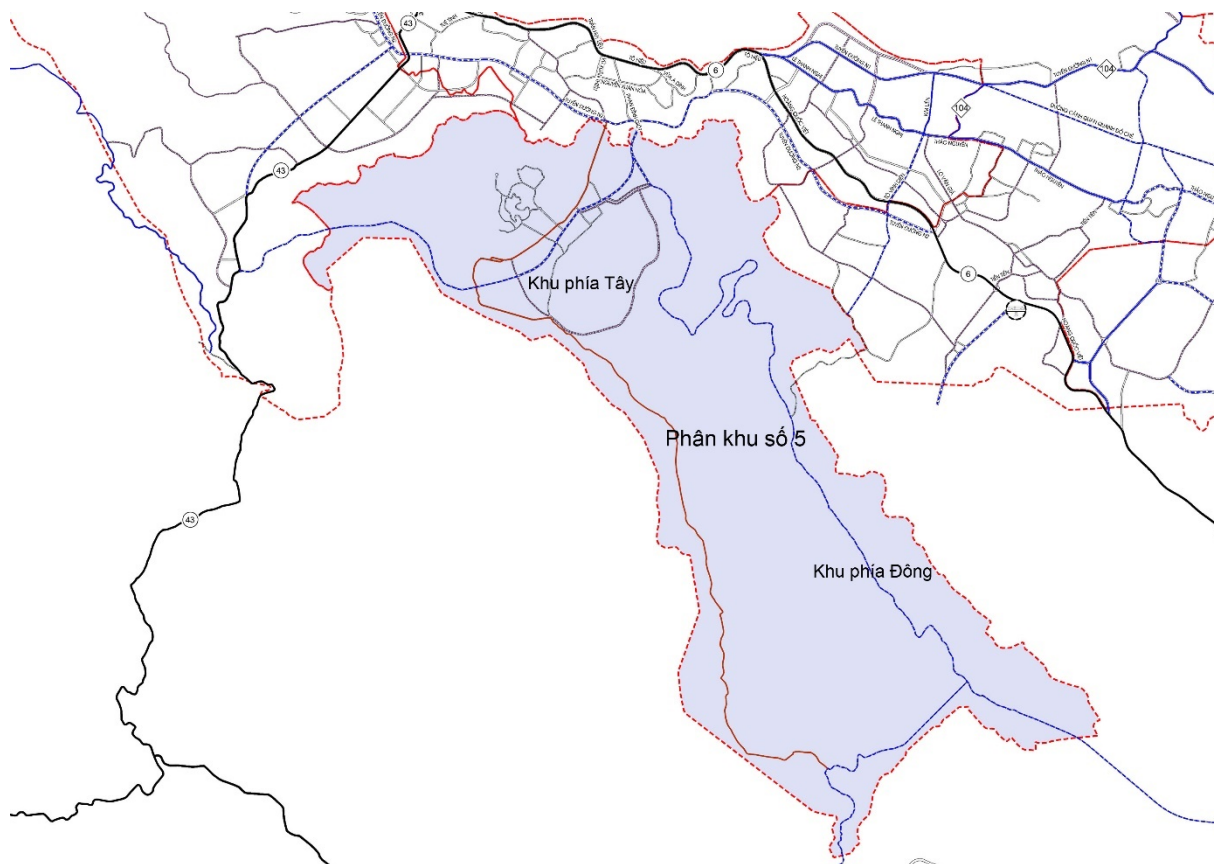
<i>Tên khu vực</i>	<i>Tầng cao tối đa (tầng)</i>
Phân khu số 5	10

b. Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

3.5.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 14: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 5.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m	≥ 28m
1	Đường trục chính	(23,5) ÷ (35)	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
2	Đường trục chính khác	(16) ÷ (23,5)	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)	(≥ 4) ÷ (≥ 0)	≥ 6



Hình 19: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 5.

a. Quy định kiến trúc hai bên trục đường:

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 5 theo quy định tại bảng 13 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 5 theo quy định tại bảng 14 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhà ở.

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5m; tối đa 2m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b. Quy định màu sắc công trình:

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.5.4. Quy định khác:

a. Quy định đối với khu nhà ở:

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh, chăn nuôi nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b. Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Cụm các công trình du lịch.

- Khu vực đồi gió.

- Định hướng kiến trúc:

+ Quy hoạch, thiết kế xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định pháp luật khác có liên quan về xây dựng và du lịch.

+ Tổ chức hệ thống giao thông cần triệt để lợi dụng điều kiện địa hình khu vực, bố trí tuyến đường cần có sự kết hợp giữa giao thông với các yếu tố khác như phong cảnh, địa hình, công trình kiến trúc ...để tạo nên nhiều bố cục độc đáo với nhiều điểm quan sát có hình ảnh phong phú, sinh động; việc san lấp mặt bằng cần hết sức hạn chế.

+ Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

+ Khi quy hoạch cây xanh cần nghiên cứu đặc điểm sinh thái của các loại cây, hình dáng để bố cục phù hợp với điều kiện tự nhiên khu đất cũng như yêu cầu kiến trúc cảnh quan của từng khu chức năng khu du lịch. Cần nghiên cứu bảo tồn hoặc sử dụng hợp lý nhất các khu cây xanh hiện có.

+ Khuyến khích tổ chức các công viên cây xanh chuyên đề, lâm viên diện tích khoảng từ 10 - 30 ha.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c. Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Các công trình ven khu cây xanh, khu đất nông nghiệp có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan cây

xanh. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30m$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến khu cây xanh.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Tại các khu vực đất rừng, có thể nghiên cứu phát triển du lịch dưới hình thức thuê môi trường rừng theo đề án phát triển du lịch sinh thái dưới tán rừng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng tuân thủ Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; chỉ được xây dựng các công trình ở những nơi đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, chiều cao tối đa của công trình nghỉ dưỡng không quá 12 m,...

- Tại các khu vực đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ: Thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

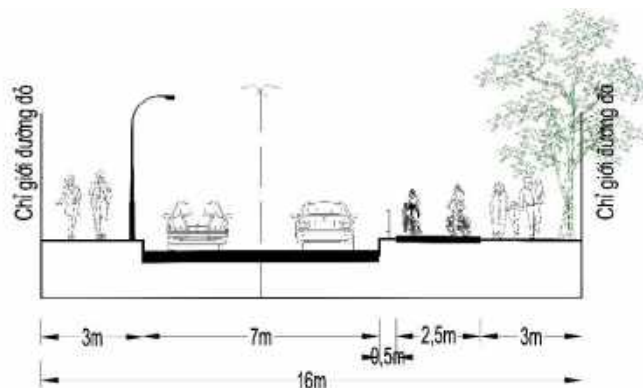
d. Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6m$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 6ha.

- Thiết kế tuyến đường kết hợp giao thông cơ giới với làn đường dành riêng cho giao thông xe đạp để thường ngoạn cảnh quan tự nhiên, cảnh quan đô thị của phân khu 5.



Hình 20: Mặt cắt ngang tuyến đường có làn đường dành riêng cho xe đạp.

3.5.5. Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

Bảng 15: Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 5.

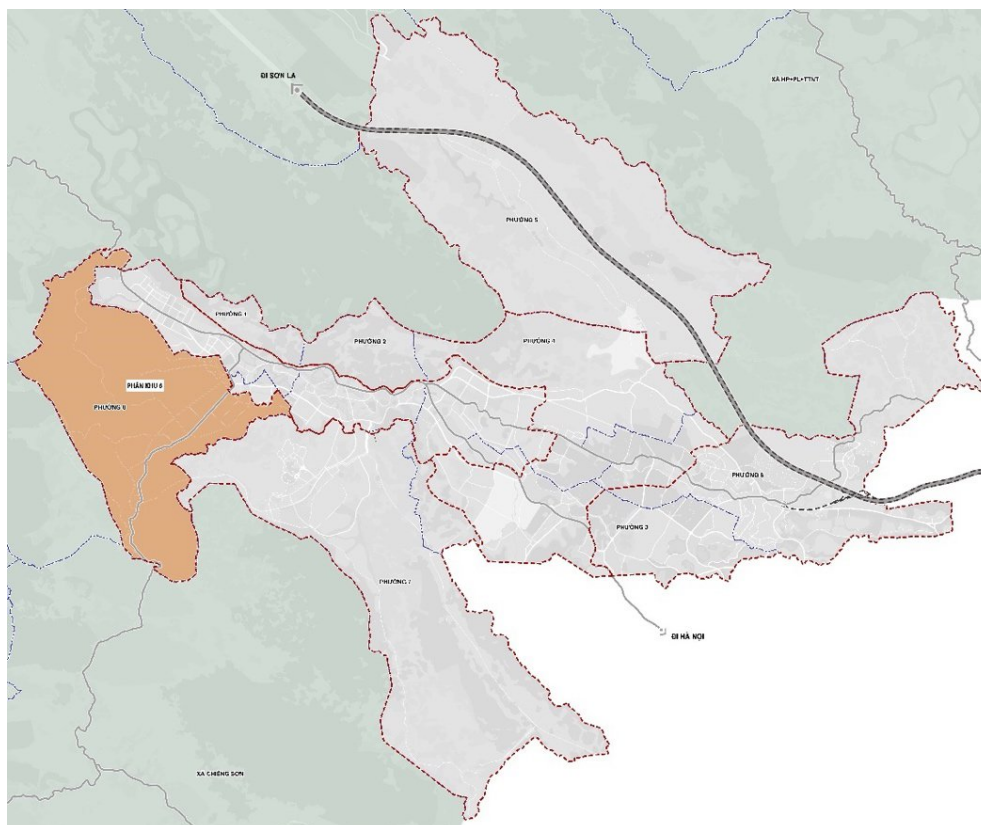
TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi phường Đông Sang	Sau năm 2027
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung tiện ích đô thị.	Năm 2025 ÷ 2027
4	Tổ chức cây xanh bóng mát có tán lớn dọc theo trục đường.	- nt -
5	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
6	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
7	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025
8	Đóng cửa các nghĩa trang hiện có	Sau năm 2030

3.6. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 6:

3.6.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Thuộc phạm vi phường Mường Sang.



Hình 21: Sơ đồ vị trí phân khu 6 trong khu vực nội thị đô thị Mộc Châu.

- Tính chất, chức năng: Là khu phức hợp dịch vụ, thương mại, du lịch, vui chơi giải trí, nông nghiệp sinh thái, khu ở và khu đầu mối kỹ thuật đô thị.

- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 2.014,5ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 17.500 người;

- Phát triển các khu dân cư mới, khu đô thị mới; phát triển các khu dịch vụ du lịch, các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng theo hướng tập trung, sinh thái, chất lượng cao, đẳng cấp; từng bước xây dựng và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, hiện đại.

3.6.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a. Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 16: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 6.

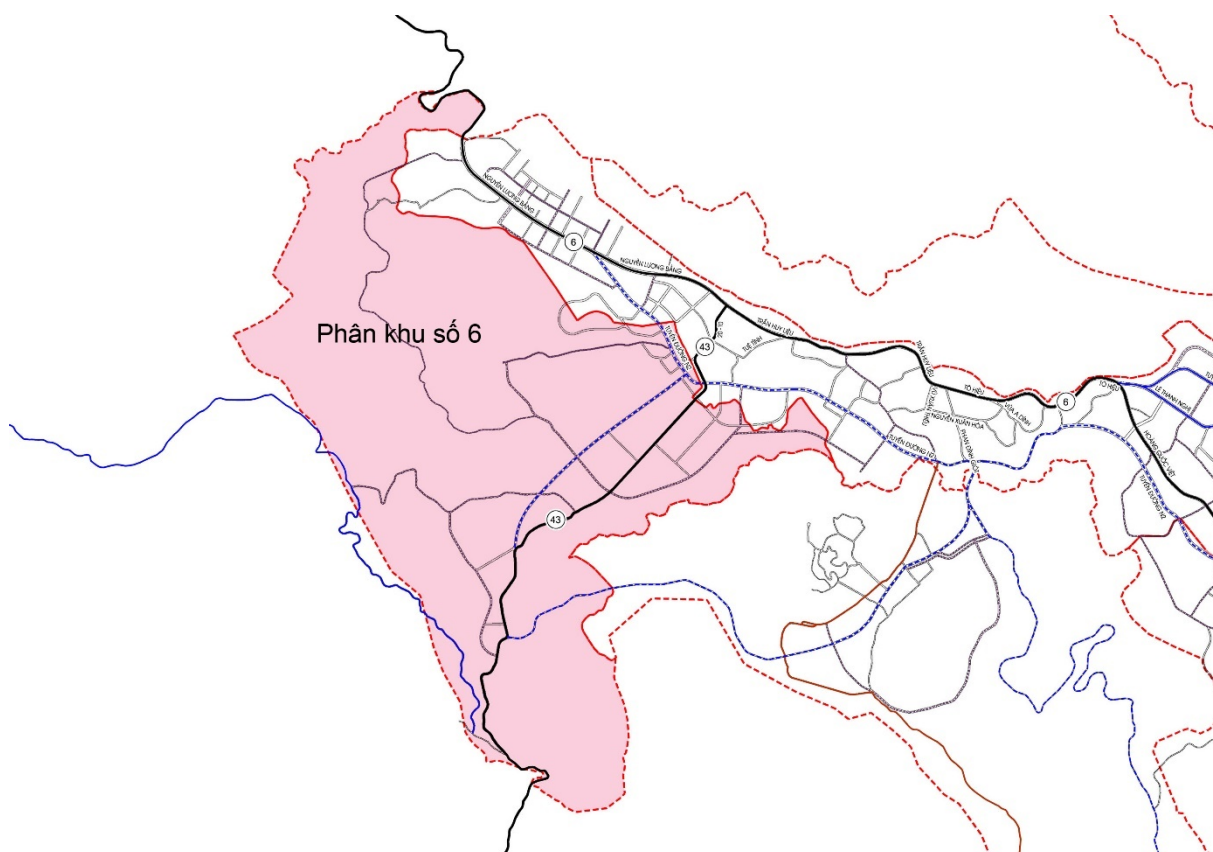
Tên khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)
Phân khu số 6	10

- b. Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

3.6.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 17: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 6.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m	≥ 28m
1	Đường 20-10 (QL.43)	25	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
2	Đường N2	34	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
3	Đường trục chính đô thị khác	18,5 - 25	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)	(≥ 4) ÷ (≥ 3)	≥ 6



Hình 22: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 6.

a. Quy định kiến trúc hai bên trục đường:

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 6 theo quy định tại bảng 16 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 6 theo quy định tại bảng 17 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhà ở.

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5m; tối đa 2m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc; tuân thủ các quy định tại quy chế này.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b. Quy định màu sắc công trình:

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.6.4. Quy định khác:

a. Quy định đối với khu nhà ở:

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh, chăn nuôi nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b. Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Cụm các công trình du lịch.

- Cầu kính Bạch Long.

- Định hướng kiến trúc:

- + Quy hoạch, thiết kế xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định pháp luật khác có liên quan về xây dựng và du lịch.

- + Tổ chức hệ thống giao thông cần triệt để lợi dụng điều kiện địa hình khu vực, bố trí tuyến đường cần có sự kết hợp giữa giao thông với các yếu tố khác như phong cảnh, địa hình, công trình kiến trúc ... để tạo nên nhiều bố cục độc đáo với nhiều điểm quan sát có hình ảnh phong phú, sinh động; việc san lấp mặt bằng cần hết sức hạn chế.

- + Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

- + Khi quy hoạch cây xanh cần nghiên cứu đặc điểm sinh thái của các loại cây, hình dáng để bố cục phù hợp với điều kiện tự nhiên khu đất cũng như yêu cầu kiến trúc cảnh quan của từng khu chức năng khu du lịch. Cần nghiên cứu bảo tồn hoặc sử dụng hợp lý nhất các khu cây xanh hiện có.

- + Khuyến khích tổ chức các công viên cây xanh chuyên đề, lâm viên diện tích khoảng từ 10 - 30 ha.

- + Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c. Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Các công trình ven khu cây xanh, khu đất nông nghiệp có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan cây xanh. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30m$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến khu cây xanh.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Tại các khu vực đất rừng, có thể nghiên cứu phát triển du lịch dưới hình thức thuê môi trường rừng theo đề án phát triển du lịch sinh thái dưới tán rừng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng tuân thủ Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; chỉ được xây dựng các công trình ở những nơi đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, chiều cao tối đa của công trình nghỉ dưỡng không quá 12m,...

- Tại các khu vực đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ: Thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

d. Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6m$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 7ha.

3.6.5. Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

Bảng 18: Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 6.

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi phường Mường Sang	Sau năm 2027
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung các tiện ích đô thị.	Năm 2025 ÷ 2027
4	Tổ chức cây xanh bóng mát có tán lớn dọc theo trục đường.	- nt -
5	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
6	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
7	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025
8	Đóng cửa các nghĩa trang hiện có	Sau năm 2030

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

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

- Mộc Châu được xác định là đô thị mang bản sắc văn hóa, cảnh quan thiên nhiên và khí hậu đặc trưng cao nguyên. Không gian đô thị phát triển xuất phát từ những khu vực khu vực tương đối bằng phẳng ven chân núi, xung quanh những đồi chè, đồng cỏ, từ đó phát triển phân tán thành tia nhánh lên khu vực địa hình đồi núi thấp hoặc xen kẽ địa hình đồi núi cao xung quanh.

- Phát triển đô thị gắn với bảo tồn không gian sản xuất nông nghiệp, đồng cỏ, đồi chè, vườn mơ, vườn mận nhằm góp phần tạo lập và gìn giữ cảnh quan tổng thể có bản sắc của đô thị Mộc Châu, vừa có tác dụng phát triển kinh tế của địa phương, vừa có giá trị đóng góp vào cảnh quan phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế du lịch.

- Phát triển đô thị với kiến trúc hiện đại là định hướng chung tất yếu, đồng thời quán triệt phương châm “Kiến trúc mới mang trong mình một phần kiến trúc truyền thống xen lẫn màu sắc đương đại” để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ của đô thị với tinh thần xuyên suốt là “Truyền thống - Đương đại - Gắn bó, thân thiện với thiên nhiên” là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của đô thị Mộc Châu.

- Tạo lập bản sắc đô thị Mộc Châu dựa trên việc khai thác và tổ chức các giá trị đặc trưng của cảnh quan tự nhiên kết hợp với yếu tố kiến trúc và các hoạt động văn hóa bản địa.

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

- Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng, cân bằng giữa công năng & giá trị thẩm mỹ.

- Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ dấu ấn lịch sử của đô thị Mộc Châu.



Công trình hiện có



Công trình xây mới

Ảnh tham khảo 1: Kế thừa & phát huy kiến trúc truyền thống.

- Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm.

- Đối với công trình xây dựng mới: Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới; những công trình kiến trúc hiện đại được xây dựng với các nguyên liệu và công nghệ mới, nhưng vẫn giữ được nét đẹp của kiến trúc truyền thống qua việc sử dụng các chi tiết trang trí và hình thức thiết kế tương tự như trong kiến trúc truyền thống (được định hướng, tham khảo tại khoản 3, điều này).

- Đối với sửa chữa, cải tạo công trình: Quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của đô thị đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn (nếu có).

- 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; khuyến khích sử dụng vật liệu đục lỗ, mặt đứng có cấu trúc lớp vỏ (tạo khoảng không gian đệm, giảm thiểu bức xạ nhiệt).

3. Một số định hướng, tham khảo về bản sắc văn hoá dân tộc trong kiến trúc:

- Vật liệu xây dựng: Khuyến khích sử dụng VLXD nhân tạo, giả các vật liệu truyền thống, như: Gỗ nhựa composite; xi măng giả gỗ; sơn giả gỗ; gạch men giả gỗ; tre nhân tạo, đá nhân tạo, ... các sản phẩm không có quá nhiều sự khác biệt so với gỗ, tre, đá tự nhiên về mặt hình thức, mang đến sự tiện lợi, đảm bảo được độ bền và chất lượng.

- Bố cục & chi tiết trang trí kiến trúc: Hình ảnh kiến trúc truyền thống có thể được khái quát về hình thức ở những yếu tố chính là hệ khung cột và mái, chiếu sáng tự nhiên:

+ Hình dáng và tỉ lệ được tính toán và chọn lọc hiệu quả về không gian.

+ Bố cục thoáng và cân xứng.

+ Hình thức của hệ thống kết cấu cột, dầm, côn sơn đỡ mái nghiên cứu khai thác từ kết cấu gỗ cổ truyền.

+ Hoa văn trang trí trong nội ngoại thất nghiên cứu mô phỏng hoa văn đặc trưng của các dân tộc Việt Bắc.

- Cấu trúc kiến trúc truyền thống: Thường có cấu trúc gỗ, trụ và móng đá. Gỗ được sử dụng để tạo thành khung nhà và các kết cấu phụ trợ như cột, dầm, giằng... Trụ và móng đá được dùng để chống lún đất và giữ cho công trình ổn định trong thời gian dài.

- Hình dáng và màu sắc: Thường có hình dáng vuông hay chữ nhật, với mái ngói dốc hoặc mái lợp lá. Những chi tiết trang trí như hình vẽ, khắc trên cột, dầm hay tường là điểm nhấn của kiến trúc truyền thống, mang tính chất tôn giáo và văn hóa cao.

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

1. Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

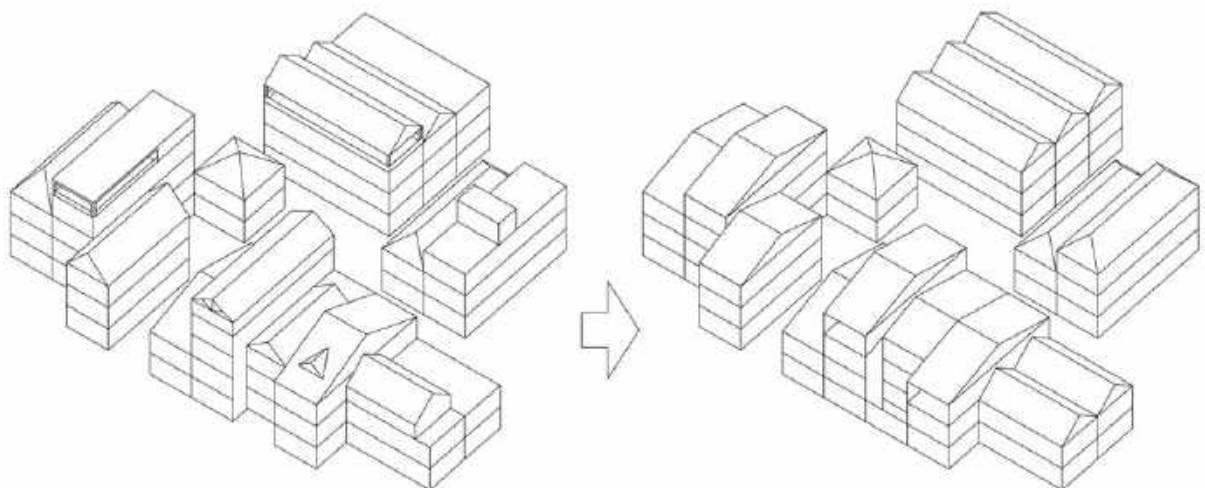
a) Đối với Khu vực đồng cỏ, đồi chè, sườn núi cao thuộc Phân khu 2:

Là khu vực có hình thái không gian mang giá trị đặc trưng của đô thị Mộc Châu, cần được bảo vệ, giữ gìn. Bảo tồn toàn bộ diện tích đất nông nghiệp theo Quy hoạch chung đô thị được duyệt.

Quy định về kiến trúc tại các khu vực được phép xây dựng theo Quy hoạch chung đô thị được duyệt:

- Duy trì kiến trúc nhà ở nông thôn truyền thống với mái dốc; kiến trúc nhà ở nông thôn mới hiện đại nhưng vẫn hài hòa với kiến trúc hiện hữu; khuyến khích sử dụng mái dốc, mặt đứng công trình khuyến khích sử dụng không gian đệm với lan can/ kết cấu che nắng sử dụng họa tiết dân tộc.

- Hướng tới việc cải tạo lại toàn bộ mặt đứng để đồng bộ chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng tạo sự hài hòa, thống nhất trong khu vực; chỉnh sửa các mái nhà về một kiểu mái thống nhất.



Khu vực mái lộn xộn không thống nhất

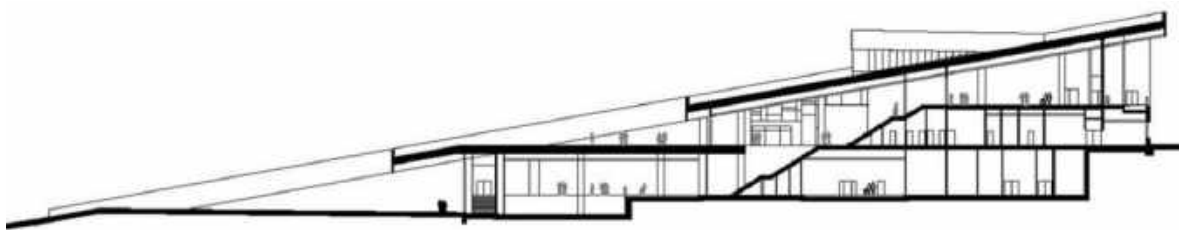
Chỉnh sửa các mái về 1 kiểu mái thống nhất độ dốc

Hình 23: Sơ đồ minh họa tổ chức mái công trình.

- Hạn chế tối đa việc xây dựng nhà liên kế; dãy nhà liên kế (nếu có) bắt buộc mặt đứng phải có kiến trúc đồng nhất và là nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập; không chia nhỏ lô đất ở trong các hộ gia đình, để tránh làm gia tăng mật độ xây dựng của khu vực.

- Các công trình dịch vụ, phục vụ du lịch:

+ Hạn chế công trình có khối tích lớn; trong trường hợp cần xây dựng: Khuyến khích phát triển công trình có ấn tượng về thị giác, hài hòa với cảnh quan đồng cỏ, đồi chè; công trình phát triển theo chiều ngang (thể hoành); mái công trình dốc theo sườn địa hình, hoặc mái dốc uốn lượn nhấp nhô, phủ xanh bằng thảm thực vật làm cho cảnh quan có cảm giác liên tục, đưa công trình hòa quyện vào sườn đồi.



Hình 24: Sơ đồ minh họa công trình bố cục theo sườn dốc địa hình.



Ảnh tham khảo 2: Công trình có khối tích lớn bố cục theo sườn dốc địa hình.

+ Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

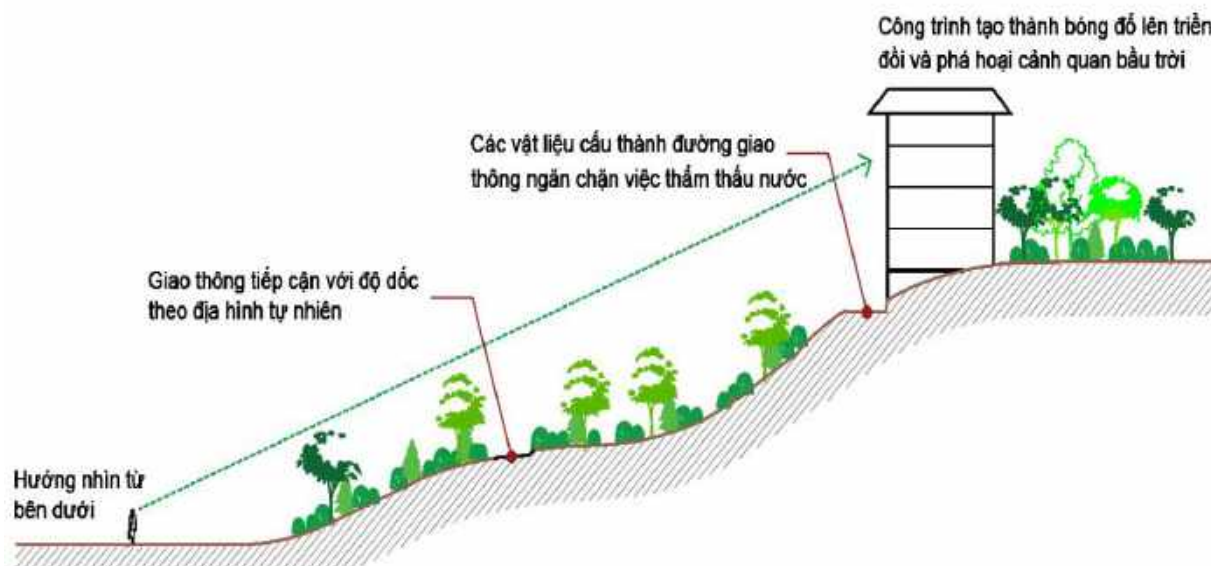
+ Bố trí vườn cây, ban công dài, tạo không gian đệm tránh gió nóng hướng Tây (giúp giảm nhiệt cho không gian trong công trình).

- Tại các khu vực đồi dốc được phép xây dựng, công trình xây dựng cần đảm bảo các yếu tố sau:

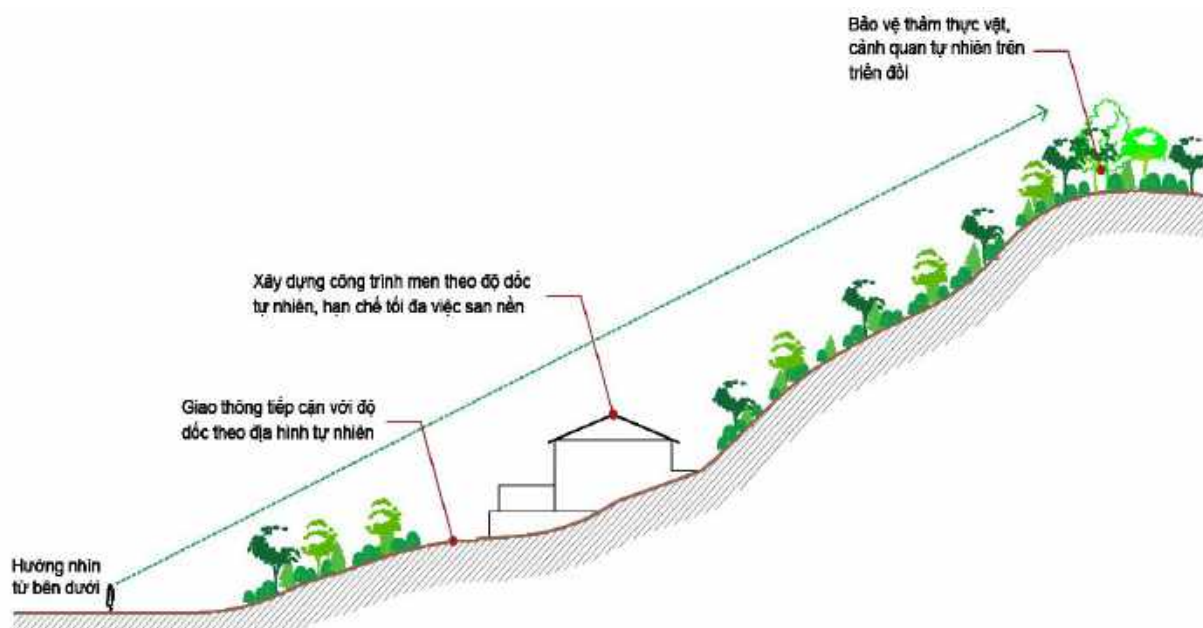
+ Công trình trên đồi dốc cần có quy mô và tầng cao phù hợp, không lấn át cảnh quan chung của khu vực. Hạn chế công trình phía trước che lấp công trình phía sau.

+ Hạn chế san lấp, hoặc tạo các taluy lớn dễ gây lở đất; khuyến khích xây dựng giạt cấp, xây trên cột để giữ nguyên địa hình, cảnh quan.

+ Khuyến khích không xây dựng hàng rào xung quanh công trình, tạo tầm nhìn thoáng. Trường hợp phải xây dựng thì thiết kế hàng rào có độ rỗng tối thiểu 75%.

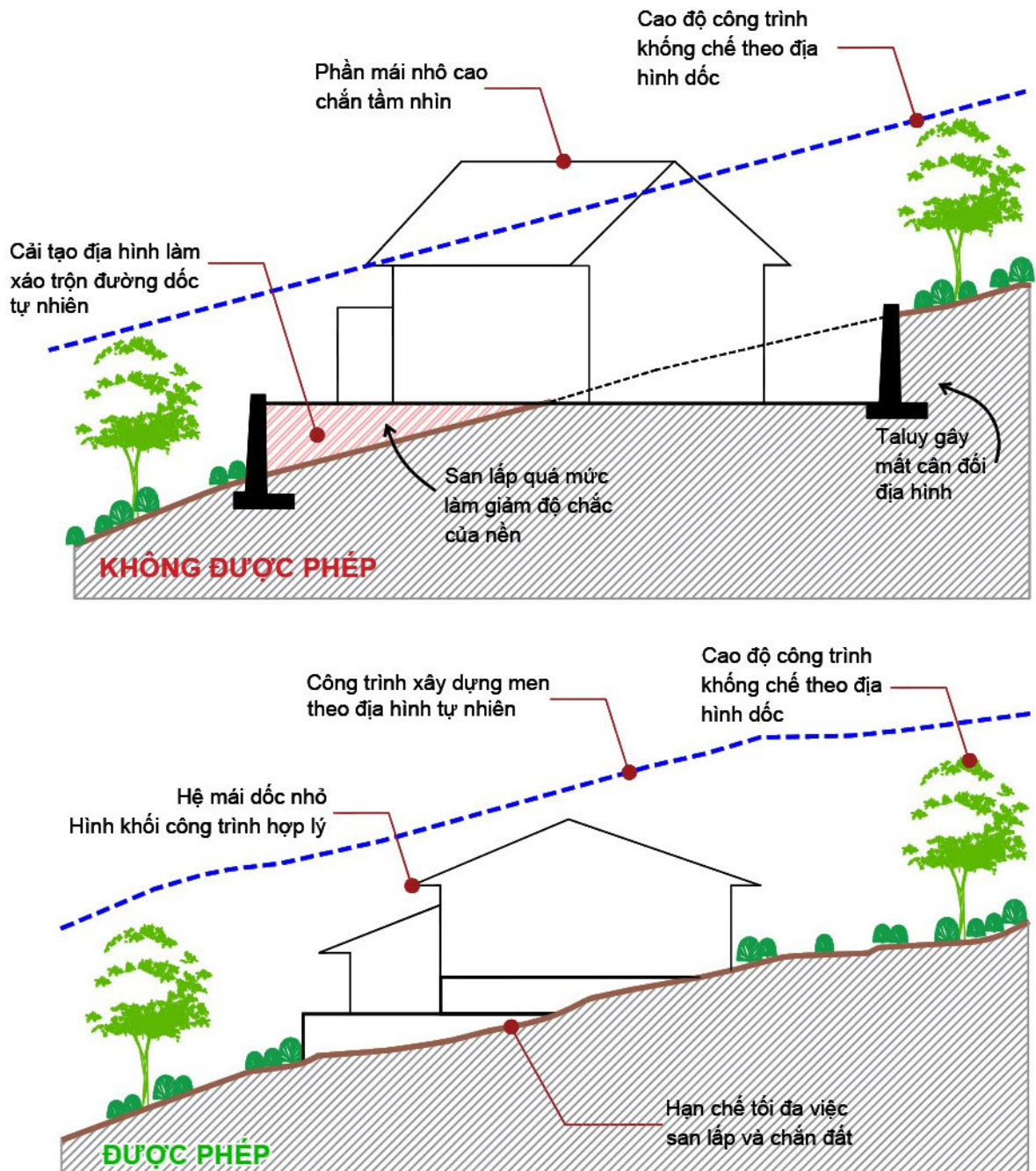


Hình 25: Sơ đồ minh họa vị trí không khuyến khích xây dựng công trình.



Hình 26: Sơ đồ minh họa vị trí nên xây dựng công trình.

+ Ngoại trừ công trình nhà ở liên kế, các công trình khác cần được thiết kế có tổng chiều rộng không quá 80% chiều rộng khu đất (theo hướng nhìn xuống chân đồi dốc). Phải có khoảng lùi phù hợp đến mép tường taluy, ưu tiên trồng cây để đảm bảo an toàn và mỹ quan khu vực.



Hình 27: Sơ đồ minh họa vị trí được phép/ không được phép xây dựng công trình.

- Cao độ công trình không chế theo địa hình dốc:

+ Đối với công trình xây dựng tại địa hình dốc $\geq 15\%$ trở lên, cao độ công trình không chế theo địa hình dốc được xác định bởi đường thẳng nối điểm có cao độ thấp nhất tại chỉ giới xây dựng và điểm có cao độ thấp nhất tại ranh xây dựng phía sau theo cao độ nền tự nhiên, chiếu theo phương dọc của lô đất, tính tiến một khoảng bằng chiều cao cho phép xây dựng công trình. Chiều cao xây dựng tối đa của công trình không được vượt quá cao độ công trình không chế theo địa hình dốc tại mọi điểm đo thuộc khối công trình. Xem hình 14.



Ảnh tham khảo 3: Hình thức kiến trúc của các trang trại, công trình nông nghiệp.

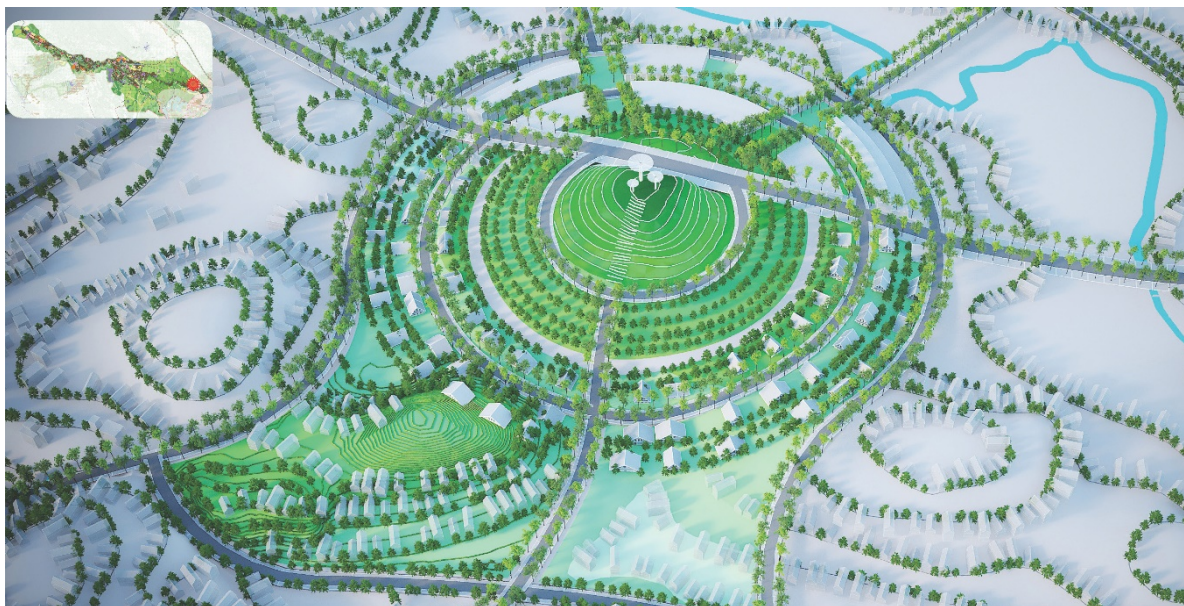
c) Đối với khu vực Khu đô thị Đồi chè thuộc Phân khu 3:

- Điểm nhấn của toàn bộ khu vực là Biểu tượng Mộc Châu (cao khoảng 30m) nằm trên đỉnh đồi cao nhất (cao độ 972m).

- Quy định về kiến trúc như mục a, khoản 1, của điều này; về chiều cao công trình xây dựng tuân thủ quy định sau:

+ Đảm bảo tầm nhìn từ đường tránh QL.43 tới Biểu tượng; đảm bảo tầm nhìn từ khu trung tâm tới nền cảnh quan rừng núi ở phía Bắc.

+ Khu dân cư hiện hữu tối đa 3 tầng; khu biệt thự đồi chè tối đa 2 tầng.



Hình 29: Vị trí cao độ 972 tại Khu đô thị Đồi chè.



Ảnh tham khảo 4: Điểm nhấn là kiến trúc biểu tượng.

d) Khu vực đồi chè Trái tim thuộc Phân khu 4:

- Là khu vực cấm xây dựng;
- Tại vị trí giáp ranh giữa khu vực đồi chè và các khu chức năng cần bố trí tuyến đường đi xe đạp tạo điều kiện cho người dân, du khách thưởng ngoạn cảnh quan đồi chè; bố trí các điểm dừng chân, ngắm cảnh trên tuyến, gắn với các kiến trúc nhỏ như chòi nghỉ, quán hoa, quán sách, giải khát,.. được bố trí ở khu vực chức năng liền kề.



Ảnh tham khảo 5: Tổ chức đường đi xe đạp & kiến trúc nhỏ.

- Các công trình kiến trúc tại khu vực xây dựng giáp ranh khu đồi chè phải quan tâm đến mặt đứng hướng về phía đồi chè: Quy định về kiến trúc như mục a, khoản 1, của điều này.

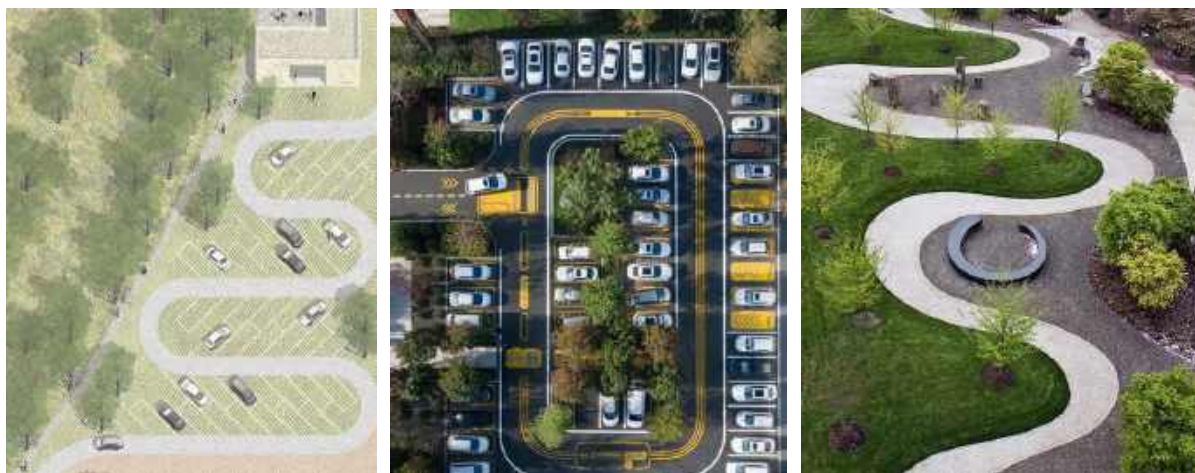
đ) Di tích thắng cảnh hang động Bản Ôn thuộc Phân khu 4:

- Là khu vực cấm xây dựng; nghiêm cấm làm thay đổi các yếu tố gốc cấu thành.
- Đối với khu vực tiếp giáp giữa di tích thắng cảnh & khu chức năng du lịch cần: Thiết lập vùng đệm tối thiểu 100m, không xây dựng, chú trọng phát triển thảm thực vật trên cơ sở trồng các loại cây bản địa, đồng thời vùng đệm phải bảo đảm kết nối được với không gian tự nhiên khác xung quanh di tích thắng cảnh.
- Kiến trúc công trình tiếp giáp với di tích thắng cảnh:
 - + Không xây dựng kiến trúc có khối tích lớn lấn át cảnh quan di tích; loại hình kiến trúc thấp tầng, hướng mở thoáng về phía di tích thắng cảnh, hang động.



Ảnh tham khảo 6: Tổ chức không gian vùng đệm.

- + Quảng trường, sân công trình, bãi đỗ xe: Hạn chế tối đa việc bê tông hóa, sử dụng giải pháp vật liệu tăng độ thấm thấu nước; chú trọng trồng cây xanh xung quanh theo hướng đa tầng tán (cây bóng mát, cây trang trí, cây bụi, thảm cỏ).



Ảnh tham khảo 7: Tổ chức sân công trình & bãi đỗ xe.

e) Thung lũng mận Nà Ka thuộc Phân khu 4:

Là khu vực trồng & bảo tồn cây mận Mộc Châu, kết hợp phát triển du lịch; có thể xây dựng công trình liên quan đến bảo tồn và phát huy giá trị của khu vực như quy định tại khoản d, mục 1, điều 6 của Quy chế này, kiến trúc cao không quá 1 tầng, sử dụng chất liệu: Gỗ, gạch, vật liệu đục lỗ,..



Ảnh tham khảo 8: Hình thức kiến trúc và chất liệu.

- Không tổ chức giao thông đô thị xuyên cắt qua khu vực, khuyến khích tổ chức giao thông công cộng (xe điện) trong phạm vi khu vực để phục vụ khách du lịch; bãi đỗ xe phải được bố trí ở khu vực tiếp giáp lối vào chính, xung quanh bãi đỗ xe tổ chức hàng rào cây xanh.

g) Khu vực rừng thông Bản Áng thuộc Phân khu 5:

- Là điểm du lịch, xây dựng cơ sở vật chất phục vụ du lịch (nhà hàng, khách sạn, bungalow, khu cắm trại, khu thể thao, khu vui chơi giải trí, khu tâm linh, khu nông nghiệp công nghệ cao,...), kết hợp với việc tôn tạo, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên (rừng thông, hồ nước, thảm thực vật).

- Việc xây dựng hạng mục công trình, khu chức năng tuân thủ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Công trình điểm nhấn (khách sạn) có chiều cao tối đa 09 tầng, mặt đứng chính quay về phía hồ Bản Áng; công trình nhà văn phòng làm việc cao tối đa 05 tầng; các công trình khác cao tối đa 03 tầng.

- Các công trình sử dụng kiến trúc mới trên cơ sở kế thừa tinh hoa kiến trúc truyền thống, xen lẫn màu sắc đương đại.



Ảnh tham khảo 9: Hình thức kiến trúc công trình.

- Bên cạnh hệ thống cây xanh đã có (chủ yếu là thông), cần trồng thêm các diện tích cây xanh để bù lại không gian xanh bị mất do quá trình xây dựng; đối với cây xanh trồng mới, khuyến khích trồng đa tầng tán để tạo sự đa dạng về cảnh quan.

- Tổ chức giao thông công cộng (xe điện) trong nội khu để phục vụ khách du lịch; tại các cổng vào chính, bố trí quảng trường tiếp đón khách du lịch, bãi đỗ xe.

h) Khu vực dọc tuyến suối Sập thuộc Phân khu 6:

- Các dòng suối đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo tính liên tục của hệ sinh thái, cũng như kiểm soát lũ; do vậy cần được chú trọng bảo vệ, phòng tránh ô nhiễm rác thải, thu hẹp lòng suối, trượt sạt lở bờ suối, chặn dòng suối.

- Thiết lập vùng đệm cấm xây dựng công trình dọc theo bờ hai bên suối, như sau:

- + Tại khu vực ngoại thị: Vùng đệm có bề rộng $\geq 50\text{m}$.

- + Tại khu vực nội thị: Vùng đệm có bề rộng $\geq 15\text{m}$.

- Trong phạm vi vùng đệm có thể tổ chức đường cho xe đạp & người đi bộ chung; bố trí ghế ngồi, ghế ngồi có mái che tại các điểm nghỉ, dừng chân tại nơi có phong cảnh & tầm nhìn đẹp.

- Kết hợp hài hòa kè bê tông & kè sinh thái để phòng chống sạt lở bờ suối, đảm bảo mỹ quan, cảnh quan môi trường.

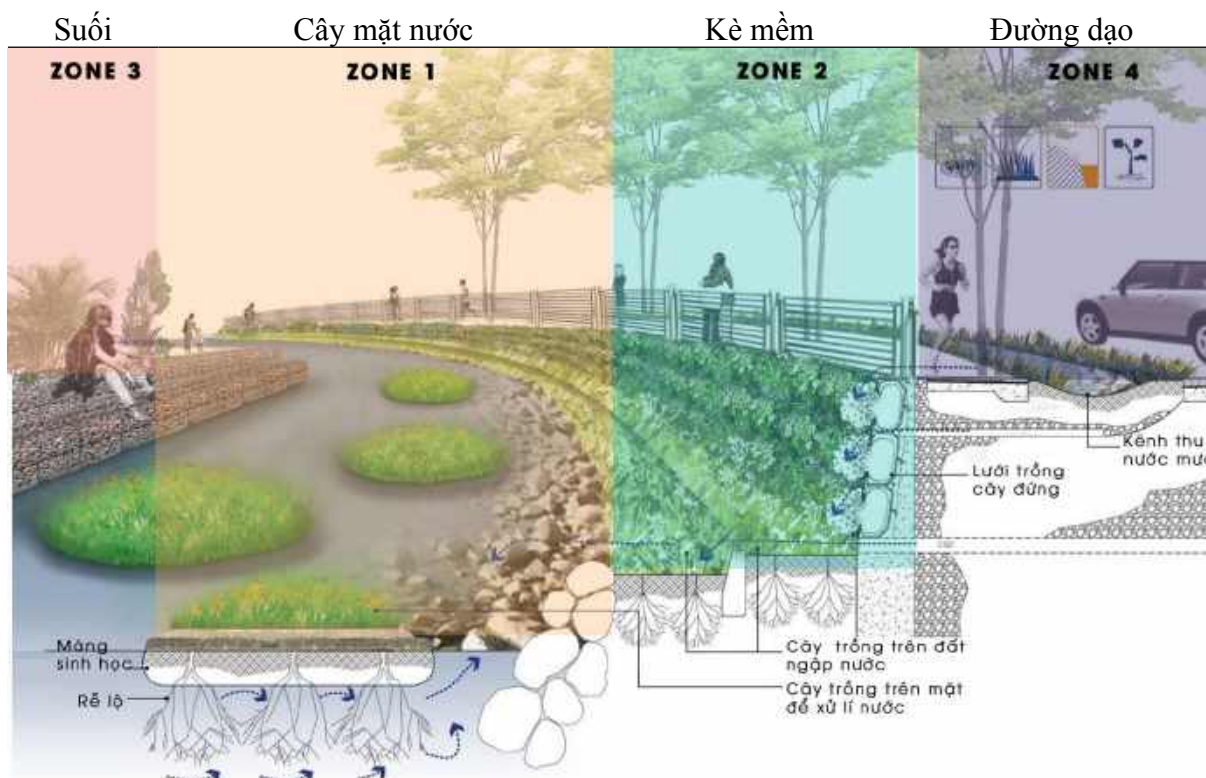
- Ngoài phạm vi vùng đệm:

- + Công trình ven suối cần có khoảng lùi thích hợp và tầng cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ ao hồ, suối hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực.

- + Các công trình ven suối cần thiết kế hàng rào có độ rỗng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước. Ngoại trừ công trình nhà ở liên kế, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30\text{m}$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh

bên (vuông góc với bờ suối) của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến bờ suối.

- Tổ chức không gian dọc suối:



Ảnh tham khảo 10: Tổ chức không gian dọc suối.

i. Quy định đối với các khu, điểm du lịch khác:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp (resort), công viên chuyên đề là 25%.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của công viên, khu cây xanh chuyên dụng (bao gồm cả sân gôn) là 5%.

- Các công trình công cộng và dịch vụ du lịch có tầng cao tối đa là 05 tầng, các công trình khác có tầng cao tối đa là 03 tầng.

- Đối với các công viên rừng, công viên đô thị và hệ thống mặt nước đô thị: Cảnh quan, thảm thực vật, hệ sinh thái mặt nước và ven mặt nước được bảo tồn và tái tạo cho gần với không gian thiên nhiên nguyên thủy của nó.

j. Quy định đối với không gian rừng:

- Rừng phòng hộ được phép xây dựng tối đa là 5% tại các khu vực được cấp thẩm quyền quy định cụ thể là các công trình chuyên ngành hoặc du lịch sinh thái dưới tán rừng.

- Rừng sản xuất được phép xây dựng tối đa là 15% tại các khu vực được cấp thẩm quyền quy định cụ thể là các công trình chuyên ngành hoặc du lịch sinh thái dưới tán rừng.

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

a) Quy định chung:

- Tất cả các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trên từng trục đường, tuyến phố.

- Khuyến khích xây dựng hợp khối công trình đặc biệt tại các vị trí điểm nhấn, góc nhìn đẹp, tại nơi giao nhau của các tuyến phố.

- Các công trình trên cùng trục đường, tuyến phố phải có sự thống nhất và đồng bộ các yếu tố về cao độ các tầng, khoảng lùi, màu sắc (kể cả màu mái) và phong cách kiến trúc.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố bảo đảm tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

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

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

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tiến tới ngầm hóa đường dây đường ống trong hào kỹ thuật. Đảm bảo công trình đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung đúng nơi quy định.

b) Quy định cụ thể quản lý kiến trúc:

- Kích thước và diện tích lô đất:

+ Không được phép xây dựng ở những lô đất có diện tích $\leq 30m^2$ và có chiều rộng mặt tiền & chiều sâu $\leq 3m$.

+ Đối với công trình nhà ở liền kề, nhà ở riêng lẻ nằm độc lập, không theo tuyến thì tỷ lệ giữa chiều cao công trình (tính từ cao độ vỉa hè đến đỉnh mái) với chiều rộng công trình (kích thước mặt tiền), giữa chiều cao công trình với chiều sâu công trình tối đa không quá 3 lần kích thước cạnh nhỏ.

- Quy định về tầng cao và độ cao từng tầng:

+ Tầng cao tối thiểu cho các lô đất xây dựng là 2 tầng; tầng cao tối đa tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt.

+ Công trình thương mại: Cao độ từ nền tầng 1 cao độ hoàn thiện sàn tầng 2 tối đa không quá 7,0m; chiều cao các tầng trên khoảng $3,6 \div 3,9m$.

+ Công trình nhà ở: Theo quy định tại Bảng 24 của Quy chế này.

- Quy định khác:

+ Màu sơn hoàn thiện cho phần ngoại thất mọi loại công trình phải là màu sáng, có thể sơn màu trắng cho mọi công trình.

+ Cấm sử dụng màu phản quang cho mọi công trình; không được sử dụng tượng trang trí trên mái nhà hoặc mặt tiền nhà.

+ Cửa đi và cửa sổ của công trình nên sử dụng kính; công trình thương mại – dịch vụ, nhà ở kết hợp kinh doanh được khuyến khích sử dụng kính trong để tạo cảnh quan sinh động, náo nhiệt dọc theo các lối đi bộ.

+ Đối với các tuyến phố đi bộ, tuyến phố thương mại, du lịch: Khuyến khích hình thành các dãy nhà phố liên kế có khoảng lùi 2,4 m và hành lang có mái che rộng 1,8m.

+ Nhà phố liên kế (nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ) không xây dựng hàng rào phía trước nhà. Đối với các nhà phố liên kế ở góc đường chỉ được xây hàng rào bên hông nhà từ sau hành lang đi bộ rộng 1,8m của mặt đứng chính.

+ Dàn hoa, mái che cầu thang có chiều cao tối đa 3m, tính từ sàn sân thượng. Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sàn sân thượng và phải có khoảng lùi phía trước.

3. Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, cấp quốc gia trở lên:

a) Quy định chung:

- Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình bảo tồn cần tuân thủ Luật Di sản văn hóa.

- Việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn chỉ được xem xét ở phạm vi ngoài khu vực bảo vệ I trong hồ sơ xếp hạng di tích.

- Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp Tỉnh, của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

- Chức năng nguyên thủy hay chức năng mới bổ sung trong khuôn viên công trình bảo tồn cần được xem xét kỹ càng, không gây ảnh hưởng đối với công trình bảo tồn.

- Đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực.

- Lưu giữ được tính tổng thể về thị giác của thiết kế bên ngoài của công trình; không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào của công trình trong khu vực bảo vệ I.

b) Quy định về xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn:

- Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình bảo tồn cần được xem xét kỹ lưỡng bởi Sở Xây dựng, có ý kiến thẩm định của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp Tỉnh) hay Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích quốc gia), và được Ủy ban nhân dân Tỉnh chấp thuận.

- Chỉ giới xây dựng: Lưu ý đặc biệt đến khoảng lùi về phía công trình bảo tồn (nếu có); trường hợp xây nổi khối công trình mới vào công trình bảo tồn hoặc mở rộng công trình bảo tồn cần được xem xét hết sức kỹ càng.

- Chiều cao công trình xây dựng bổ sung không cao hơn chiều cao phần khối tích chính của công trình bảo tồn.

- Chiều cao tối đa của tầng trệt công trình: Không cao hơn chiều cao tầng trệt của công trình bảo tồn.

- Các phần xây thêm trong khuôn viên công trình bảo tồn không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu. Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không sao chép nguyên bản di tích để thiết kế cho phần xây thêm.

c) Quy định về sửa chữa cải tạo công trình bảo tồn:

- Cần phải 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.

+ Tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi: Cấm tháo dỡ các yếu tố này của tòa nhà.

+ Sửa chữa, thay thế cửa sổ: Trong hầu hết các công trình lịch sử, viền cửa sổ, khung cửa và các chi tiết kiến trúc xung quanh cửa sổ được thiết kế cẩn thận như là một phần gắn kết của phong cách, tỷ lệ và đặc điểm của công trình. Vì vậy cần phải giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của cửa sổ nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của ô cửa, bệ cửa, các chi trang trí và các viền cửa sổ. Việc sửa chữa, phục hồi được hết sức khuyến khích hơn là thay thế. Trường hợp cửa sổ đã bị hư hại không thể phục hồi thì việc thay mới phải đảm bảo các điều kiện sau:

. Chỉ thay thế khi có sự chấp thuận của Sở Xây dựng và Sở Văn hoá, Thể Thao và Du lịch (đối với di tích cấp Tỉnh) hay Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích quốc gia). Để có thể tiến hành, chủ sở hữu công trình phải chuẩn bị báo cáo tình trạng hiện hữu để chứng minh khả năng sửa chữa, cải tạo không thể thực hiện được.

. Cửa sổ mới phải phù hợp với cửa sổ hiện hữu về cấu trúc, hoạt động, các cấu kiện, vật liệu và hoàn thiện.

- Thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí.

+ Khi lắp đặt các thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí tại phía ngoài mặt tiền của công trình có giá trị lịch sử và công trình nằm trong khu vực lịch sử đặc biệt, cần tuân theo các nguyên tắc sau:

. Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình bảo tồn và nét đặc trưng của khu vực lịch sử.

. Không được phép tháo dỡ các vật liệu nguyên gốc của công trình bảo tồn. Trong trường hợp bất khả kháng, phải đảm bảo phần vật liệu bị tháo bỏ là nhỏ nhất.

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

a) Quảng trường:

- Tính chất quảng trường:

+ Quảng trường 8/5: Tính chất là quảng trường thị chính, được sử dụng để tổ chức các cuộc mít tinh, hội nghị, diễu hành; hoặc có thể sử dụng để tổ chức các lễ hội, giao lưu văn hóa giữa các vùng miền, quốc gia.

+ Quảng trường trước trung tâm thương mại (TTTM) Bó Bun: Tính chất là quảng trường thương nghiệp, gắn với TTTM.

+ Quảng trường trước Khu du lịch rừng thông Bản Áng: Tính chất quảng trường giao thông, phân luồng, trung chuyển du khách đến khu du lịch.

- Định hướng kiến trúc:

+ Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường. Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường.

+ Thiết kế quảng trường cần có không gian rộng rãi, mát mẻ; có đài phun, tượng nghệ thuật, cây xanh, chiếu sáng.



Ảnh tham khảo 11: Tổ chức không gian quảng trường TTTM.

- Công viên:

+ Xây dựng mới hệ thống công viên (bao gồm công viên chuyên đề, công viên vui chơi giải trí) gắn với phát triển hệ thống cây xanh, vườn hoa trên các trục đường, ô phố nhằm tạo hệ thống cây xanh cảnh quan kết nối liên hoàn.

+ Hệ thống công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết.

+ Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

+ Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt, hầm vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn, kết nối các bến xe buýt, giao thông công cộng trong đô thị.

+ Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị.



Ảnh tham khảo 12: Tổ chức không gian công viên.

- Quy định về khai thác, sử dụng công viên, cây xanh đô thị:
- + Công viên, cây xanh công cộng:
 - . Không được sử dụng vào mục đích kinh doanh, trừ các khu vực được quy hoạch làm dịch vụ phục vụ công viên (nhà vệ sinh, quầy giải khát...);
 - . Không được xây dựng ki-ốt, lều quán trái phép, sử dụng công viên làm bãi đỗ xe không phép.
 - . Không tổ chức hoạt động gây ảnh hưởng đến môi trường, tiếng ồn lớn ảnh hưởng đến cư dân.
 - . Việc cho thuê khai thác dịch vụ trong công viên: Phải đảm bảo diện tích dịch vụ không quá 5% tổng diện tích công viên. Phải có hợp đồng rõ ràng với cơ quan quản lý nhà nước. Đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, cây xanh.
 - . Chăm sóc, bảo trì cây xanh: Định kỳ cắt tỉa, kiểm tra tình trạng cây để tránh gãy đổ gây nguy hiểm. Trồng thay thế các cây hư hỏng, chết hoặc ảnh hưởng đến an toàn giao thông.
 - . Bảo vệ cây xanh: Cấm tự ý chặt hạ, xâm hại cây xanh công cộng. Việc chặt hạ, di dời cây xanh phải được cấp có thẩm quyền cho phép và có phương án bù đắp hợp lý.
- b) Các khu trung tâm công cộng:
 - Trung tâm hành chính - chính trị đô thị:
 - + Diện tích khoảng 40ha (xem Phụ lục 10).
 - + Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch tuân thủ theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã duyệt. Trường hợp chưa được quy định cụ thể thì tuân thủ các chỉ tiêu sau:
 - . Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với công trình xây mới, 60% đối với công trình cải tạo chỉnh trang.
 - . Tầng cao tối đa: 7 tầng.

. Công trình trụ sở cơ quan trong khu vực khi cải tạo hoặc xây mới cần có thiết kế trang trọng nhưng vẫn thân thiện với người dân, góp phần tạo bản sắc 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.

. Phối hợp giữa hình thức tập trung và phân tán một cách hợp lý trong xây dựng trụ sở các cơ quan. Đảm bảo được mối liên kết không gian giữa các công trình, hài hòa giữa khu vực với cảnh quan xung quanh.

. Cho phép kết hợp một số công trình chức năng văn hóa, thương mại - dịch vụ, ở đan xen trong khu vực vừa đảm bảo hiệu quả sử dụng đất theo thời gian trong ngày vừa đảm bảo phù hợp với sự hoạt động của các công trình hành chính, tránh sự buồn tẻ về đêm và ngày lễ. Tuy nhiên phải có kiến trúc phù hợp, không xây công trình tạm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

. Đối với công trình cũ có nhu cầu chuyển đổi chức năng thì chỉ được chuyển đổi thành chức năng công cộng, không chuyển thành nhà ở, công trình sản xuất.

. Các quy định khác tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

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

- Trung tâm công cộng khác (trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, TDDT):

+ Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch tuân thủ theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã duyệt. Trường hợp chưa được quy định cụ thể thì áp dụng các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình và tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

+ Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người. Tăng không gian vỉa hè và trồng cây có bóng mát, tạo các lối đi bộ linh hoạt giữa công trình tạo lập trung tâm và công trình lân cận.

+ Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp; kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

+ Có thể tạo các khu đỗ xe ngầm trong các công trình công cộng hoặc quy hoạch các bãi đỗ xe nhiều tầng tại các vị trí phù hợp.

+ Vỉa hè, sân xung quanh công trình khuyến khích giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

c) Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng:

- Các công trình xây dựng xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Khuyến khích phát triển kiến trúc hiện đại; xây dựng các bãi đỗ xe ngầm, nổi.

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

- Thiết kế cây xanh cảnh quan, kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

5. Các khu vực cửa ngõ đô thị:

- Các công trình kiến trúc, biểu tượng, cổng chào, quảng trường giao thông: Phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian khu vực cửa ngõ đô thị.

- Không gian phải có độ mở cần thiết để quan sát, thụ cảm công trình, biểu tượng, vv.. tại vị trí cửa ngõ, giao thông phải đảm bảo kết nối bên trong và bên ngoài đô thị.

6. Các nút giao thông:

- Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao thông giữa các tuyến phố chính; giữa tuyến phố chính với đường phố trong khu dân cư và các nút giao khác là điểm “đen” giao thông. Việc cải tạo, chỉnh trang các nút giao yêu cầu tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật về bán kính cua xe, về vát góc xây dựng công trình và về xây dựng tường rào của các công trình cạnh nút giao. Khuyến khích dỡ bỏ hệ thống cổng, tường rào phía trước công trình (có biện pháp gia cố bảo vệ công trình phù hợp) để tận dụng làm không gian mở dạng vườn hoa, quảng trường.

- Các công trình nằm cạnh các nút giao đồng mức giữa các tuyến phố yêu cầu lập kế hoạch cải tạo hàng năm đối với hạng mục tường rào để đảm bảo an toàn tầm nhìn cho người và phương tiện tham gia giao thông. Nghiêm cấm xây dựng tường rào đặc tại các nút giao thông.

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

1. Quy định chung:

a) Quy định về chiều cao công trình:

Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng và chiều cao tối đa công trình không được vượt quá chiều cao quy định tại đồ án Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu (tối đa 10 tầng) và đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (bản vẽ thiết kế đô thị và bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất). Ngoài quy định trên, chiều cao công trình còn phải đảm bảo các điều kiện sau (diện tích, kích thước lô đất, lộ giới đường, hẻm):

- Trường hợp: Lô đất có diện tích $\geq 35m^2$, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng $\geq 3,0m$. Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng quy định như sau:

Bảng 19: Quy định chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng.

Lộ giới đường (m)	Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng (m)	Ghi chú
$L \geq 16$	25	Đường, phố
$L \geq 12$	20	Đường, phố
$L \geq 07$	17	Ngõ, hẻm
$07 > L \geq 04$	15	Ngõ, hẻm
$L < 04$	13	Ngõ, hẻm

- Trường hợp các lô đất có diện tích nhỏ hơn $35m^2$ khuyến khích điều kiện hợp khối kiến trúc (đạt đủ chuẩn diện tích) các khu đất lân cận. Trường hợp không đủ chuẩn hợp khối kiến trúc được phép sửa chữa theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng với chiều cao công trình tối đa 13m.

- Trường hợp lô đất có chiều cao quy định (tại Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) khác so với các điều kiện trên thì sử dụng chiều cao nào thấp hơn.

b) Quy định về khoảng lùi:

- Khoảng lùi công trình so với lộ giới:
- + Phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn.
- + Phù hợp với quy hoạch đường giao thông.
- + Tuân thủ chỉ giới đường giao thông đã được phê duyệt tại các quyết định.
- Khoảng lùi so với ranh đất trước sau và so với ranh đất bên:
- + Đối với dạng nhà liên kế:

. Tại các trục đường thương mại dịch vụ: Nhà liên kế xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại. Khoảng lùi tại trệt tối thiểu 3m so với ranh lộ giới (hoặc tùy thuộc đặc điểm thiết kế đô thị khu vực), trong khoảng lùi này không được xây dựng các vật kiến trúc khác ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

. Tại các khu vực khác khoảng lùi quy định như sau:

Bảng 20: Quy định khoảng lùi đối với nhà liên kế.

Chiều dài lô đất (m)	Khoảng lùi (m)	
	Phía trước	Phía sau
$D \geq 16$	0	≥ 2
$9 \leq D < 16$	0	≥ 1
$D < 9$		khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc

. Các trục đường, khu vực tập trung phân lớn hình thức nhà liên kế thì áp dụng theo khoảng lùi quy định nêu trên.

- Đối với dạng công trình độc lập, bán độc lập ngoài khoảng lùi so với ranh lộ giới còn có khoảng lùi so với ranh bên và ranh sau được quy định như sau:

Bảng 21: Quy định khoảng lùi đối với công trình độc lập, bán độc lập.

Phân khu	Khoảng lùi (m)	
	Cách ranh đất bên	Cách ranh đất sau
Phân khu số 2	≥ 3	≥ 3
Các phân khu khác	≥ 2	≥ 2

c) Quy định về mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định trong Bảng 22;

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà chung cư được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới là 40%.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

d) Quy định về chiều dài tối đa của một dãy công trình:

Chiều dài mặt tiền tối đa của một dãy công trình không được vượt quá 80m. Ở những vị trí mà mặt tiền khối nhà dài hơn 80m, cần phải tổ chức một không gian đệm với quy mô lớn hơn 100m², chẳng hạn như hẻm, lối đi, giếng trời hoặc quảng trường để làm giảm chiều dài dãy công trình. Diện tích không gian đệm này có thể nhỏ hơn 100m² nếu bố trí các khoảng ngắt rộng $\geq 4\text{m}$ để phá vỡ tính liên tục của dãy công trình.

đ) Quy định về kiến trúc công trình đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu:

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Thiết kế kiến trúc công trình phải đáp ứng các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu, đảm bảo an toàn cho con người và tài sản trong bối cảnh điều kiện khí hậu ngày càng cực đoan.

+ Ưu tiên các giải pháp kiến trúc xanh, bền vững, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng, tăng khả năng chống chịu trước các hiện tượng thời tiết bất thường.

+ Hạn chế san lấp địa hình tự nhiên, ưu tiên tận dụng địa hình để giảm thiểu rủi ro thiên tai như lũ quét, sạt lở; không xây dựng công trình tại các khu vực nguy cơ cao mà chưa có biện pháp phòng ngừa.

+ Thiết kế hệ thống tiêu thoát nước đồng bộ, tận dụng các diện tích thấm nước tự nhiên, mái xanh, bề mặt vật liệu thấm nước để giảm thiểu tình trạng ngập úng đô thị.

+ Tăng cường cây xanh tán lớn, thảm cỏ và tiểu cảnh để giảm thiểu hiệu ứng đảo nhiệt và cải thiện vi khí hậu đô thị.

- Yêu cầu cụ thể về kiến trúc công trình:

+ Bố trí hành lang thông gió, giếng trời và cửa sổ mở đa hướng nhằm tận dụng gió tự nhiên, giảm thiểu nhu cầu làm mát nhân tạo. Tối ưu hoá chiếu sáng tự nhiên thông qua cửa sổ lớn, giúp tiết kiệm điện năng.

+ Thiết kế mái hiên, ban công, lam chắn nắng và các lớp cách nhiệt cho tường, mái; sử dụng vật liệu chống hấp thụ nhiệt như ngói đất nung, mái phản xạ nhiệt hoặc mái phủ cây xanh.

+ Khuyến khích bố trí bồn cây trên mái, tường xanh, tiểu cảnh nước trong sân vườn, góp phần điều hòa nhiệt độ, độ ẩm và giảm bụi mịn. Không gian xanh cần được kết nối liên hoàn giữa công trình và cảnh quan xung quanh.

+ Kết cấu mái và tường phải được thiết kế để chịu tải trọng gió mạnh, mưa đá; cửa đi và cửa sổ sử dụng kính an toàn hoặc lưới chắn bảo vệ, đặc biệt ở khu vực thường xuyên có mưa lớn, gió lốc.

+ Sử dụng vật liệu bền chắc, có khả năng chịu tác động của gió mạnh, mưa lớn, ẩm ướt; kết cấu công trình đảm bảo an toàn theo quy chuẩn về chịu lực và phòng chống thiên tai.

+ Khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo (pin năng lượng mặt trời), hệ thống thu gom và tái sử dụng nước mưa, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hệ thống điều hòa nhiệt độ tự nhiên và giải pháp thông minh trong quản lý tiêu thụ năng lượng.

+ Ưu tiên bố trí các khu tránh trú thiên tai tạm thời tại các công trình công cộng như nhà văn hóa, trường học,...

2. Quy định đối với công trình công cộng:

a) Các công trình công cộng của đô thị Mộc Châu gồm:

- Công trình chính trị, hành chính, trụ sở làm việc; công trình y tế (bệnh viện, trung tâm y tế, phòng khám khu vực); công trình giáo dục - đào tạo (mầm non, trường phổ thông các cấp, trung tâm GDTX - GDNN, dạy nghề, cao đẳng, đại học); công trình văn hóa (nhà văn hóa, nhà hát, bảo tàng, thư viện, rạp chiếu phim, rạp xiếc, trung tâm hội nghị, trung tâm triển lãm); công trình TDTT (nhà thi đấu và tập luyện thể thao, sân thể thao có mái che hoặc không có mái che và các công trình thể dục thể thao khác); công trình dịch vụ - thương mại (trung tâm thương mại, chợ, bưu điện, bảo hiểm, ngân hàng, khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ).

b) Quy định về tổng mặt bằng:

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

- Việc xem xét quy mô xây dựng đối với các công trình công cộng, trên cơ sở công suất phục vụ đáp ứng yêu cầu công tác, phù hợp điều kiện thực tế, các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt và quy chuẩn xây dựng Việt Nam từng khu đất xây dựng và phải đạt yêu cầu tối thiểu như sau:

+ Đối với trung tâm thương mại phức hợp, siêu thị, chợ chính diện tích khuôn viên tối thiểu: 2.000 m²/đơn vị ở hay 8.000 m²/đô thị.

+ Công trình khác đạt tối thiểu 1.000m²; công trình dịch vụ cho phép đạt tối thiểu 300m².

- Các công trình công cộng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu) đã quy định trong đồ án, trong Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trường hợp đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị thì áp dụng các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình. Khoảng lùi xây dựng 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; khuyến khích tăng khoảng lùi tạo không gian thoáng trước công trình, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích sân vườn cây xanh của công trình.

- Các công trình xây dựng tại vị trí các góc phố phải được vạt góc hoặc tạo khoảng lùi phù hợp theo quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

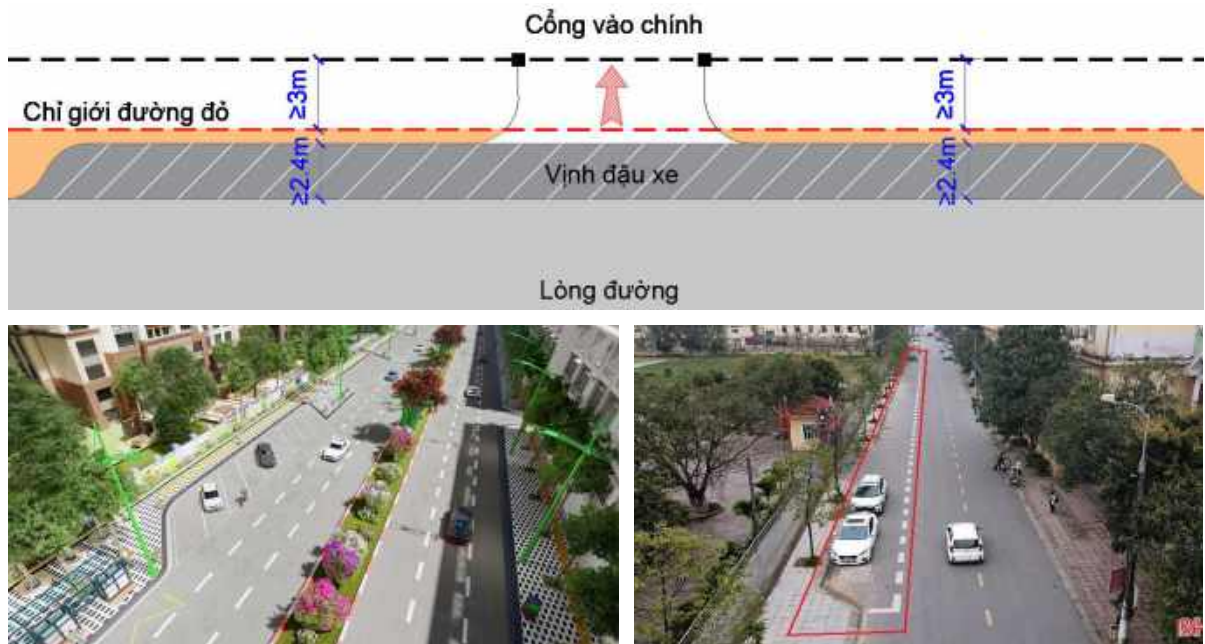
- Hạn chế việc tăng mật độ xây dựng trong quá trình cải tạo, nâng cấp công trình.

- Đối với công trình xây mới: Diện tích cây xanh, sân vườn trong công trình không được nhỏ hơn 30% tổng diện tích khu đất xây dựng.

- Các công trình công cộng được kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật của đô thị đảm bảo:

+ Giao thông: Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định; bố trí vịnh đậu xe (cổng chính lùi cách ranh lộ giới tối thiểu 3m), khu vực tập trung người bố trí trong khuôn viên đất

và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình, thuận lợi cho công tác chữa cháy, không gây ùn tắc giao thông.



Ảnh tham khảo 13: Tổ chức vịnh đậu (đỗ) xe.

- + Cấp nước: Đảm bảo đủ nhu cầu nước sạch của công trình.
- + Thoát nước: Tuân thủ quy định xử lý nước thải đối với từng loại công trình, đảm bảo đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.
- + Cấp điện, thông tin liên lạc: Đảm bảo đủ nhu cầu điện năng, sử dụng dịch vụ viễn thông cho các tổ chức, cá nhân tại các công trình công cộng, đảm bảo chất lượng dịch vụ và mỹ quan đô thị.
- + Rác thải sinh hoạt: Tại các công trình phải bố trí các thùng rác đúng quy cách để tiện việc thực hiện phân loại, lưu giữ, thu gom và vận chuyển rác ra bãi tập kết, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Khuyến khích xây dựng không gian có chức năng như công viên thuộc các công trình.

c) Quản định về kiến trúc:

- Nguyên tắc cơ bản để quản lý: Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và áp dụng các tiêu chuẩn hiện hành có liên quan; đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi cho tất cả các đối tượng, kể cả người khuyết tật.

- Đối với các công trình hành chính - chính trị cấp huyện và văn phòng làm việc cấp tỉnh (văn phòng các tổng công ty, tập đoàn trên địa bàn): Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình chính phải được Hội đồng Kiến trúc quy hoạch tỉnh chấp thuận mới được lập dự án, trừ những công trình thuộc diện phải thi tuyển phương án kiến trúc.

- Hình thức kiến trúc: Hình khối chính công trình cần được thiết kế theo hướng song song với các trục đường chính; mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, mỹ quan; hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích tìm tòi thể hiện tính truyền thống trong kiến trúc hiện đại; khuyến khích sử dụng mặt dựng thoáng có tỷ lệ tối thiểu 80%.

+ Thiết kế công trình trụ sở cơ quan nhà nước hướng đến tính biểu tượng, trang nghiêm, đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành; hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của đô thị Mộc Châu.

+ Thiết kế công trình văn hóa cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của đô thị.

+ Kiến trúc công trình thể thao thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng

+ Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

- 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. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình.

- Vật liệu: 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 cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các hành lang đông người sử dụng. Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình.

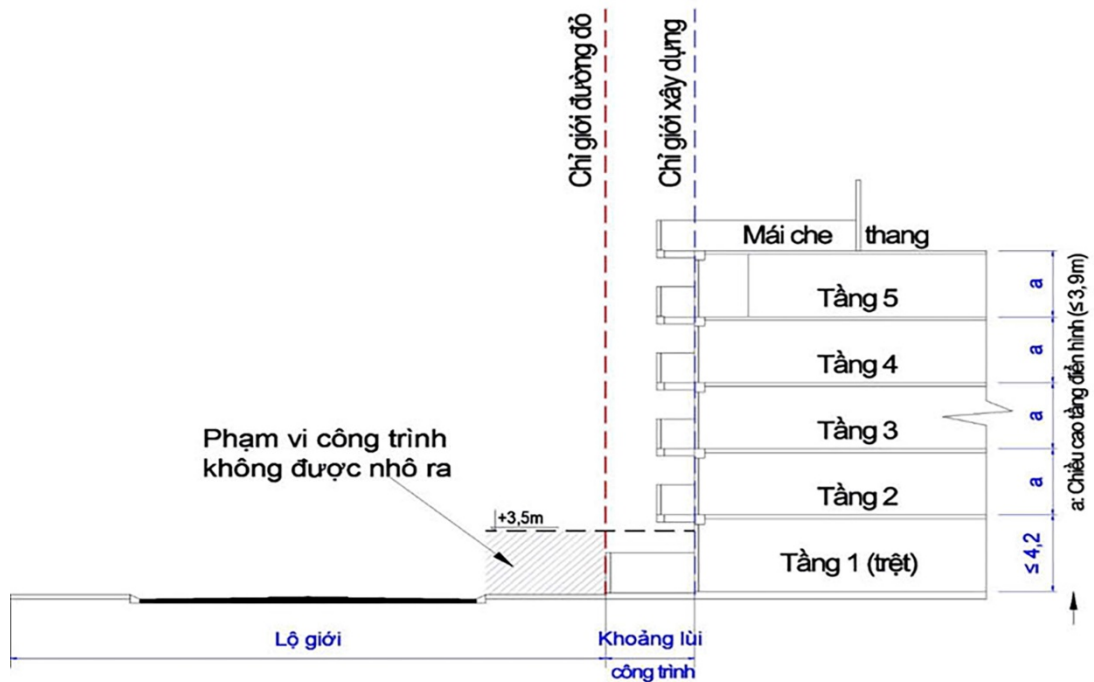
- Chi tiết trang trí mặt ngoài công trình kiến trúc phải phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực. Hạn chế sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình khối tích lớn.

- Các hệ thống kỹ thuật của công trình như điều hòa, bể hoặc bồn nước, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng hoặc phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan.



Ảnh tham khảo 14: Biện pháp che chắn đảm bảo mỹ quan thiết bị kỹ thuật công trình.

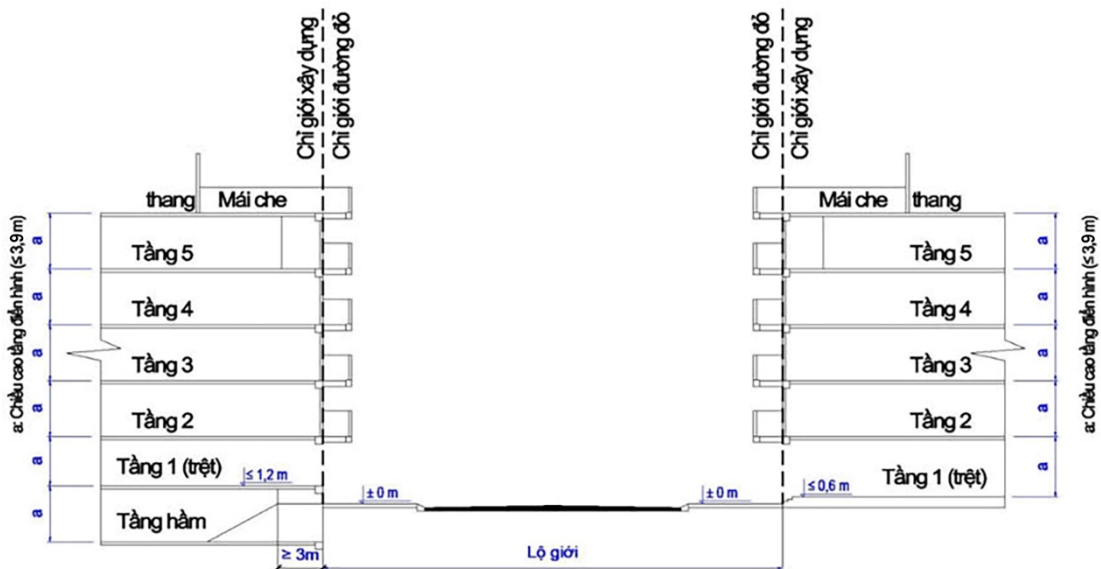
- Chiều cao tầng: Tầng trệt (tầng 1) theo quy định tại Bảng 24 của quy chế này đối với nhà ở, không quá 7,0m đối với công trình thương mại; các tầng còn lại cao không quá 3,9m. Trong khoảng không từ mặt hè phố lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ. Trường hợp cần thiết phải tăng chiều cao tầng nhà, cao độ nền tầng trệt để đảm bảo phù hợp với công năng, tăng hiệu quả sử dụng thì Sở Xây dựng xem xét cụ thể, báo cáo UBND tỉnh quyết định.



Hình 30: Sơ đồ minh họa chiều cao tầng công trình xây dựng.

- Cao độ nền xây dựng:

+ Đối với công trình được xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè tối đa không quá 0,6m (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2$ m (nếu có tầng hầm).



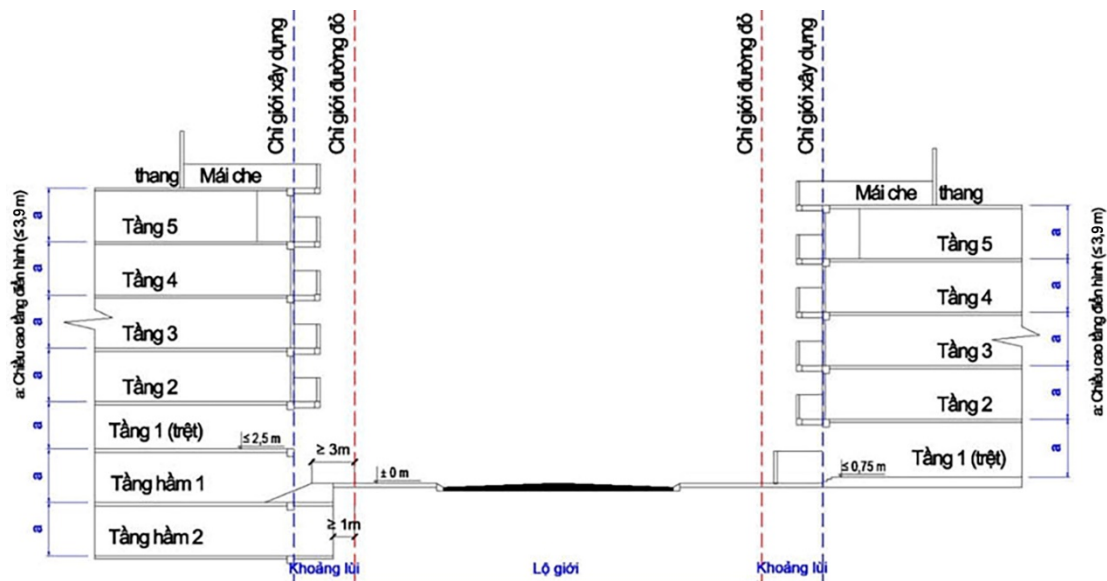
Hình 31: Sơ đồ minh họa cao độ nền xây dựng công trình sát chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè tối đa không quá 0,75m (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2,5$ m (nếu có tầng hầm).

+ Cao độ sân hoàn thiện phải khớp nối với cao độ vỉa hè hoàn thiện.

- Tầng hầm (nếu có): Tầng hầm phải xây cách mọi ranh giới khu đất tối thiểu 1,0 m; điểm bắt đầu của đường dốc lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu

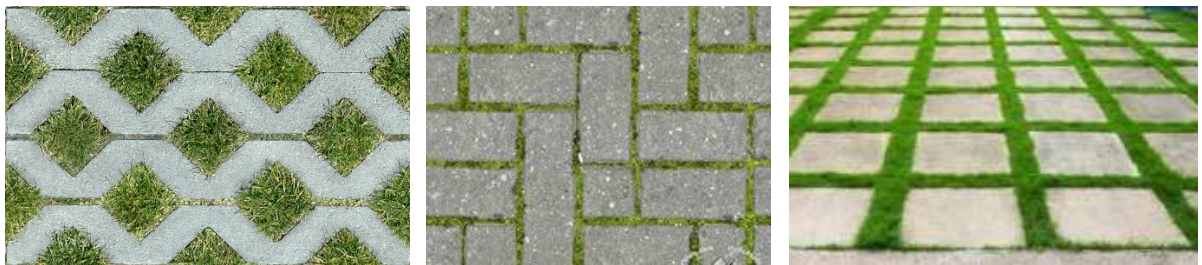
là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.



Hình 32: Sơ đồ minh họa cao độ nền xây dựng công trình có khoảng lùi.

d) Quy định về ngoại thất công trình:

- Sân vườn: Tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân công trình, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng của công trình thương mại. Bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng. Đối với sân trường học không được lát gạch hoặc đổ bê tông phủ kín toàn bộ gây tích nhiệt vào mùa hè; phải có mạch (rãnh) giữa các ô gạch lát, ô bê tông để trồng cỏ; chiều rộng các ô gạch lát, ô bê tông không lớn hơn 1m^2 ; chiều rộng mạch cỏ tối thiểu 8 cm/mạch.



Ảnh tham khảo 15: Mặt lát sân công trình.

- Cây xanh: Phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây. Chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc. Không trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo khu vực cơ sở y tế.

- Kiến trúc cổng, hàng rào:

+ Khuyến khích xây dựng gắn kết đồng bộ với kiến trúc công trình tạo thành một tổng thể hài hòa với công trình lân cận và cảnh quan chung.

+ Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (trong đó hàng rào giáp các đường giao thông có chiều cao tường xây đặc $h \leq 0,6\text{m}$). Tường rào giáp các trục đường phố có độ rộng tối thiểu 50%, giáp ranh giới đất lân cận được phép xây đặc.



Ảnh tham khảo 16: Hàng rào công trình.

+ Cổng, hàng rào, nơi treo cờ Tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo sự trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời.

- Không lắp đặt các công trình quảng cáo vì mục đích thương mại (ngoại trừ các công trình dịch vụ - thương mại); việc lắp đặt các panô, băng rôn tuyên truyền thực hiện chính sách, chủ trương của Đảng và nhà nước sẽ do người đứng đầu các đơn vị được giao quản lý đề xuất được UBND huyện chấp thuận.

d) Quy định đối với công trình cải tạo:

- Cải tạo, chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng cho phép giữ nguyên mật độ xây dựng hiện trạng.

- Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao xây dựng hoặc phá đi xây lại, áp dụng các quy định tại Khoản 2.6.3, mục 2.6, Chương II QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

3. Quy định đối với công trình nhà ở:

a) Quy định chung về hình thức kiến trúc, cảnh quan:

- Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hoà giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hoá - xã hội của cộng đồng.

- Kiến trúc nhà ở phải đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, khả năng thu nhập của các tầng lớp dân cư trên địa bàn; sử dụng có hiệu quả quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.

- Sử dụng các giải pháp kiến trúc và vật lý kiến trúc để thiết kế kết cấu bao che nhằm giữ được nhiệt, tránh gió lạnh về mùa đông, đảm bảo thông thoáng, tận dụng gió tự nhiên, gió xuyên phòng về mùa hè như quy định tại TCVN 4605:1988 về Kỹ thuật nhiệt - kết cấu ngăn che.

- Nhà ở xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hoà về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ, phù hợp với quy hoạch chung và thiết kế đô thị theo từng trục đường, tuyến phố.

- Khuyến khích xây dựng cùng phong cách kiến trúc trên cùng tuyến phố (hoặc một đoạn đường trên cùng ô phố) để tạo được nét đẹp chung.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ (dưới 40m²) để có các lô đất lớn hơn hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực.



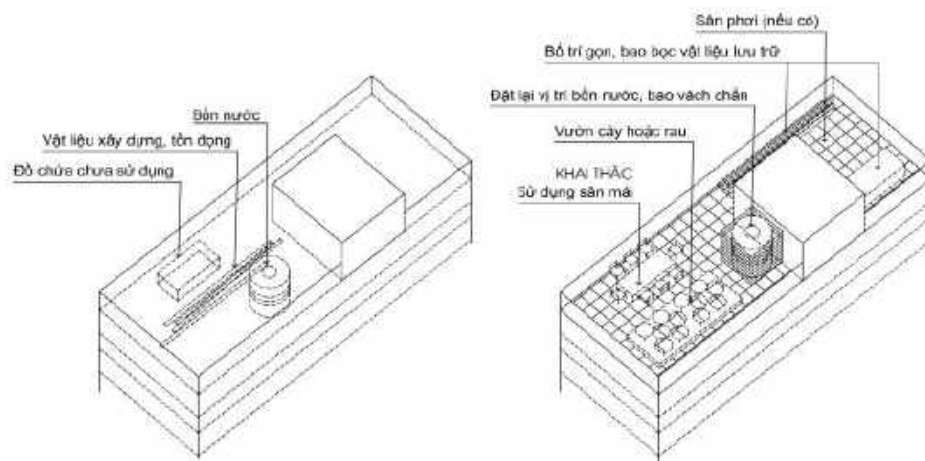
Ảnh tham khảo 17: Tổ chức mặt đứng tuyến phố sau cải tạo.

- Mái nhà trong các khu ở khuyến khích sử dụng cùng hình thức với dãy nhà hiện hữu.



Ảnh tham khảo 18: Tổ chức mặt đứng tuyến phố mới.

- Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực lân cận thì không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày các sản phẩm làm mất mỹ quan đô thị; các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.



Hình 33: Phương pháp xử lý các phần nhô lên phía trên mái công trình.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường. Không sử dụng vật liệu phản quang, đồng thời phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Hạn chế các vật liệu không bảo đảm an toàn, phòng

chống cháy nổ, ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường đô thị trừ những trường hợp được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Màu sắc công trình phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu phản quang cho các mảng lớn của mặt đứng công trình; không sử dụng màu sắc gây phản cảm về mỹ quan đô thị. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình.

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

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

- Tầng hầm, tầng nửa hầm: Cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,5m so với cao độ hè phố. Dốc lên xuống ra vào tầng hầm, tầng nửa hầm phải đảm bảo độ dốc theo quy định và nằm trong ranh giới xây dựng. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kê cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

- Mái đón, mái hè phố: Khuyến khích việc xây dựng nhằm phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

- + Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo mỹ quan.

- + Đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

- + Ở độ cao 3,5m từ vỉa hè trở lên.

- + Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

- Quy định về phần công trình được phép nhô ra quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- + Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ. Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

- + Bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;

- + Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m.

- Quảng cáo, biển hiệu, biển báo:

- + Trên hàng rào của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình. Biển hiệu, biển báo thông tin trên công có tổng diện tích không quá 5m² và không treo cao quá 4 m. Biển hiệu không được treo lấn chỉ giới đường đỏ.

+ Trên công trình kiến trúc, 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 vượt quá mặt ngoài công trình 60cm, không che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, phần trống của ban công, lô gia, lối đi bộ, lối và đường thoát nạn, lối phòng cháy, chữa cháy; không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình. Không sử dụng vật liệu, biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà có độ phản quang > 70 %.

- Quản lý hệ thống kỹ thuật:

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

+ Không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước trực tiếp ra hè phố và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt đường dốc, cánh cổng mở lán ra hè phố công cộng.

+ Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định.

+ Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát,... vào hệ thống thoát nước chung; phải đổ phế thải đúng nơi quy định. Không được gây tiếng ồn, xả khói và khí thải gây ảnh hưởng cho dân cư xung quanh. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

- Thiết kế phòng chống cháy cho công trình cần phù hợp với các quy định trong TCVN 2622:1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - yêu cầu thiết kế và phải tuân theo các quy định hiện hành.

- Trong phạm vi hành lang bảo vệ trên bờ các tuyến suối:

+ Đất trống: Không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ.

+ Trường hợp có nhà hiện hữu: Phải có kế hoạch di dời.

+ Các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải đảm bảo sử dụng hành lang bảo vệ trên bờ các tuyến suối theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu:

Nguyên tắc quản lý thiết kế, xây dựng và cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ theo các quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế đô thị (nếu có) cho từng khu dân cư được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng. Đối với các khu vực chưa có thiết kế đô thị hoặc quy hoạch chi tiết được duyệt, việc cấp phép xây dựng công trình phải tuân thủ theo các quy định cụ thể như sau:

* Diện tích tối thiểu của lô đất:

Áp dụng các quy định theo Quyết định 35/2024/QĐ-UBND ngày 25/09/2024 của UBND tỉnh Sơn La và các quy định hiện hành khác về việc quy định diện tích tối thiểu với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Sơn La.

* Đối với lô đất không đảm bảo yêu cầu quy định trên:

- Trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0m chỉ được cải tạo, sửa chữa theo quy mô hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 7,0m. Chiều cao tại đỉnh mái không quá 9,0m.

- Trường hợp lô đất có diện tích nhỏ hơn 15m² có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lộ giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 7,0m.

- Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m² đến dưới 36m² có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lộ giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với quy mô như sau:

+ Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới từ 6m trở lên: chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 13,6m;

+ Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới nhỏ hơn 6m: chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 11,6m.

- Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m² đến dưới 36m², nếu có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài hoặc khu đất có chiều dài lớn, mở rộng về phía sau và chứa được hình hình học (hình vuông, hình chữ nhật, hình thang hoặc đa giác nhưng có các cạnh vuông góc với nhau, không có hơn 1 góc nhọn >60⁰ với chiều dài hai cạnh tối thiểu 3,0m) diện tích xây dựng trên 36m² sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch có thẩm quyền xem xét cụ thể với chiều cao tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tại đỉnh mái không quá 13,6m.

- Lô đất có diện tích lớn hơn 500m² sẽ do cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch có thẩm quyền xem xét và cung cấp thông tin quy hoạch đô thị cụ thể theo quy định, phù hợp pháp lý quy hoạch xây dựng hiện hành.

* Mật độ xây dựng thuần:

Bảng 22: Mật độ xây dựng thuần tối đa.

Diện tích lô đất (m ²)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%, phương án thiết kế cần có giải pháp thông gió và chiếu sáng tự nhiên hợp lý.

Ghi chú: Trường hợp cần tính diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới trong Bảng 1 thì dùng phương pháp nội suy theo công thức:

$$N_t = N_b - \frac{(N_b - N_a)}{(C_a - C_b)} \times (C_t - C_b)$$

Trong đó:

- N_t: mật độ xây dựng của khu đất cần tính;
- C_t: diện tích khu đất cần tính;
- C_a: diện tích khu đất cận trên;
- C_b: diện tích khu đất cận dưới;
- N_a: mật độ xây dựng cận trên trong Bảng 1 tương ứng với C_a;
- N_b: mật độ xây dựng cận dưới trong Bảng 1 tương ứng với C_b.

Ngoài ra mật độ xây dựng cần đảm bảo các quy định khác tại Quy chế này về khoảng lùi công trình, về mật độ xây dựng theo kích thước, diện tích lô đất và loại hình kiến trúc, chức năng công trình theo quy chuẩn xây dựng.

Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải bảo đảm hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần;

* Tầng cao và chiều cao:

- Tầng cao và chiều cao nhà ở liên kế, nhà ở riêng lẻ phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường, ngõ xóm được xác định tại Bảng 23 và Bảng 24 dưới đây và không được vượt quá số tầng được quy định tại Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị theo từng phân khu.

Bảng 23: Tầng cao công trình.

Chiều rộng lộ giới (L)	Số tầng cơ bản	Số tầng cộng thêm tối đa nếu có (thuộc 1 trong các trường hợp sau)		Số tầng tối đa
		Trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch	Công trình xây dựng trên lô đất có chiều rộng mặt tiền >8,0m	
(m)	(tầng)	(tầng)	(tầng)	(tầng)
$L \geq 25$	6	+ 1	+ 1	7
$16 \leq L < 25$	5	+ 1	+ 1	6
$6 \leq L < 16$	4	+ 1	+ 1	5
$3,5 \leq L < 6$	3	+ 1	0	4
$L < 3,5$	3	0	0	3

- Số tầng cơ bản: Là số tầng được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; tầng cộng thêm phải lùi vào so với chỉ giới xây dựng 3,0m.

- Trường hợp chiều rộng mặt tiền công trình nhỏ hơn 4,0m thì không áp dụng cộng thêm tầng tại bảng 23.

- Trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch được xác định tại Phụ lục 04 của Quy chế này.

Bảng 24: Chiều cao công trình.

Chiều rộng lộ giới L (m)	Tổng chiều cao tối đa của tầng 1 (bao gồm tầng lửng nếu có) (m)	Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng (m)					Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (m)	Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (nếu có cộng tầng) (m)
		Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6		
$L \geq 25$	7,0	-	-	-	-	25,0	-	27,0
$16 \leq L < 25$	7,0	-	-	-	21,6	-	23,6	27,0
$6 \leq L < 16$	5,8	-	-	17,0	-	-	19,0	22,4
$3,5 \leq L < 6$	4,2	-	11,6	-	-	-	13,6	15,6
$L < 3,5$	-	-	-	-	-	-	11,6	-

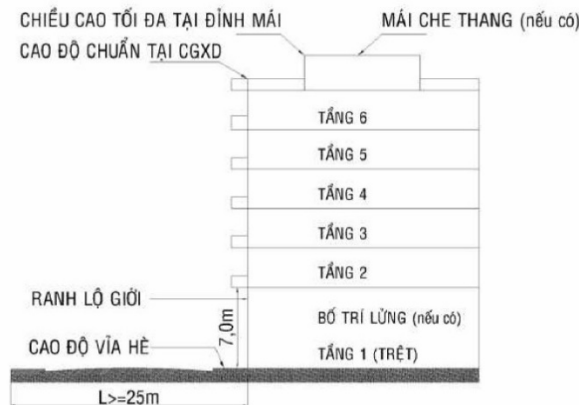
- Trường hợp không xây đủ số tầng tối đa, tùy thuộc vào số tầng xây dựng ít hơn để áp dụng cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng tương ứng trong bảng trên.

- Chiều cao các tầng căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; chiều cao không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

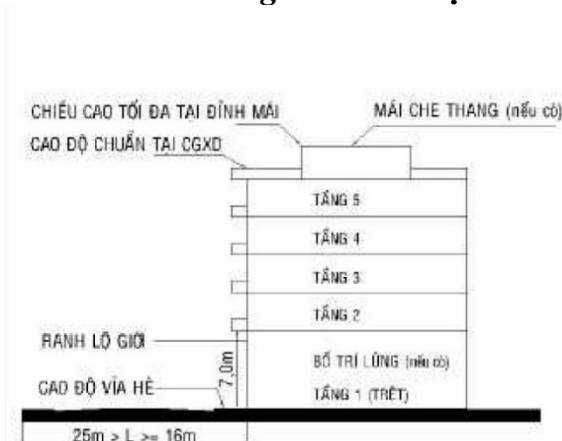
- Trong khu vực hiện hữu, các thửa đất/lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có diện tích $\leq 90m^2$, có thể được xây dựng đến mật độ tối đa là 100 % nhưng cần bảo đảm chiều cao nhà không lớn hơn 25 m.

- Trong trường hợp thiết kế công trình có chiều cao thấp hơn cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng, cần nghiên cứu xây thêm chiều cao sê nô, lan can, sân mái để đạt được cao độ chuẩn đảm bảo quy định tại bảng 24.

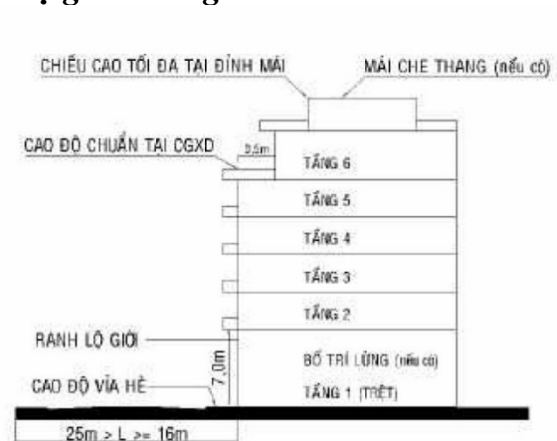
Chiều cao & tầng cao nhà ở tại khu vực có lộ giới đường $\geq 25m$.



Chiều cao & tầng cao nhà ở tại khu vực có lộ giới đường từ 16m đến dưới 25m.

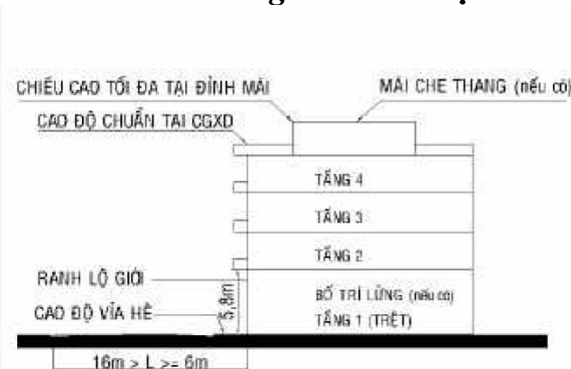


Tầng cao tối đa 5 tầng

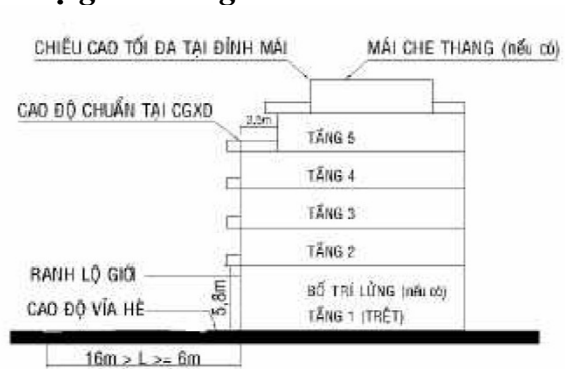


Tầng cao tối đa 6 tầng, áp dụng khi thỏa mãn 1 trong 3 yếu tố cộng thêm tại bảng 25; tầng 6 có khoảng lùi 3,5m so với tầng dưới.

Chiều cao & tầng cao nhà ở tại khu vực có lộ giới đường từ 6m đến dưới 16m.

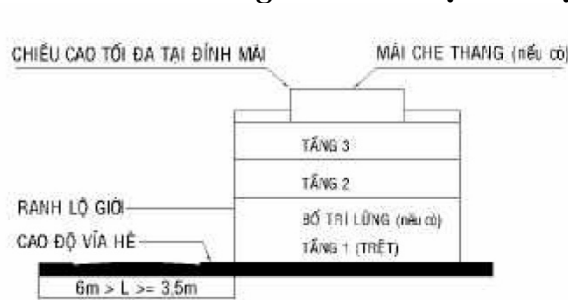


Tầng cao tối đa 04 tầng (khi không có yếu tố cộng thêm tầng). Độ vươn ban công tuân thủ quy định tại bảng 26.

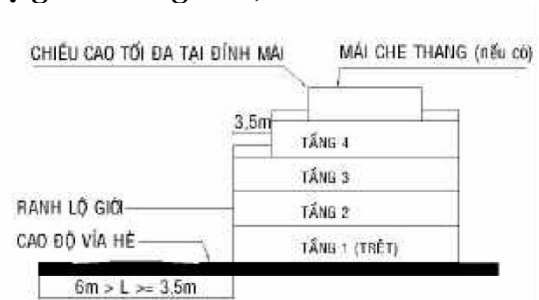


Tầng cao tối đa 05 tầng: áp dụng khi thỏa 1 trong 02 yếu tố cộng thêm tầng cao tại Bảng 2. Tầng 5 có khoảng lùi 3,5m so với các tầng dưới Độ vươn ban công tuân thủ quy định tại bảng 26.

Chiều cao & tầng cao nhà ở tại khu vực có lộ giới đường từ 3,5m đến dưới 6m.



Tầng cao tối đa 03 tầng (khi không có yếu tố cộng thêm tầng).



Tầng cao tối đa 04 tầng, khi thỏa yếu tố cộng thêm tầng. Tầng 4 có khoảng lùi 3,5m so với các tầng dưới.

Đối với đường có lộ giới dưới 3,5m.

Bố trí tầng cao, khoảng lùi phù hợp Quy chế này, tiêu chuẩn thiết kế, quy định về xây dựng và an toàn phòng cháy chữa cháy cho công trình.

*** Hệ số sử dụng đất:**

Hệ số sử dụng đất nhà liên kế bằng tổng diện tích sàn xây dựng (được tính theo số tầng, mật độ, khoảng lùi) chia cho diện tích lô đất phù hợp quy hoạch.

Hệ số sử dụng đất đối với nhà liên kế có thể khác hệ số sử dụng đất trung bình của ô chức năng.

Trong trường hợp đồ án Quy hoạch phân khu có quy định hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất xây dựng, hệ số sử dụng đất nhà liên kế không được vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa nêu trên.

*** Khoảng lùi xây dựng công trình:**

- Đối với lô đất có diện tích trên 50m², có chiều sâu (D) tính từ ranh lộ giới:

+ Trường hợp $D \geq 16m$: công trình phải bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 2m;

+ Trường hợp $9m \leq D < 16m$: công trình phải bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 1m;

+ Trường hợp $D < 9m$: Khuyến khích tạo khoảng trống phía sau nhà.

- Tại các trục đường thương mại - dịch vụ, nhà liên kế, nhà ở riêng lẻ xây dựng sát ranh lộ giới phải được thiết kế có khoảng lùi tại mặt tiền Tầng 1 (Tầng trệt) và lùi tại trệt nếu có nhằm tăng khả năng tiếp cận và tạo hành lang đi bộ. Khoảng lùi nêu trên căn cứ vào quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị. Nếu chưa được quy định thì phải đảm bảo tối thiểu 3,0m so với ranh lộ giới; trường hợp lô đất có chiều sâu $D < 6m$ thì cần đảm bảo tối thiểu 50% khoảng lùi theo quy định.

- Tại các trục đường, tuyến phố khác: 1) Đối với các lô đất tiếp giáp đường giao thông (lộ giới đã được xác định tại quy hoạch phân khu) thì khoảng lùi thực hiện theo Quy hoạch phân khu và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp luật liên quan; 2) Đối với các lô đất không tiếp giáp đường giao thông thì khoảng lùi & những yêu cầu khác thực hiện theo mục 2.7 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 và các quy định hiện hành khác.

- Điều kiện xác định dãy nhà ở liên kế có khoảng lùi: Nhà ở liên kế có khoảng lùi trên một hoặc nhiều đoạn phố được xác định khi thỏa điều kiện sau: các căn nhà có vị trí liên kế nhau trên đoạn phố đang xem xét có chỉ giới xây dựng (hiện trạng hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền về quản lý hoạch kiến trúc hướng dẫn) lùi so với ranh lộ giới và chiều dài liên tục của dãy nhà nêu trên tối thiểu 15m; nếu dãy nhà có khoảng lùi này chiếm trên một nửa số lượng căn nhà của đoạn phố đó thì cơ quan có thẩm quyền về quản lý quy hoạch - kiến trúc cần xem xét xác định khoảng lùi chung cho toàn đoạn phố. Trường hợp các khoảng lùi hiện hữu không thống nhất, khoảng lùi chung được xác định bằng trị số trung bình của các khoảng lùi hiện hữu, nếu là số lẻ thì làm tròn đến 0,5m.

* Xử lý các trường hợp lô đất có vị trí đặc biệt:

Lô đất có vị trí đặc biệt là lô đất có vị trí tại góc giao của hai hoặc ba đường (hoặc hẻm) hoặc tiếp giáp hai đường (hoặc hẻm) có quy định khác nhau về tầng cao. Tùy từng trường hợp mà cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin và cấp phép xây dựng xem xét như sau:

- Trường hợp lô đất có vị trí tại góc giao của hai hoặc ba đường có quy định khác nhau về tầng cao (sau đây gọi tắt đường hoặc hẻm có lộ giới lớn nhất là “đường lớn”; đường hoặc hẻm có lộ giới nhỏ nhất là “đường nhỏ”):

+ Nếu chiều rộng lô đất (tại vị trí tiếp giáp ranh lộ giới) nhỏ hơn 3,0m quay về phía đường lớn thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường nhỏ;

+ Nếu chiều rộng lô đất (tại vị trí tiếp giáp ranh lộ giới) tối thiểu 3,0m quay về phía đường lớn thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường lớn.

- Trường hợp lô đất tiếp giáp hai mặt trước, sau với hai đường có quy định khác nhau về tầng cao: Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn thì phần công trình xây cao hơn so với chiều cao tại vị trí chỉ giới xây dựng lùi vào 3,5m.

- Cao trình nền nhà (cốt $\pm 0,00$) tại vị trí tiếp giáp với hè phố cao hơn cao trình hè phố phố chạy trước công trình 0,45m; trường hợp có gara ô tô thì cao trình nền gara so với cao trình hè phố phố chạy trước công trình 0,15m.

* Ban công và các bộ phận cố định của nhà:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô ra quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây:

+ Đường ống thoát nước mưa ở mặt ngoài: Được phép xây vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2 m và phải đảm bảo mỹ quan.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, lô gia, mái đua... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.

- Trên phần vươn ra của ban công được phép xây dựng phòng kín (phòng lõi):

+ Nhà có 1 cạnh giáp đường: Chiều rộng phòng kín $\leq 60\%$ chiều rộng công trình mặt tiếp giáp đường (ví dụ chiều rộng lô đất phần tiếp giáp đường 5m, chiều rộng phòng kín tối đa là $5 \times 60\% = 3\text{m}$).

+ Nhà có nhiều cạnh tiếp giáp đường: Chiều rộng phòng kín mỗi cạnh tiếp giáp $\leq 60\%$ chiều rộng cạnh tiếp giáp đường.

+ Độ vươn ra phòng kín được xây dựng lùi tối thiểu 0,6m so với phần vươn ra của ban công theo quy định của Quy chế này.

Bảng 25: Quy định độ vươn của ban công.

<i>Chiều rộng lộ giới (m)</i>	<i>Độ vươn ban công thống nhất cho cả dãy phố (m)</i>
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15m	1,4

+ Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m.

+ Trên tuyến đường có lộ giới từ 15m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn ban công tối đa là 1,2m.

+ Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

+ Cửa thoát hiểm: Từ tầng 2 trở lên phải có ít nhất 1 cửa đi hoặc cửa sổ có kích thước tối thiểu 60cm x 60cm để thoát hiểm khi cần thiết. Trong trường hợp có song bảo vệ thì song bảo vệ không được làm cố định, phải mở ra được bằng bản lề hay ổ khóa.

* Tầng hầm: Vị trí ram dốc xuống tầng hầm cách ranh lộ giới tối thiểu 3,0m.

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

* Quy định về hệ thống mái:

- Đối với hệ thống mái các nhà thấp tầng trên các tuyến phố:

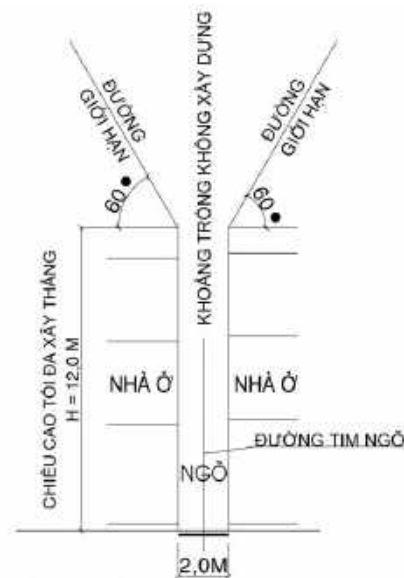
+ Cần phải cụ thể hóa việc đánh giá hiện trạng thông qua các mặt đứng hiện trạng, đặc biệt là các khu vực đang lộn xộn nhất, thông qua vẽ ghi hoặc ảnh chụp và đề xuất kiến trúc chung, cụ thể là mặt đứng cơ sở, căn cứ theo mặt đứng hiện trạng, bổ sung chiều cao tầng và hình dáng kiến trúc xác định, phù hợp với đặc điểm hoặc quy định chung về quy hoạch - kiến trúc khu vực; trường hợp các công trình có hình thức, phong cách kiến trúc, chiều cao khác nhau phải xem xét lựa chọn phong cách hiện trạng điển hình có tính mới hoặc phù hợp đặc điểm quy hoạch kiến trúc khu vực để xác định hình thức kiến trúc và chiều cao mái chung.

+ Khuyến khích xây dựng mái thống nhất theo hướng tổ hợp liên mạch hoặc đồng dạng đối với các công trình nhà liền kề có số tầng cao bằng nhau.

- Đối với hệ thống mái bên trong các khu nhà ở hiện có:

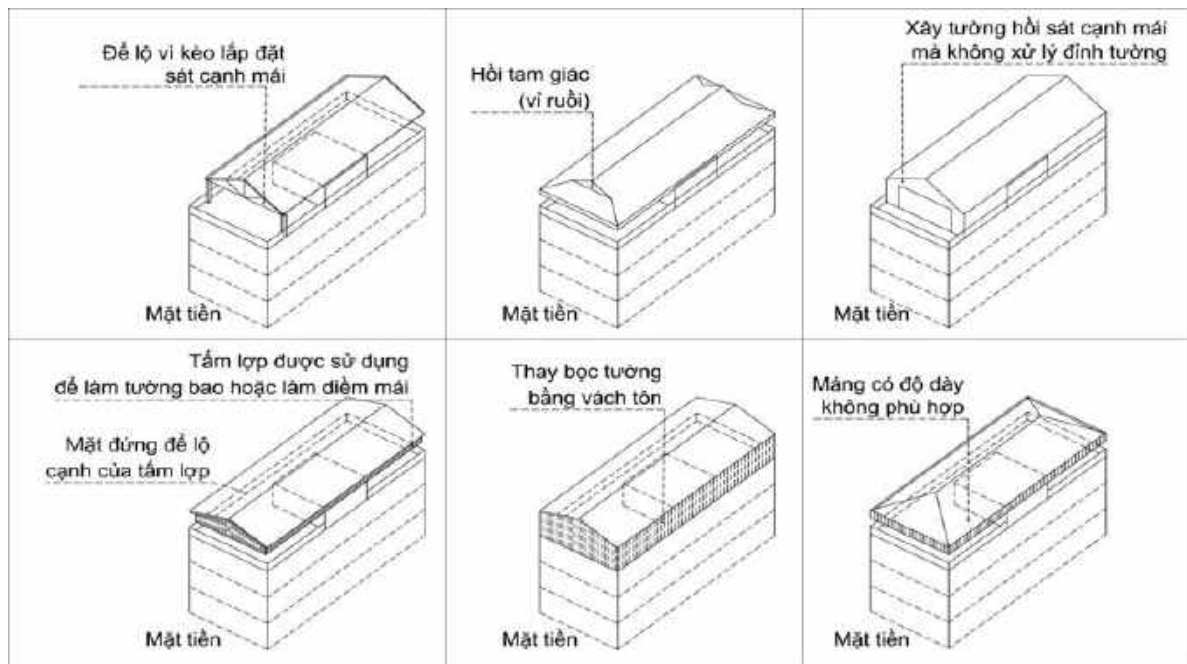
+ Thống nhất giới hạn hình thức mái, độ dốc và vật liệu, màu sắc của các nhà trong 1 khu vực để phục vụ các nhu cầu xây dựng mới, cải tạo và lắp đặt mái; giới hạn này ở mức rộng nhất có thể gồm 1 phương án mái bằng, mái dốc kín và mái hờ theo 2 chiều dọc và ngang, mái hỗn hợp cho 1 khu vực dân cư hiện hữu. Màu sắc khuyến khích cần giảm độ hấp thụ nhiệt và gần gũi với cảnh quan chung như các màu xanh lá cây nhạt, ghi sáng...

+ Kiểm soát độ vươn hoặc định vị mép mái đối với các ngõ, ngách lối đi để góp phần làm rõ các lối đi khi nhìn từ trên cao, cải thiện sự thông thoáng trong các khu vực dân cư hiện hữu, đảm bảo khoảng cách mái tối thiểu với ngõ trong mọi trường hợp, kể cả khi các khối nhà hiện trạng vươn đua che khoảng không ngõ. Giữ gìn bảo tồn các khoảng đất trống hoặc có biện pháp kiểm soát ngưỡng giới hạn xây dựng trong các khu vực dân cư hiện hữu.

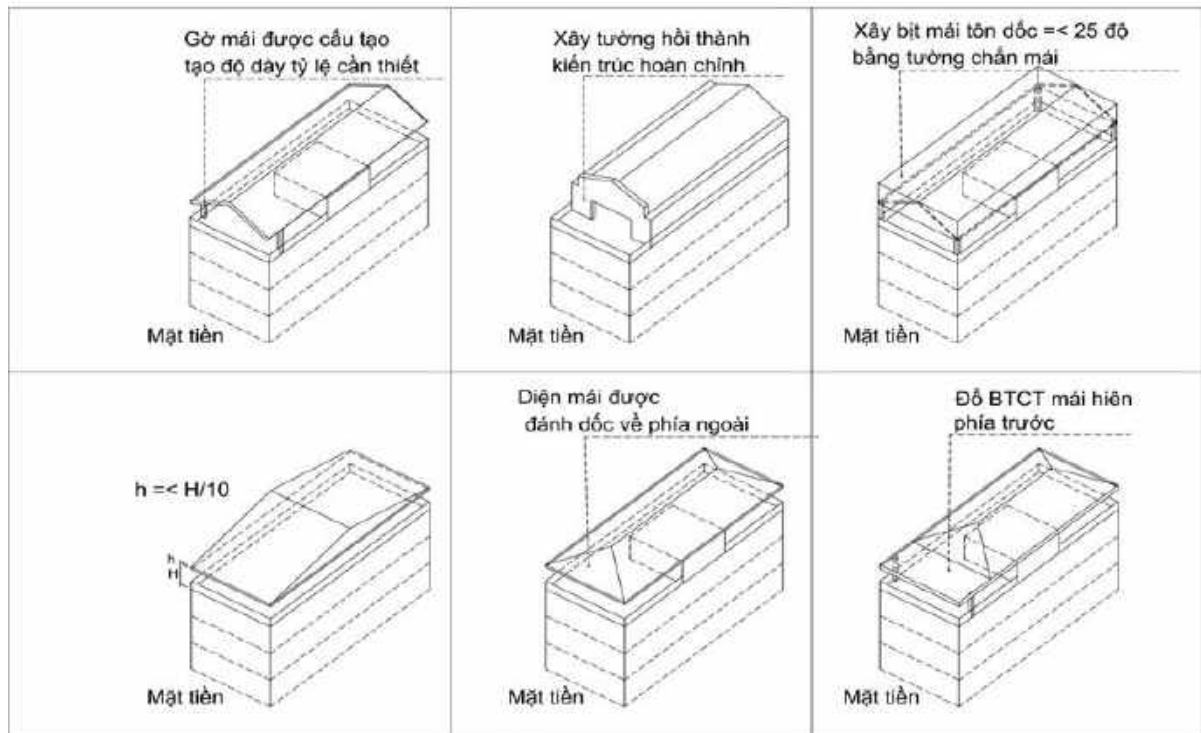


Hình 34: Không chế mép mái, nhà hai bên ngõ.

+ Tổ hợp mái thành 1 hình, diện thống nhất mái đối với các dãy nhà, cụm nhà cùng cao độ; khuyến khích xây dựng mái bằng hoặc kết hợp giữa mái dốc và mái bằng, sử dụng các mái bằng còn lại trồng cây xanh tối đa trên tất cả các diện tích mái bằng của khu vực. Về lâu dài, việc nghiên cứu lộ trình tái cấu trúc các khu vực dân cư hiện trạng có cảnh quan mái nhà ở lộn xộn để xây dựng các khu ở mới phù hợp đặc điểm khu vực.



Hình 35: Các dạng mặt tiền hồi mái dốc không phù hợp.



Hình 36: Các diện mặt tiền hồi mái dốc phù hợp.

* Một số quy định khác:

- Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng: Không được xây dựng công trình đối với những lô đất sau khi trừ khoảng lùi, vì phạm 1 trong 3 yếu tố: Diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15 m², chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 2,5m; chiều sâu nhỏ hơn 5m.

- Nếu phần diện tích đất còn lại từ 15 m² đến nhỏ hơn 50 m², đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền $\geq 3\text{m}$ và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng $\geq 5\text{m}$ thì được phép xây dựng không quá 2 tầng (đối với trường hợp đơn lẻ).

- Lắp đặt các thiết bị ở các mặt bên và sân thượng, mái che thang nhà liên kế:

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

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

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

* Chiều dài của dãy nhà liên kế:

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

c) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở liên kế trong khu đô thị mới, các khu vực quy hoạch chưa triển khai:

Tương tự đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu được quy định tại Quy chế này; áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13967:2024 về Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế; ngoài các yêu cầu nêu trong tiêu chuẩn này, đối với nhà ở liền kề/nhà ở liên kế có thể tham khảo thêm các yêu cầu trong TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế và một số quy định cụ thể sau:

- Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ để có các lô đất lớn hơn hoặc hợp hồi các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực.

- Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ, hạn chế các công trình kiến trúc siêu mỏng.

- Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng.

- Đối với công trình thuộc 2 dãy phố quay lưng tiếp giáp vào nhau khuyến khích bố trí sân sau với khoảng cách 2 m trở lên để lấy ánh sáng, thông gió, bố trí đường ống kỹ thuật, cứu nạn, thoát hiểm.

d) Quy định đối với nhà biệt thự:

- Mật độ xây dựng: áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng và quy định cụ thể đối với các trường hợp như sau:

- + Đối với lô đất biệt thự $\leq 500m^2$: mật độ xây dựng $\leq 50\%$.

- + Đối với lô đất biệt thự $> 500m^2$: mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

- Chiều cao các tầng thực hiện theo TCVN 13967:2024.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: Tối đa 16m.

- Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 13m.

- Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình. Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.

- Khoảng lùi:

+ So với ranh lộ giới (hoặc hẻm giới): cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 6m.

+ So với ranh đất: tối thiểu 2m, riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà

- Trường hợp công trình thêm tầng hầm phải đảm bảo theo quy định sau:

+ Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chính trang thực hiện theo các quy định quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

+ Đỉnh ramp dốc phải lùi tối thiểu 03m so với ranh lộ giới đường.

- Trường hợp lô đất có 02 khối công trình trở lên:

+ Nhà phụ được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4m so với biệt thự chính.

+ Trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và có khoảng lùi so với ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó.

+ Mật độ xây dựng chung trên toàn khuôn viên biệt thự áp dụng theo điểm a, khoản 1 Điều này.

+ Tầng cao tối đa 02 tầng, không kể tầng hầm, kể cả tầng lửng, sân thượng, có mái che thang.

+ Chiều cao công trình phụ tối đa 7m đối với mái bằng; 9m đối với mái ngói, cao độ tối đa đến diềm mái 7m. i) Không được phép coi nói, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự.

- Quy định về hình thức kiến trúc biệt thự và quy định đối với kiến trúc mái biệt thự:

+ Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không được vượt quá góc giới hạn 45^0 bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình.

+ Hình thức kiến trúc khuyến khích đồng bộ (cùng phong cách kiến trúc) trên tuyến phố.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

+ Hình khối kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh.

+ Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

đ) Quy định đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, công trình hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, lưu trú,...), công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

Nguyên tắc quản lý thiết kế, xây dựng và cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ theo các quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế đô thị (nếu có) cho từng khu

dân cư được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2021/BXD về Nhà chung cư.

- Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

- Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

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

- Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình.

- Đối với các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu, trong trường hợp các tuyến đường giao thông tiếp cận công trình chưa được đầu tư mở rộng lộ giới theo quy hoạch được duyệt, việc xem xét chỉ tiêu kiến trúc công trình để triển khai đầu tư xây dựng cần đảm bảo các điều kiện sau: Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận công trình, phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 10,5m. Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận công trình: Chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6m.

- 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. Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực.

- Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng.

e) Quy định đối với nhà ở cải tạo, xây dựng tạm, bán kiên cố:

- Đối với công trình hiện hữu nằm trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, công trình hiện hữu (có sẵn) nằm trong đất nông nghiệp xen kẽ trong các khu dân cư mà hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng và sử dụng ổn định (khi chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), công trình trong khu vực hành lang bảo vệ chân cầu, hành lang kênh rạch được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Thông tư 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về cấp phép xây dựng và các quyết định hiện hành có liên quan đồng thời phải đảm bảo một số yêu cầu sau:

- + Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ phải phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực nhưng không vượt quá 06 tầng với nhà ở cải tạo và không vượt quá 02 tầng với xây dựng tạm, bán kiên cố (số tầng được xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật

hiện hành). Trong trường hợp hiện trạng công trình đã có tầng hầm có thể cải tạo, gia cố theo các quy định hiện hành.

+ Hình thức kiến trúc đơn giản, phù hợp với văn hóa của địa phương, sử dụng vật liệu nhẹ, thân thiện môi trường; màu sắc hài hòa với không gian tổng thể khu vực và không gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung đô thị.

+ Mật độ xây dựng thuần: $< 90\%$

+ Không được quảng cáo trên các công trình xây dựng tạm với mọi hình thức.

4. Quy định đối với nhà thương mại liên kế:

- Khu đất xây dựng nhà thương mại liên kế phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Diện tích khuôn viên đất xây dựng nhà thương mại liên kế phải đảm bảo không nhỏ hơn 75 m² và có chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5 m.

- Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao nhà thương mại liên kế tuân thủ theo các yêu cầu quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà thương mại liên kế trên cùng một dãy phải đồng nhất về chiều cao, kiến trúc, quy mô.

- Giải pháp kiến trúc đảm bảo an toàn, thẩm mỹ phù hợp với đặc điểm tự nhiên, khí hậu của khu vực, đảm bảo yêu cầu thông thoáng, phát triển bền vững và thân thiện với môi trường. Đảm bảo dây chuyền hoạt động và sơ đồ vận chuyển bên trong thuận tiện, hợp lý, không chồng chéo; không ảnh hưởng lẫn nhau về trật tự vệ sinh và mỹ quan.

- Các quy định khác: Thực hiện theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế.

5. Công trình công nghiệp:

- Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.

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

- Chiều cao công trình công nghiệp phụ thuộc vào loại hình sản xuất, công nghệ sử dụng và yêu cầu kỹ thuật của từng ngành. Tầng cao từ 1 đến 5 tầng đối với nhà xưởng và các công trình phụ trợ.

- Mật độ xây dựng tối đa của công trình công nghiệp không quá 70%, tùy thuộc vào diện tích lô đất và loại hình sản xuất.

- Khoảng lùi của công trình công nghiệp:

+ Tiếp giáp đường có lộ giới $\geq 25\text{m}$: Khoảng lùi tối thiểu 6m.

+ Tiếp giáp đường có lộ giới từ 20m đến $< 25\text{m}$: Khoảng lùi tối thiểu 5m.

+ Tiếp giáp đường có lộ giới từ 12m đến $< 20\text{m}$: Khoảng lùi tối thiểu 3m.

+ Tiếp giáp đường có lộ giới $< 12\text{m}$: Khoảng lùi tối thiểu 0m hoặc theo quy hoạch chi tiết.

- Khoảng cách giữa các công trình:
- + Nhà xưởng với nhà xưởng $\geq 6m$.
- + Nhà xưởng với công trình hành chính $\geq 10m$.
- + Nhà xưởng với khu dân cư $\geq 50m$ (đối với ngành có nguy cơ ô nhiễm cao).



Ảnh tham khảo 19: Thiết kế công trình công nghiệp.

6. Công trình phục vụ nông nghiệp:

- Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật Đất đai năm 2024; được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

- Người sử dụng đất có thể thực hiện việc xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp trên đất nông nghiệp trong các trường hợp sau:

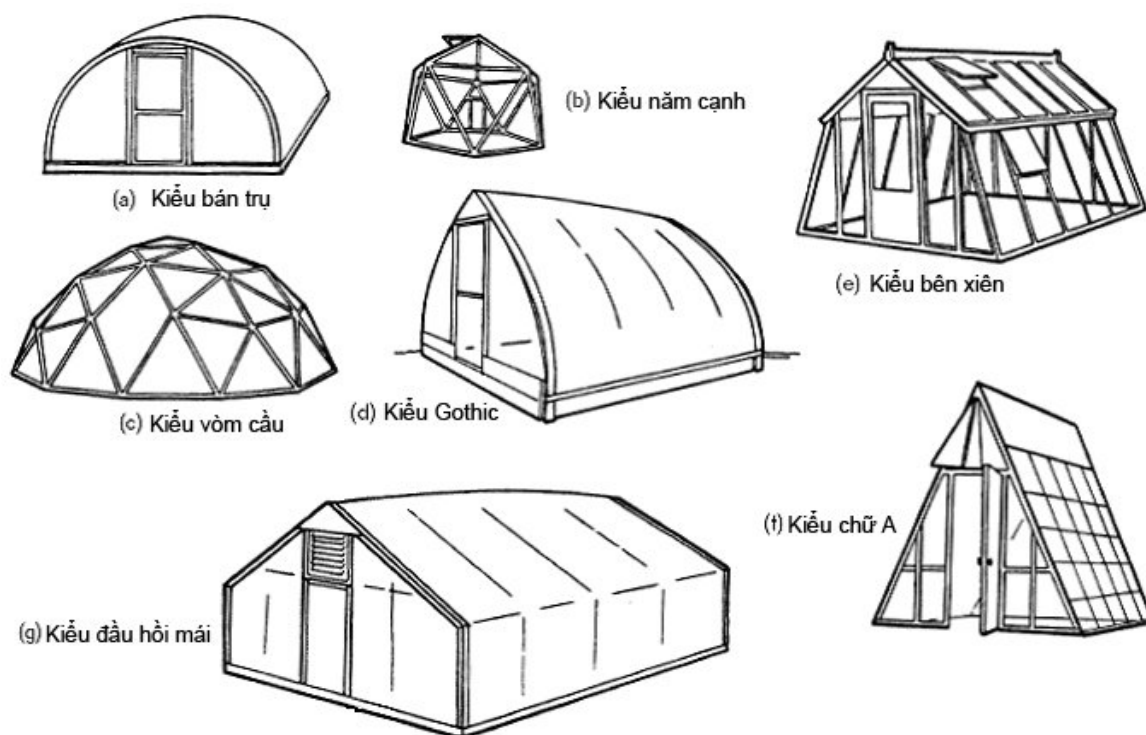
+ Xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất.

+ Xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm, các loại động vật khác được pháp luật cho phép và xây dựng các loại nhà khác gắn liền với khu vực chuồng trại để phục vụ cho chăn nuôi, phục vụ nghiên cứu thí nghiệm các giống vật nuôi, cây trồng.

+ Xây dựng kho tàng để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc và công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp.

- Không làm nhà màng, nhà kính tại những khu vực sườn đồi, núi là phong nền cảnh quan của đô thị, khu du lịch; những nơi chưa được đầu tư hệ thống thoát nước, kênh mương thủy lợi, ao hồ thu nước đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước kịp thời trong mùa mưa.

- Khuyến khích thiết kế kiến trúc trang trại nông nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.



Hình 37: Một số kiểu nhà kính thông dụng.

7. Công trình homestay:

a. Tiêu chuẩn về vị trí:

- Phải nằm ở vị trí thuận lợi, dễ dàng tiếp cận.
- Hệ thống an ninh, an toàn được đảm bảo tốt.
- Các loại biểu hiệu như biển chỉ dẫn, biển cảnh báo... phải được thiết kế rõ ràng, bố trí tại nơi dễ nhìn.
- Không gian rộng thoáng, có cảnh quan đẹp.

b. Tiêu chuẩn về kiến trúc:

- Kết hợp thiết kế với kiến trúc tiêu biểu tại địa phương; khuyến khích sử dụng mái dốc; không tái sử dụng container làm homestay, làm chỗ lưu trú.
- Sử dụng nguyên vật liệu đặc trưng của địa phương; sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, ưu tiên sử dụng VLXD nhân tạo, giả các vật liệu truyền thống (Gỗ nhựa composite; xi măng giả gỗ; sơn giả gỗ; gạch men giả gỗ; tre nhân tạo, đá nhân tạo, ...).
- Sử dụng cửa sổ lớn hoặc cửa kính để tận dụng ánh sáng tự nhiên.
- Tầng cao tối đa: 2 tầng. Chiều cao thông thủy các phòng tối thiểu 2,6m; các quy định khác thực hiện theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7800:2017 về tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (homestay).

8. Công trình farmstay:

Farmstay là loại hình lưu trú du lịch kết hợp giữa không gian ở nông thôn và các hoạt động sản xuất nông nghiệp. Du khách có thể hòa mình cùng thiên nhiên trải nghiệm cuộc sống tại trang trại và thực hiện tham gia trồng, chăm sóc, hái lượm nông sản gần gũi với người dân, nông dân.



Ảnh tham khảo 20: Tổ chức không gian Farmstay.

- Được xây dựng trên đất dịch vụ du lịch hoặc đất dịch vụ du lịch gắn liền với đất nông nghiệp (chỉ được xây dựng công trình lưu trú, dịch vụ du lịch trên đất dịch vụ du lịch; trên đất nông nghiệp chỉ được phép xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp), diện tích của một farmstay 2 - 25ha.

+ Khu vực nội thị: Vị trí cụ thể xác định trong các QHPK, QHCT. Diện tích 2 - 5ha (không quá 5ha). Mật độ tối đa 1 Farmstay / 2km² đất nông nghiệp.

+ Khu vực ngoại thị: Tại các vị trí có tầm nhìn đẹp, dễ tiếp cận đường vành đai & tuyến đường dọc sông Đà; tại các vị trí gần với các con suối, gần các bản du lịch cộng đồng; tại các cụm đổi mới. Vị trí cụ thể xác định trong QHCXD xã. Diện tích 2 - 25ha (không quá 25ha). Mật độ tối đa 1 Farmstay / 30km² đất nông nghiệp.

- Xây dựng farmstay hòa quyện cùng văn hóa bản địa: Kiến trúc đơn giản gắn với thiên nhiên, văn hóa bản địa; khuyến khích sử dụng mái dốc, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường; không lặp lại lối thiết kế đô thị; đầu tư cơ sở vật chất có chất lượng.

- Các công trình farmstay cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, bãi đỗ xe, lối thoát hiểm, ...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa trong khu đất được phép xây dựng công trình lưu trú, công trình dịch vụ du lịch $\leq 25\%$.

- Tầng cao tối đa 2 tầng.

9. Công trình tôn giáo tín ngưỡng:

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

- Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, bãi đỗ xe, lối thoát hiểm, ...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

- Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh.

- Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

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

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

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

10. Công trình tượng đài, tranh hoành tráng, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị:

Vị trí cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem.



Ảnh tham khảo 21: Di tích LSQG - Địa điểm lưu niệm Trung đoàn 52 Tây Tiến.

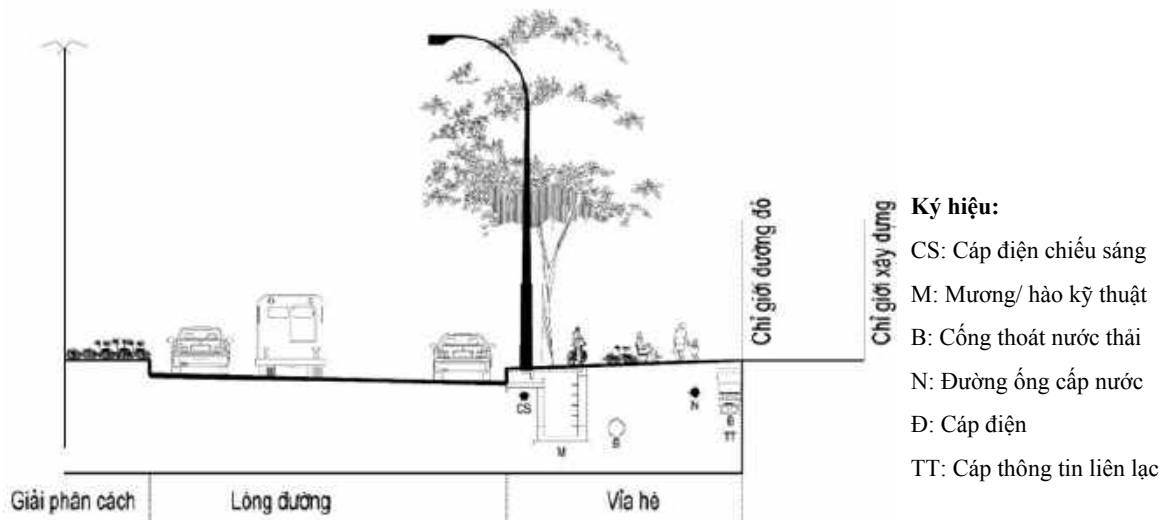
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

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

a) Vía hè:

- Vía hè (hè phố) là bộ phận tính từ mép ngoài bó vỉa tới chỉ giới đường đỏ. Hè phố có thể có nhiều chức năng như: Bố trí đường đi bộ, bố trí cây xanh, bố trí hệ thống chiếu sáng, lắp đặt các biển, bảng chỉ dẫn. Phần ngầm hè phố là hệ thống công trình cấp, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, đường ống kỹ thuật,...

- Bề rộng vỉa hè: Bề rộng vỉa hè của các tuyến đường chính và các tuyến khu vực tối thiểu là 3m. Đối với các đoạn vỉa hè cần xén để mở rộng mặt đường (điểm dừng đỗ xe buýt, xe khách, vịnh trước công trình,...), bề rộng vỉa hè còn lại không được nhỏ hơn 2m, và phải tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành.



Hình 38: Ví dụ về bố trí không gian vỉa hè.

- Nguyên tắc chung khi thiết kế vỉa hè:

+ Tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, bền vững và mỹ quan đô thị trong xây dựng và cải tạo hệ đường đô thị trên một đoạn tuyến liên tục hoặc cả tuyến đường đô thị về: kết cấu hè, chủng loại vật liệu, quy cách, kích thước, màu sắc.

+ Thiết kế xây dựng vỉa hè phải theo hướng ưu tiên dành cho người đi bộ. Chức năng vỉa hè phải gắn kết mật thiết với các công trình phục vụ và khu vực đô thị như vị trí đi bộ qua đường, bến taxi, bến xe buýt, trung tâm thương mại dịch vụ, quảng trường, công viên,...

+ Vỉa hè phải bảo đảm bằng phẳng và thoát nước, mép vỉa hè phải thẳng đều dọc theo mép mặt đường. Kết cấu vỉa hè phải được thiết kế đảm bảo bền vững, đồng bộ về chủng loại vật liệu, cao độ và độ dốc; ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu; có độ nhám, giảm trơn trượt, ít phản chiếu, thoát nước tốt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa

hè cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm. Khuyến khích gạch lát hè phổ có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.



Ảnh tham khảo 22: Vật liệu lát vỉa hè.

+ Bề mặt các hố ga, giếng thăm trên vỉa hè phải thiết kế bằng cao độ mặt hè và đảm bảo công tác duy tu thường xuyên hệ thống hố ga, giếng thăm.

+ Vỉa hè phải được xây dựng và cải tạo phù hợp với quy hoạch chung khu vực và quy hoạch tuyến đường, đảm bảo an toàn giao thông đường bộ, thông thoáng và mỹ quan, bảo đảm thoát nước chung và thuận tiện sử dụng, chú ý các yêu cầu đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng. Chiều rộng tối thiểu vỉa hè phụ thuộc vào cấp đường thiết kế; độ dốc ngang vỉa hè nên giới hạn từ 1,0% đến 2,0% có hướng dốc về phía mặt đường.

+ Đinh bó vỉa cao hơn mép đường xe chạy tối thiểu là 12,5cm. Bó vỉa dọc theo vỉa hè phải bảo đảm đồng bộ, liên tục trên một đoạn tuyến hoặc cả tuyến, bảo đảm an toàn giao thông, có bố trí các vị trí hạ thấp bó vỉa, vỉa hè phù hợp tạo thuận lợi cho người sử dụng. Tại các lối rẽ vào khu nhà ở chiều cao bó vỉa nên chọn là 5cm và dùng bó vỉa dạng vát xiên. Cao độ mặt bó góc cây nên lấy bằng cao độ mặt hè.



Ảnh tham khảo 23: Cấu tạo bó vỉa hè.

+ Khoảng cách dọc theo vỉa hè từ 25-30m (đối với hè sử dụng vỉa dạng đứng) cần bố trí hạ hè tạo lối lên xuống cho xe đạp, xe máy. Tại các vị trí bố trí lối đi qua đường dành cho người đi bộ, vị trí điểm dừng đỗ xe buýt phải thiết kế hạ hè tạo lối đi cho người tàn tật.



Ảnh tham khảo 24: Bố trí hạ hè.

+ Tại các vị trí lối ra vào cơ quan, công sở, bệnh viện, trường học, các ngõ phố đô thị ... có lưu lượng xe cơ giới ra vào nhỏ hơn 10 xe/h thì sử dụng kết cấu vỉa hè kết hợp với bó vỉa dạng hạ thấp đồng bộ nhằm tăng khả năng chịu lực kết cấu vỉa hè. Chiều rộng đoạn hè hạ thấp từ bó vỉa đến vị trí vượt nổi cao độ mặt hè khoảng 1,5m (đối với hè có chiều rộng >3m).



Ảnh tham khảo 25: Kết cấu vỉa hè kết hợp với bó vỉa dạng hạ thấp.

+ Vị trí bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm dưới hè đường phải thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 16.2, mục 16 của TCXDVN 104-2007 - Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế. Các công trình phục vụ khác như nhà chờ xe buýt, bảng thông tin du lịch, cột quảng cáo ... trên hè phố cần được thiết kế đồng bộ theo hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Đối với khu vực xung quanh các công trình văn hóa, di tích, các công trình có yêu cầu kiến trúc đặc biệt, các công trình cần bảo tồn, các tuyến phố hoặc vị trí có công năng đặc biệt khác như tuyến phố đi bộ, khu vực trước trụ sở các sứ quán và tổ chức quốc tế ... và các khu vực có công trình đặc biệt khác: Vật liệu lát hè và kết cấu vỉa hè có thể được lựa chọn riêng biệt phù hợp với tính chất công trình, yêu cầu về bảo tồn và theo thiết kế được các cơ quan chuyên ngành thẩm định, phê duyệt.

+ Tại những vị trí sườn đồi dốc, có thể làm vỉa hè đi bộ trên cao giáp phía sườn đồi, bạt mái trồng cỏ (taluy dương); kết nối giữa 2 cao trình vỉa hè, hình thành 2 bậc cấp đi bộ ở 2 đầu dốc... đầu vỉa hè có bậc cấp dẫn người đi bộ dần lên cao & đoạn đường dốc trượt dành cho người khuyết tật đi xe lăn.



Ảnh tham khảo 26: Vĩa hè đi bộ trên cao.

b) Vật trang trí (đèn, ghế, rào hè,...):

- Đèn chiếu sáng đường phố, hè phố:

+ Đèn tín hiệu giao thông, kích thước biển báo hiệu, vị trí đặt biển báo hiệu, độ cao đặt biển, quy cách cột biển báo, giá đỡ phải tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 41:2024/BGTVT về báo hiệu đường bộ.

+ Trên các hè đường có chiều rộng lớn hơn 5m phải tổ chức chiếu sáng riêng cho hè phố; với các vĩa hè đường có chiều rộng nhỏ hơn 5m, việc tổ chức chiếu sáng riêng có thể có hoặc không cần; các yêu cầu kỹ thuật tuân thủ TCXDVN 259:2001 về thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị.

+ Hình thức, chiều cao cột đèn chiếu sáng phải được lựa chọn hài hòa với cảnh quan chung khu vực & phù hợp với chiều rộng đường và vĩa hè. Vị trí đặt cột đèn chiếu sáng trên vĩa hè cách mép bó vĩa từ 50 ÷ 70cm tùy theo chiều rộng hè. Khoảng cách giữa các cột đèn, độ cao đèn và các yêu cầu kỹ thuật khác khi bố trí cột đèn chiếu sáng đường phố phải tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-7:2023/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình chiếu sáng.

+ Cột đèn chiếu sáng đường phố thường được làm bằng các chất liệu như thép, nhôm hoặc composite để đảm bảo độ bền và khả năng chống chịu thời tiết. Khuyến khích trang bị đèn LED hoặc các loại đèn hiệu suất cao khác để tiết kiệm năng lượng.

+ Cột đèn chiếu sáng hè phố nên lựa chọn loại có hình dạng tao nhã, tinh tế với thân đèn được thiết kế dạng cột tròn, có đế cột chắc chắn. Cột đèn chiếu sáng trang trí trên hè phố có hình dạng đơn giản: Hình hộp đứng, hình trụ tròn,...



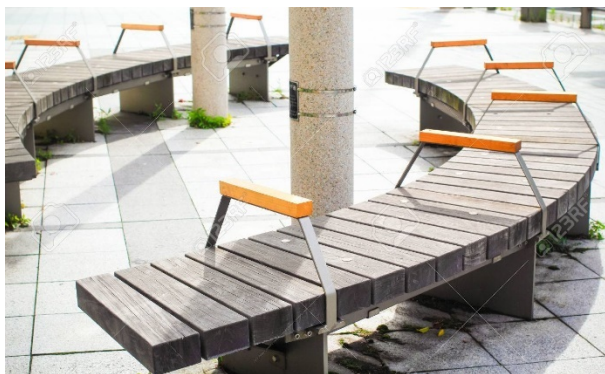
Ảnh tham khảo 27: Đèn chiếu sáng đường phố, hè phố.

- Ghế nghỉ:

+ Việc bố trí ghế nghỉ trên vỉa hè là không bắt buộc. Khuyến khích lắp đặt ghế nghỉ tại các khu thương mại, khu công cộng, công viên, quảng trường.

+ Vị trí đặt ghế nghỉ nên dưới tán cây, gần cột đèn chiếu sáng; đồng thời không cản trở luồng đi bộ chính, không cản trở lối vào công trình; không đặt ghế sát mép vỉa hè; không đặt sát các vị trí hồ ga, hồ cống.

+ Chất liệu, hình thức đa dạng, dễ dàng lắp đặt, tháo dỡ, khả năng chống chịu thời tiết, an toàn cho người sử dụng.



Ảnh tham khảo 28: Thiết kế ghế nghỉ.

- Rào hè:

+ Trên các tuyến phố có lưu lượng giao thông lớn, tốc độ cao và tại nút giao thông hoặc gần các điểm đỗ xe buýt, cần bố trí rào hè (lan can dẫn hướng) bằng vật liệu không gỉ để tăng cường an toàn giao thông cho người đi bộ.



Ảnh tham khảo 29: Thiết kế rào hè.

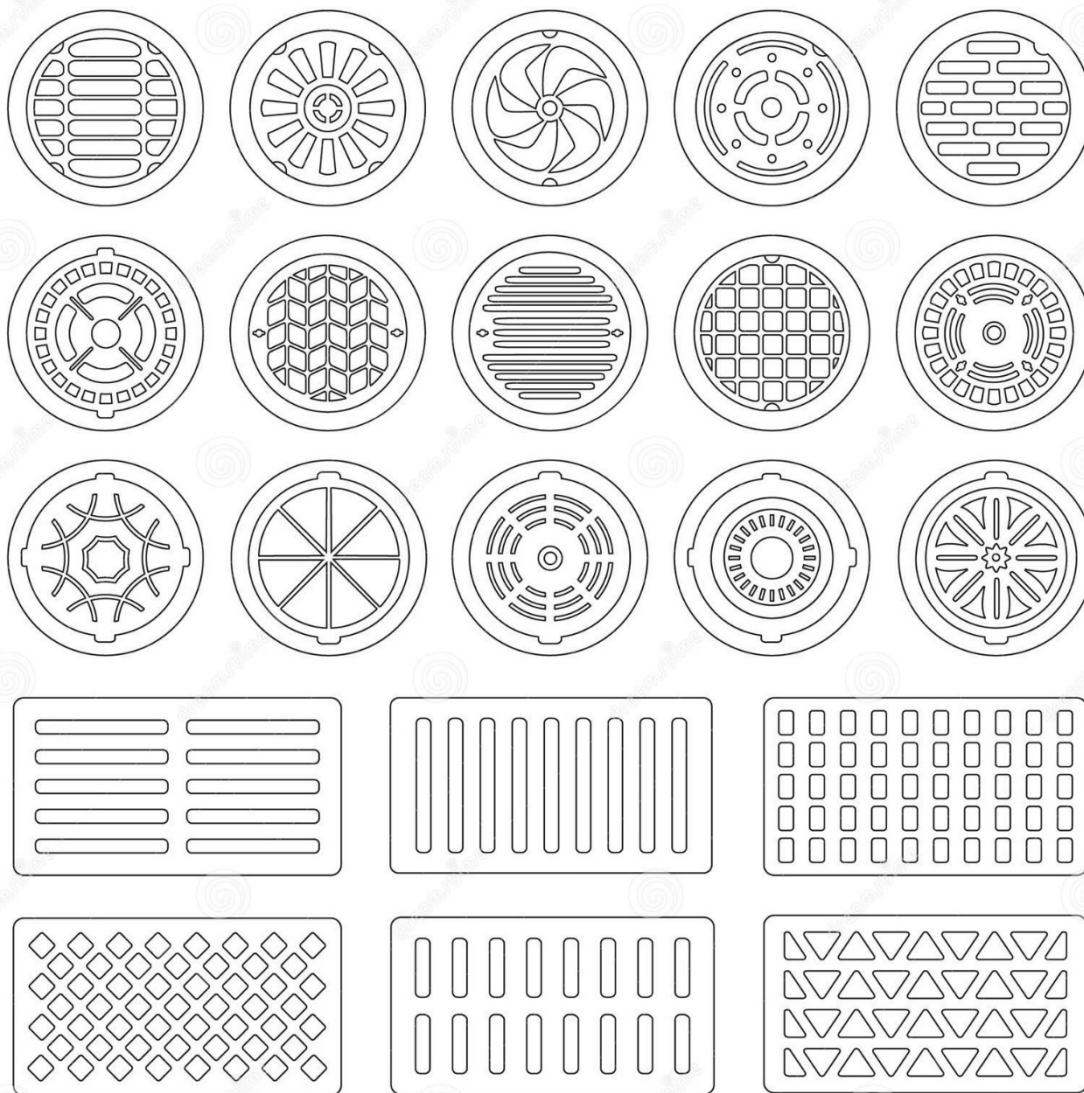
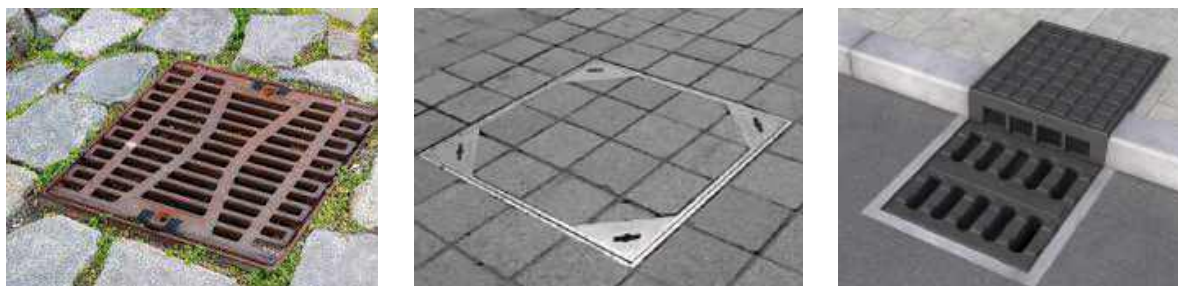
+ Một số mẫu tham khảo:

+ Tại các vị trí tuyệt đối không cho phép phương tiện giao thông dừng, đỗ trên hè hoặc nơi có các công trình cần được bảo vệ, nên bố trí các trụ bê tông bảo vệ, chiều cao $\leq 40\text{cm}$ tính từ mặt hè, vị trí trên vỉa hè, cách mép bó vỉa từ $50 \div 70\text{cm}$, với hình dáng, kích thước hợp lý và được hoàn thiện đảm bảo mỹ quan, phù hợp với hình thức vỉa hè.

- Hố ga, bó gốc cây: Thực hiện theo thiết kế do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.



Ảnh tham khảo 30: Thiết kế bó gốc cây.



Ảnh tham khảo 31: Thiết kế nắp hố ga.

c) Nguyên tắc xác định các tuyến đường, ngõ xóm cần cải tạo, mở rộng để đảm bảo yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy (PCCC) và cứu nạn, cứu hộ (CNCH):

- Đáp ứng các tiêu chuẩn về đường giao thông phục vụ PCCC (theo QCVN 06:2022/BXD và Nghị định 136/2020/NĐ-CP) các tuyến đường phải đảm bảo:

- + Bề rộng tối thiểu của đường giao thông:
 - . Đường chính trong khu dân cư: $\geq 6\text{m}$
 - . Ngõ xóm có công trình cao từ 3 tầng trở lên: $\geq 4\text{m}$
 - . Ngõ nhỏ, hẻm cụt có chiều dài trên 50m: Cần có khoảng mở rộng tối thiểu $3,5\text{m} \times 3,5\text{m}$ để xe chữa cháy quay đầu.
- + Chiều cao thông thoáng tối thiểu: $\geq 4,5\text{m}$ để đảm bảo xe cứu hỏa di chuyển
- + Tải trọng đường: Đủ để chịu được xe chữa cháy lớn (~12-15 tấn)
- Ưu tiên các tuyến đường, ngõ xóm có nguy cơ cao về cháy nổ:
 - + Khu dân cư cũ, nhà ở san sát, hẻm nhỏ dưới 4m.
 - + Khu vực có nhiều nhà tập thể cũ, nhà ở kết hợp sản xuất, kinh doanh (đặc biệt là chứa nhiều vật liệu dễ cháy).
 - + Ngõ cụt dài trên 50m không có lối thoát nạn thứ hai.
 - + Khu vực chợ, trung tâm thương mại, kho hàng, khu công nghiệp xen kẽ khu dân cư.
- Đảm bảo khả năng tiếp cận của lực lượng cứu hộ, cứu nạn
- + Tuyến đường phải có lối ra vào thuận lợi, không bị cản trở bởi vật cản hoặc lấn chiếm
- + Khoảng cách từ điểm đỗ xe chữa cháy đến công trình cần cứu hộ không vượt quá 50m
- + Có vị trí tập kết lực lượng, phương tiện CNCH (bãi đỗ xe, khu vực quay đầu xe).

+ Ưu tiên cải tạo đồng bộ với hệ thống cấp nước chữa cháy, thoát nạn, hệ thống đèn chiếu sáng, biển báo chỉ dẫn PCCC.

+ Kết hợp với việc di dời, giải tỏa các công trình vi phạm hành lang an toàn PCCC

2. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn, các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị và Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của UBND tỉnh Sơn La.

- Cây đưa ra trồng phải đảm bảo:

+ Cây tiểu mộc: Có chiều cao (từ gốc đến điểm phân cành) tối thiểu 2,0m và đường kính thân cây tại dưới điểm phân cành từ 4,0 cm trở lên;

+ Cây trung mộc và đại mộc: Có chiều cao (từ gốc đến điểm phân cành) tối thiểu 3,0 m và đường kính thân cây (tại điểm phân cành) từ 5,0 cm trở lên;

- Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng.

- Cây xanh trồng trên đường phố phải được lắp đặt bó vỉa bảo vệ gốc cây.
- Cây xanh trồng trên đường phố theo quy cách sau:
 - + Các tuyến đường có vỉa hè rộng trên 5m trồng các cây loại 2 hoặc loại 3.
 - + Các tuyến đường có vỉa hè rộng từ 3m đến 5m trồng các cây loại 1.

+ Không được trồng giữa công hoặc trước chính diện nhà dân đối với những nơi có chiều rộng hè phố dưới 5m. Khoảng cách giữa các cây trồng và trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà mặt phố phải đảm bảo yêu cầu sau:

<i>TT</i>	<i>Phân loại cây</i>	<i>Chiều cao</i>	<i>Khoảng cách trồng</i>	<i>Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường</i>	<i>Chiều rộng vỉa hè</i>
1	Cây loại 1 (cây tiểu mộc)	≤ 10m	Từ 4 - 8m	0,6m	Từ 3m - 5m
2	Cây loại 2 (cây trung mộc)	> 10m - 15m	Từ 8m - 12m	0,8m	Trên 5m
3	Cây loại 3 (cây đại mộc)	> 15m	Từ 12m - 15m	1m	Trên 5m

- Cây trồng phải có khoảng cách tối thiểu so với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đô thị đảm bảo như sau: Trụ điện 2m; cách miệng hố ga 2m; cách giao lộ 5m; cách đầu dải phân cách từ 3m - 5m; cách các họng cứu hỏa trên đường 3m; cách cột đèn chiếu sáng từ 1 - 2m; cách hệ thống biển báo, cột đèn báo tín hiệu giao thông 4m - 5m. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa 2 nhà.

- Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện (bao gồm cả cây xanh dải phân cách) phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện, khoản 8 Điều 1 Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

đ) Cây xanh trên vỉa hè:

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

- Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường.

- Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

- Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

e) Cây xanh dải phân cách:

- Cây xanh trên dải 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 kế 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 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.

- Trồng dây leo ở các bờ tường, trụ cầu của hệ thống đường dẫn, cầu vượt để tạo thêm nhiều mảng xanh trên đường phố; cần có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo và bảo vệ tường, trụ cầu.

g) Ô đất trồng cây xanh đường phố:

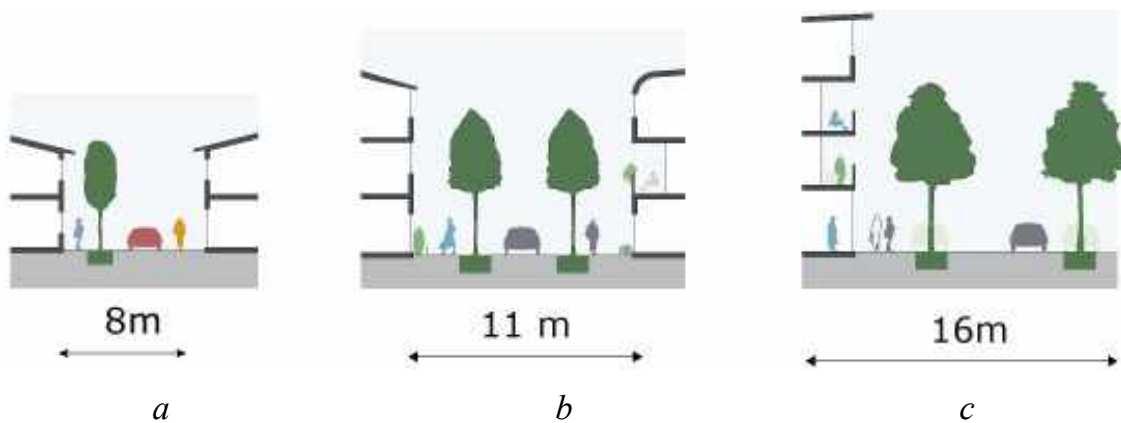
- Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường.

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

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



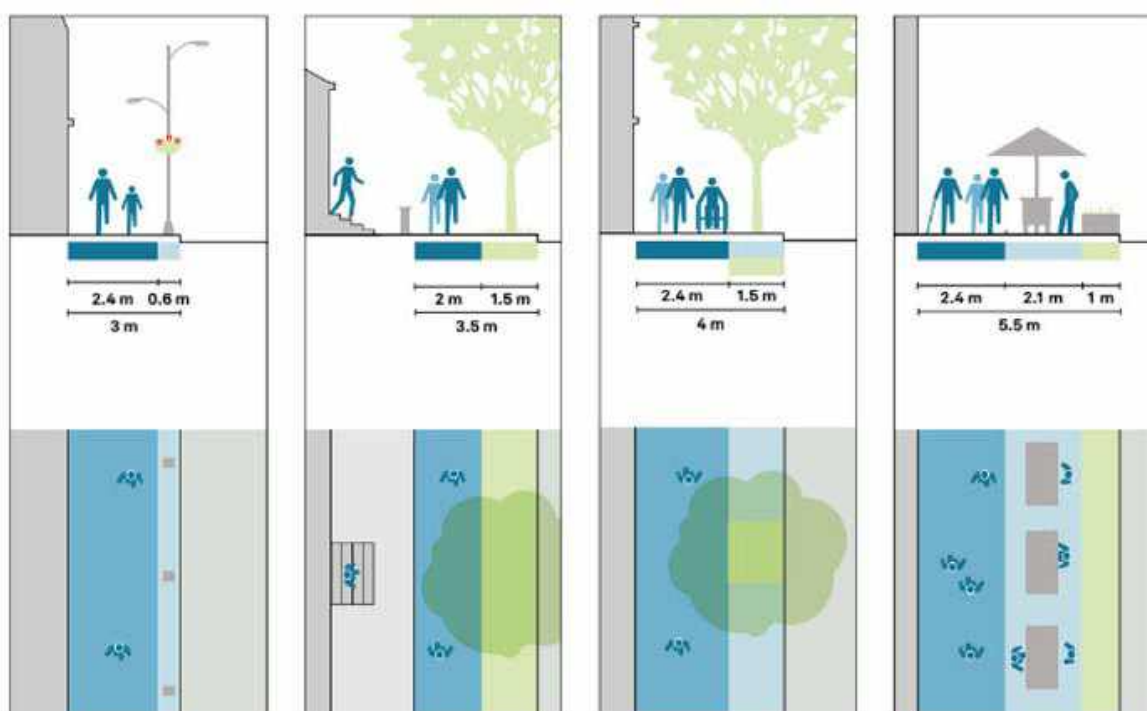
Ảnh tham khảo 32: Thiết kế cây xanh đường phố.

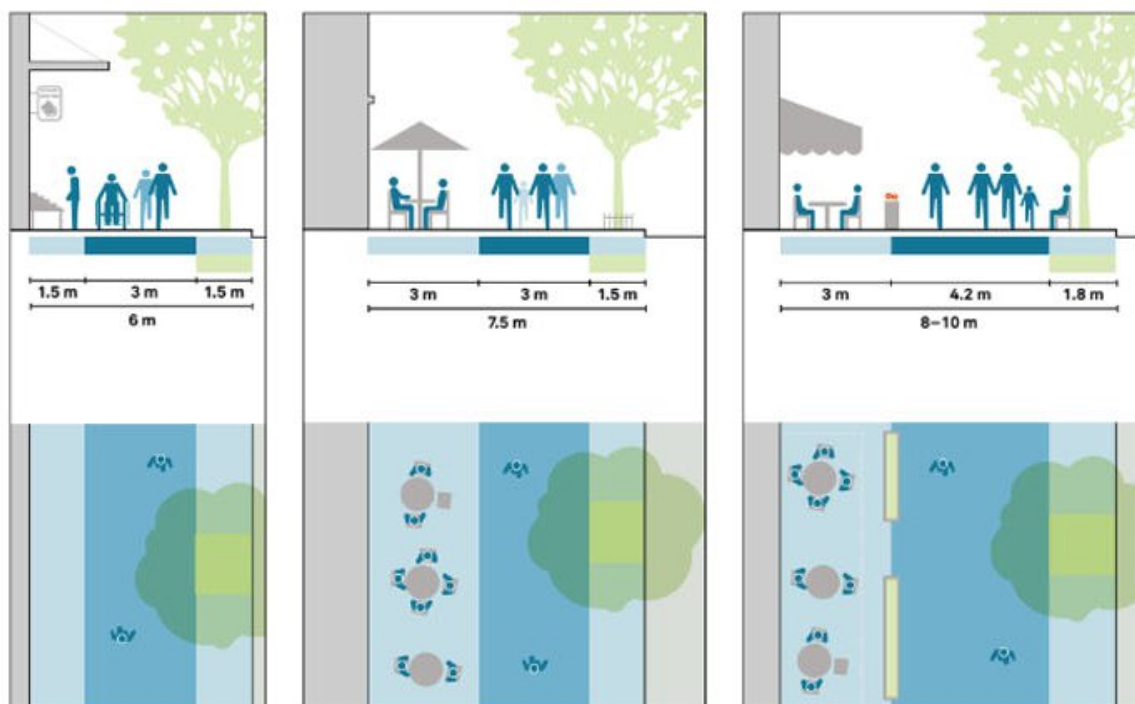


a. Đường nhỏ: Trồng cây so le.

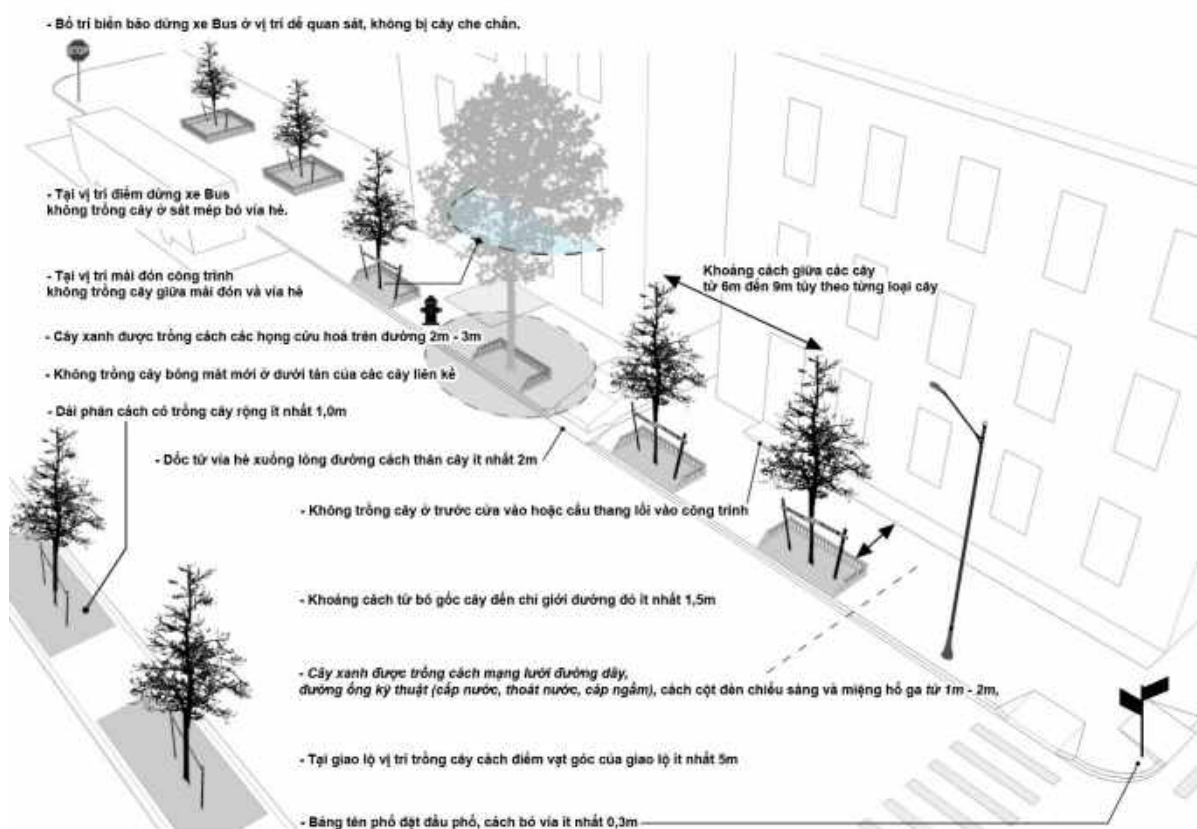
b. Đường hẹp: Trồng cây xanh hai bên đường.

c. Đường rộng: Trồng thêm cây xanh tại các dải phân cách.





Ảnh tham khảo 33: Định hướng trồng cây xanh tương ứng với bề rộng vỉa hè.



Hình 39: Định hướng bố trí không gian vỉa hè.

3. Bến bãi đường bộ, đường thủy:

a) Đối với bến bãi đường bộ:

* Bến xe:

- Xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào thoáng cao không quá 2m, phần chân cho phép xây đặc và cao tối đa 60cm.

- Bến xe được xây dựng theo quy hoạch, chỉ tiêu chính thiết kế bến xe ô tô công cộng theo quy định.

* Bãi đỗ xe công cộng:

- Trong các khu đô thị mới phải dành đất để bố trí chỗ để xe, ga-ra. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, ga-ra có xưởng sửa chữa.

- Bãi đỗ xe chờ hàng hóa phải bố trí gần chợ, ga hàng hóa, các trung tâm thương mại và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn.

- Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, đảm bảo khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố.

- Trong các khu đô thị hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô- tô con ở những đường phố có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết.

- Đảm bảo an ninh, an toàn, vị trí, quy mô bãi đỗ xe tuân thủ theo quy định của quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

- Bãi đỗ 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, khuyến khích 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 thấu nước mưa và tạo cảnh quan.

- Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe song song, chiều rộng làn đỗ xe tối thiểu là 2,5m và không lớn quá 3,5m.

- Không được thiết kế làn đỗ xe tại khu vực gần nút giao. Phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu trước nút giao cắt là 6m.

- Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt: Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch chung đô thị đã được duyệt; đảm bảo khả năng tiếp cận với các khu vực có nhu cầu sử dụng lớn như nhà ga, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, các điểm tập trung dân cư.



Ảnh tham khảo 34: Thiết kế bãi đỗ xe.

b) Đối với bên bãi, giao thông đường thủy.

- Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp sông, suối hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống sông, suối hiện trạng. Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý sông, suối.

- Bố trí đầy đủ biển báo chỉ dẫn theo đúng quy định tại vị trí dễ quan sát, nhận biết để tàu thuyền được lưu thông dễ dàng, neo đậu đúng theo chỉ dẫn.

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

- 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 đảm bảo độ thẳng, khoảng cách các loại dây dẫn theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành; khi triển khai hạ ngầm cáp điện lực, cần phải có đường ống để lắp đặt hạ ngầm cáp viễn thông nhằm tránh xảy ra va chạm giữa các loại cáp và bảo đảm an toàn cho cả hai hệ thống cáp.

- Hệ thống cấp nước: Phải tuân thủ vị trí và yêu cầu kỹ thuật về hướng, tuyến, cao độ các hạng mục công trình của hệ thống cấp nước theo đồ án đã được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước: Nước mưa trong khu vực công trình phải được thoát vào hệ thống cống, rãnh thu nước trong công trình rồi chảy vào đường cống của khu vực. Đối với các công trình nằm giáp các trục đường có xây dựng hệ thống giếng thoát nước mưa thì phải thoát nước mưa vào các giếng này. Hệ thống cống rãnh bên trong công trình phải được đầu nối vào đường cống gần nhất. Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ứ đọng gây ô nhiễm môi trường; phải được xây dựng thuận tiện cho công tác duy tu bảo dưỡng. Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

- Thoát nước thải: Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát ra cống thoát nước riêng khu vực.

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

- Công trình viễn thông được xây dựng, lắp đặt trên trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, đất, tài sản của lực lượng vũ trang và tài sản kết cấu hạ tầng phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Các cột ăng ten trên vỉa hè, khu vực công viên, quảng trường, khu vui chơi, khu vực có yêu cầu cao về cảnh quan môi trường v.v. phải được thiết kế, lắp đặt dưới dạng ngụy trang (mô phỏng cây xanh, tháp đồng hồ) hoặc các cột đa năng (cột đèn, cột, biển quảng cáo) phù hợp với cảnh quan và thân thiện với môi trường. Khoảng cách, vị trí giữa các cột ăng ten tuân thủ theo quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động của tỉnh.

- 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 hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại, đảm bảo tầm nhìn được thông suốt.

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

- 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 tiểu thủ công nghiệp, khu công nghiệp tập trung và nước dùng cho

PCCC,...phải đảm bảo 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.

- Công trình thoát nước, vệ sinh trong đô thị là hệ thống công ngầm, mương xây đầy tấm đan và các hố ga thu nước xây dựng theo tiêu chuẩn kỹ thuật có cao trình và độ dốc phù hợp, đáp ứng nhu cầu thoát nước cho các khu vực nội thị và ngoại thị.

- Rác thải, chất thải, nước thải khu công nghiệp, bệnh viện, cơ sở y tế, cơ sở sản xuất, chế biến thủy hải sản, cơ sở giết mổ gia súc gia cầm tập trung phải được thu gom, xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải đô thị; nước thải sau khi xử lý sơ bộ phải đáp ứng quy định của khu đô thị, khu dân cư tập trung hoặc quy định của chính quyền địa phương.

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

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

- Công trình chiếu sáng đô thị bao gồm: Chiếu sáng các đường giao thông, đường hẻm 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.

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy mô, tính chất công trình, khu vực cần chiếu sáng, đồng bộ với công trình hạ tầng khác, đảm bảo tăng mỹ quan chung cho đô thị, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn chiếu sáng phù hợp quy chuẩn xây dựng hiện hành và tiết kiệm năng lượng.

- Hệ thống chiếu sáng tượng đài, đài kỷ niệm, công trình đặc biệt phải được thiết kế và thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ kiến trúc, nghệ thuật chiếu sáng của Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch và các Sở, ban, ngành có liên quan.

8. Công trình nghĩa trang:

- Nghĩa trang trên địa bàn nội thị xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang, quy hoạch chung xây dựng đô thị được duyệt; đảm bảo 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.

- Việc hung táng, hỏa táng, cát táng phải được thực hiện trong các nghĩa trang; phải đảm bảo 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:

- 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, đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và mỹ quan đô thị.

- 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, đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu với khu dân cư theo quy định. Trong khu vực nội thị không cấp phép xây dựng các trạm phân phối khí đốt hoặc làm kho trung chuyển khí đốt.

10. Đối với các công trình khác:

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

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

Điều 11. Các yêu cầu khác

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

a) Quy định chung:

- Việc thực hiện hoạt động quảng cáo phải thực hiện theo các quy định của Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 đã được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 21/6/2012; Nghị định số 181/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo; Quyết định số 2482/QĐ-UBND ngày 14/11/2018 về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tuyên truyền Quảng cáo ngoài trời tỉnh Sơn La giai đoạn 2012 - 2020, định hướng 2030.

- Khu vực cấm quảng cáo: Khu vực trụ sở cơ quan đảng, nhà nước các cấp, tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, doanh trại quân đội, trụ sở công an, công trình y tế, công trình giáo dục - đào tạo, công trình công nghiệp, công trình bảo tồn. Khu di tích lịch sử văn hóa, di tích cách mạng, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng; khuôn viên nơi đặt tượng đài, bia tưởng niệm và cơ sở tôn giáo; trong hành lang an toàn đối với cầu, hầm đường bộ.

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình thuộc khu vực cấm quảng cáo, được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình theo quy định pháp luật; hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

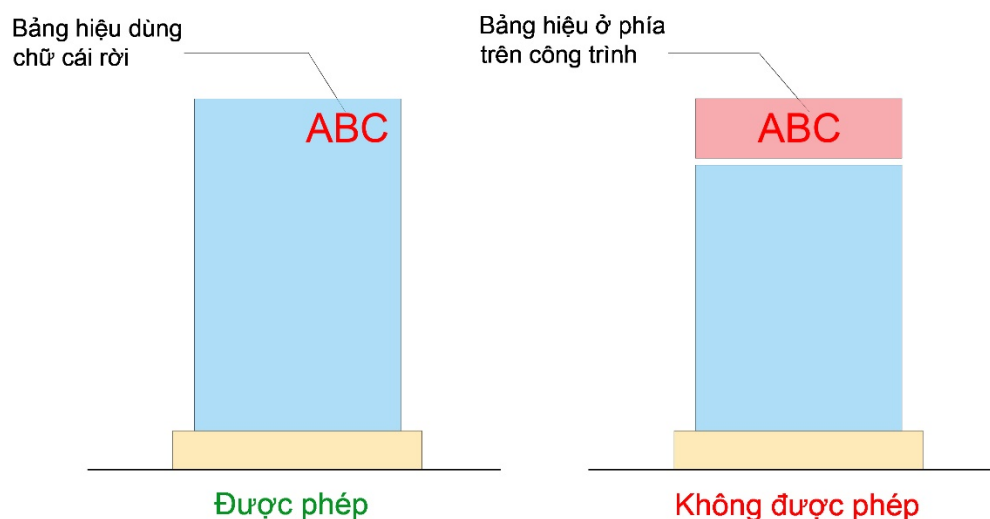
- Các biển hiệu, bảng quảng cáo gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển, bảng. Biển hiệu công trình ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình (xem Hình ...)

- Lắp dựng biển hiệu, bảng quảng cáo phải áp sát vào tường nhà; không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy chữa cháy.

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

- Biển hiệu, bảng quảng cáo sử dụng ánh sáng điện, đèn điện tử, đèn LED, đèn laze... thực hiện theo quy định

- Đảm bảo tính thẩm mỹ đô thị; tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 17:2018/BXD về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.



Hình 40: Sơ đồ minh họa cao độ nền xây dựng công trình có khoảng lùi.

b) Quy định cụ thể:

- Không quảng cáo trên nóc nhà hoặc che lấp nóc nhà, mái nhà. Số lượng, vị trí, chiều cao bảng quảng cáo tại công trình, nhà ở phải phù hợp với vị trí, quy mô, kích thước bề mặt công trình, hình thể ngôi nhà.

- Bảng quảng cáo lắp đặt tại mặt tiền các công trình, nhà ở riêng lẻ:

- + Bảng quảng cáo ngang: Mỗi tầng chỉ được đặt một bảng, chiều cao tối đa 2 m, chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang mặt tiền công trình, nhà ở. Vị trí: Được ốp sát vào ban công, mái hiên, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công, mái hiên hoặc ốp vào mặt tường nhà, mặt ngoài bảng quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường nhà không quá 0,2m, không che chắn thông gió, chiếu sáng.

- + Quảng cáo dạng chữ gắn trực tiếp lên tường nhà được thực hiện tổng chiều cao các chữ tối đa 2m, chiều ngang các chữ không vượt quá giới hạn kết cấu tường có thể gắn chữ.

- + Bảng quảng cáo dọc: Chiều ngang tối đa 1m, chiều cao tối đa 4m không vượt quá chiều cao của tầng công trình, nhà ở nơi đặt bảng quảng cáo. Vị trí đặt: Được ốp sát vào mặt tường đứng ngôi nhà.

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

- + Chiều cao bảng quảng cáo tối đa không quá 4m, chiều dài không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng. Số lượng không quá 02 bảng, tổng diện tích 02 bảng tối đa đến 40m². Mặt tường bên công trình, nhà ở riêng lẻ tiếp giáp trực tiếp với hệ đường giao thông từ ngã 3 của các đường, phố trở lên: Chiều cao bảng tối đa 2m.

- + Đối với công trình, nhà ở 4 tầng trở xuống, chiều cao của bảng quảng cáo ốp vào mặt tường bên không được nhô lên quá sàn mái 1,5 m. Công trình, nhà ở 5 tầng trở lên toàn bộ diện tích mặt bảng quảng cáo phải gắn, ốp vào mặt tường bên.

- Đối với các tòa nhà cao tầng là khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm tài chính, ngân hàng, trung tâm hoạt động văn hóa đa năng, cao ốc trụ sở, văn phòng cho thuê được lắp đặt thêm bảng quảng cáo dạng chữ tại tầng trên cùng.

- Tòa nhà ở cao tầng, nhà chung cư được quảng cáo tại tầng dịch vụ.



Ảnh tham khảo 35: Quảng cáo dạng chữ.

- Bảng quảng cáo đặt tại mặt ngoài tòa nhà cao tầng, công trình, nhà ở phải đảm bảo an toàn chịu lực, phòng chống cháy nổ, an toàn sinh mạng, thông gió, chiếu sáng. 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, nhà ở phải có giấy phép xây dựng theo Điều 31 Luật Quảng cáo.

- Trong khuôn viên công trình đang xây dựng được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao quanh công trình, nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công, các hoạt động bình thường của các công trình lân cận và các hoạt động xung quanh khác.

- Trong khuôn viên trung tâm thương mại, siêu thị, bến xe, bãi đỗ xe (được cơ quan có thẩm quyền giao đất hoạt động ổn định) được thực hiện quảng cáo có diện tích tối đa là 40 m²; bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích dưới 40m² thực hiện theo quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Sơn La. Không quảng cáo tại các bãi đỗ xe tạm thời.



Ảnh tham khảo 36: Quảng cáo trong khuôn viên công trình thương mại.

- Trong các khu vực hạn chế xây dựng, khu đất nông nghiệp sử dụng đa mục đích được đặt bảng quảng cáo có diện tích tối đa là 20m².

- Tại các khu vực đồi, núi, khu đất nông nghiệp, bờ kè sông suối, chân taluy dương, quảng trường, không gian công cộng không thuộc khu vực cấm quảng cáo:

+ Cho phép lắp dựng quảng cáo dạng chữ, biểu tượng, với mục đích quảng bá địa danh, thương hiệu địa phương, không quảng cáo nhãn hàng, nhãn hiệu, tổ chức, doanh nghiệp. Phải đảm bảo an toàn, tính thẩm mỹ, không được làm ảnh hưởng đến các hoạt động của đô thị.

+ Không được bố trí hơn 01 quảng cáo trên cùng một diện quan sát.



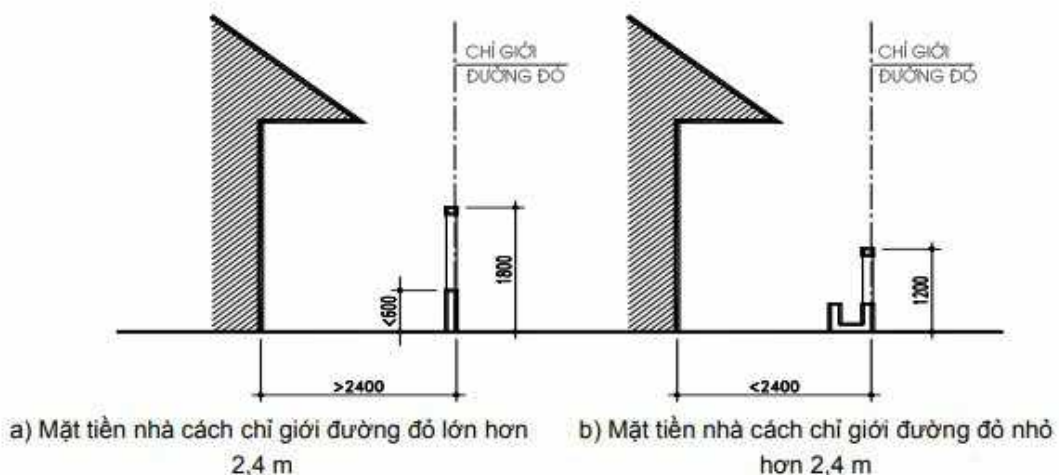
Ảnh tham khảo 37: Quảng bá địa danh.

2. Hình thức kiến trúc công, hàng rào:

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

- Hải hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị, kiến trúc công trình; khuyến khích thiết kế hàng rào phản ánh văn hóa, kiến trúc, vật liệu xây dựng của địa phương, thẩm mỹ, gần gũi, thân thiện.

Đơn vị tính bằng milimét



Hình 41: Sơ đồ vị trí xây dựng hàng rào.

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m.

- Khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ/hẻm trên 2,4 m, chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi (sơ đồ a, hình 13)

- Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ/hẻm nhỏ hơn 2,4 m, chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2 m hoặc xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới (sơ đồ b, hình 13)

- Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ hoặc làm bằng sắt trên chân tường thấp, trồng cây bụi sát bên trong. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8 m.

- Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt, ... để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.

- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

- Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.

- Không làm hàng rào xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng.



Ảnh tham khảo 38: Hàng rào.

b) Kiến trúc cổng công trình cần bảo đảm các quy định sau đây:

- Đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.

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

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

a) Màu sắc:

- Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình. Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn bên ngoài công trình cần nhẹ nhàng, trung tính, không sử dụng các màu phản quang. Chi tiết kiến trúc có thể được nhấn mạnh bằng các màu sắc khác nhau nhưng không nên vượt quá 3 màu.

- Các công trình văn hóa, TDTT, vui chơi, giải trí, thương mại có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

- Các công trình hành chính, trụ sở cơ quan, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu sáng (trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt,...).



Ảnh tham khảo 39: Màu sơn công trình.

b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc:

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực; không sử dụng vật liệu có phản xạ gương mặt ngoài công trình.

- Việc sử dụng kính trong xây dựng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về sử dụng kính trong xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan; màu sắc của kính phải hạn chế tối đa các màu nóng như đỏ, vàng, cam, bạc, không sử dụng kính có hệ số phản quang lớn, gây ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường và sinh hoạt của người dân.

- Ngoại trừ những khu vực đặc biệt cần tạo điểm nhấn, ấn tượng thị giác theo ý đồ thiết kế đô thị được duyệt, không sử dụng vật liệu có màu sắc đậm hoặc sắc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị,

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt của các công trình đông người sử dụng.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực; hạn chế sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc.

- Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình, để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

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

Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

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

- Hàng rào phải đảm bảo an toàn, không ngã đổ, nghiêng lệch trong thời gian thi công công trình

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

- Không gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Loại rào chắn dùng cho các công trình thi công trong khu vực giao lộ:

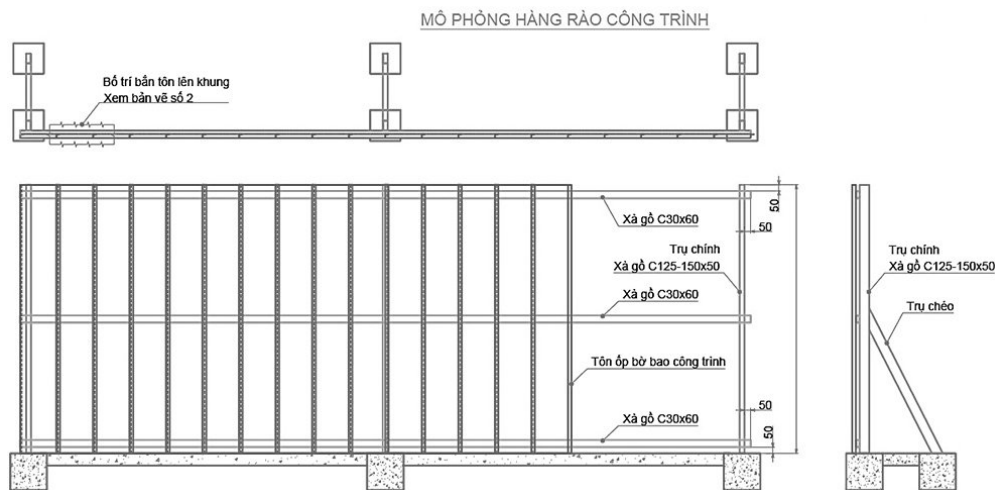
- + Thân rào chắn cao 2m, dài 3m làm bằng khung thép hình sơn màu đỏ - trắng, vách lưới thép.

- + Chân đế rào chắn làm bằng bê tông (hoặc bê tông cốt thép), cao 20cm.

- Loại rào chắn dùng cho các công trình thi công ngoài khu vực giao lộ:

- + Thân rào chắn cao 2m, dài 3m làm bằng khung thép hình, vách tôn sóng vuông, màu xanh lá, dọc thân rào chắn sơn vạch phản quang (hoặc dán màng phản quang) màu vàng - đỏ.

- + Chân đế rào chắn làm bằng bê tông (hoặc bê tông cốt thép), cao 20cm.



Hình 42: Sơ đồ minh họa thiết kế rào chắn.

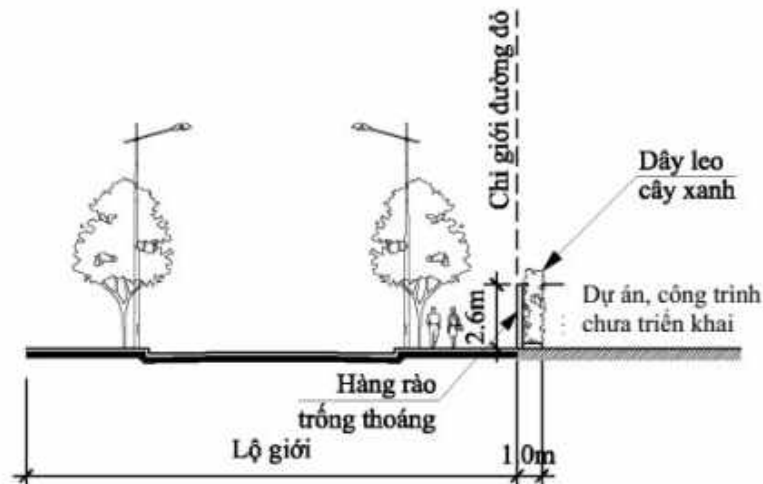
b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai:

- 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 lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

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

- Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình dự án chưa xây dựng và xây dựng hàng rào bảo vệ với kiến trúc đẹp, thưa thoáng để bổ sung cho cảnh quan đô thị. Phần hàng rào đặc phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu

xanh nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



Hình 43: Sơ đồ minh họa vị trí rào chắn công trình chưa triển khai.

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

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

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

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

- Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

Xác định các yêu cầu đối với các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ (việc xây dựng hàng rào tạm cần được sự quản lý của cơ quan có thẩm quyền đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị).

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

UBND thị xã Mộc Châu căn cứ các quy định pháp luật tổ chức vận động, khuyến khích chủ sở hữu các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị cải tạo, chỉnh trang công trình.

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

- Triển khai việc cải tạo vỉa hè, bó vỉa hè, bó gốc cây, bó vỉa ô cây, kết hợp hạ ngầm đường dây điện, cáp thông tin.

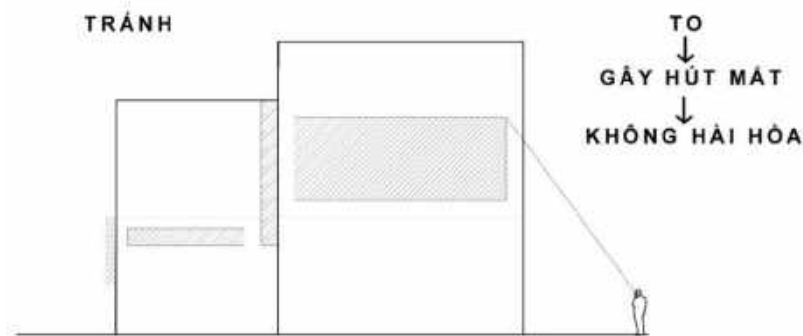
- Thay thế cây xanh bị nghiêng đổ, còi cọc không phát triển, cây xanh không đúng chủng loại cây xanh đô thị; lắp đặt thay mới các cột đèn, bóng đèn chiếu sáng.

- Hệ thống thoát nước dọc được bố trí dưới vỉa hè hai bên đường; xây mới cống ngang đường tại các vị trí cống đã hư hỏng hoặc khẩu độ nhỏ không đảm bảo khả năng thoát nước.

- Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa,... trồng cây xanh, hoa.

- Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho công trình điểm nhấn, công trình nằm ở các vị trí quan trọng, tại các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phần chiếu sáng chiếm tối thiểu 1/4 chiều cao của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống. Giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình. Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài. Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

- Khuyến khích lắp đặt biển hiệu, bảng quảng cáo có tính chất đồng bộ về chiều cao trên cùng một dãy phố. Tránh thiết kế những biển quảng cáo, pano quá cỡ nhằm gây hút thị giác sẽ phá vỡ sự thống nhất và hài hòa của khu phố.



Hình 44: Sơ đồ minh họa vị trí & kích thước biển quảng cáo.

7. Đối với khu dự trữ phát triển:

- Giữ nguyên quỹ đất dự trữ, không được tự ý san lấp, thay đổi địa hình tự nhiên.

- Có thể cho phép xây dựng công trình tạm thời hoặc phục vụ mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, sinh thái (báo cáo cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận); đảm bảo không ảnh hưởng đến quy hoạch phát triển sau này & bảo đảm kết nối hạ tầng giao thông, thoát nước, điện, viễn thông phù hợp với định hướng phát triển đô thị tương lai.

8. Đối với khu vực an ninh - quốc phòng:

- Bảo đảm tính bảo mật, an toàn, không để phát triển đô thị lấn chiếm vào khu vực quốc phòng.

- Kiểm soát các hoạt động xây dựng và sử dụng đất xung quanh khu vực này để tránh ảnh hưởng đến hoạt động an ninh - quốc phòng.

- Các công trình an ninh - quốc phòng phải đảm bảo tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn do Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an quy định.

- Kiểm soát chiều cao công trình xung quanh khu vực an ninh - quốc phòng, không làm ảnh hưởng đến không gian chiến lược hoặc tầm quan sát của hệ thống phòng thủ.

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 (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).

1. Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa được xác định và quản lý theo Luật Di sản văn hóa:

- Khu vực bảo vệ I phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích, việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của người có thẩm quyền xếp hạng di tích đó.

- Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch UBND cấp tỉnh, đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

- Số lượng di tích đã được xếp hạng, chưa được xếp hạng, phạm vi bảo vệ di tích tuân thủ quy định tại:

- + Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 04/5/2016 của UBND tỉnh Sơn La về việc ban hành Quy chế quản lý, bảo vệ, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã xếp hạng trên địa bàn tỉnh Sơn La.

- + Quyết định số 852/QĐ-UBND ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt, công bố danh mục kiểm kê di tích trên địa bàn tỉnh Sơn La đến năm 2020. Trên địa bàn đô thị Mộc Châu có 03 di tích xếp hạng quốc gia, 11 di tích xếp hạng cấp tỉnh & 06 di tích chưa được xếp hạng.

- Các di tích chưa được xếp hạng cần tiến hành khảo sát, nghiên cứu, lập hồ sơ xếp hạng di tích.

2. Đối với khu vực không gian đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc khu vực bảo vệ II (nếu có) có tác động đến cảnh quan của di tích thì khi lập quy hoạch cần có quy định cụ thể về khống chế tầng cao xây dựng nhằm bảo vệ các trường nhìn của công trình và từ các không gian liền kề đến công trình.

3. Các tổ chức, cá nhân tham gia chủ trì lập quy hoạch dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích phải phải bảo đảm chứng minh năng lực hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với tổ chức và có chứng chỉ hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với cá nhân theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình ở nơi có ảnh hưởng tới di tích có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch giám sát quá trình cải tạo, xây dựng công trình đó. Chủ đầu tư cần có đánh giá tác động của dự án đến kết cấu chịu lực và mức độ ảnh hưởng đến độ bền vững của công trình đã được xếp hạng do cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh thẩm định.

Điều 13. Quy định quản lý công trình kiến trúc có giá trị.

1. Nguyên tắc chung:

- Công trình kiến trúc có giá trị không được tự ý phá dỡ hoặc cải tạo sai nguyên tắc bảo tồn.

- Cần đảm bảo giữ nguyên mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao công trình hiện có.

- Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng cho mặt ngoài các công trình không đủ điều kiện xếp hạng di tích, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Nếu không gian hay vật dụng nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích bảo tồn tối đa nội thất nguyên gốc.

- Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho công trình bị hư hại.

- Các công trình kiến trúc chưa đủ điều kiện xếp hạng di tích cần được liệt kê thành danh mục và vị trí, ranh giới, phạm vi bảo vệ từng công trình được xác định trong một bản đồ riêng. Các nội dung, yêu cầu bảo tồn đối với các công trình kiến trúc loại này cần được xác định hoặc bổ sung vào thiết kế đô thị hay quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng.

- Trường hợp cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc tại địa phương nhận định công trình ngoài danh mục nhưng cần nghiên cứu bảo tồn, phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định bổ sung vào danh mục.

- Đối với công trình ngoài danh mục di tích, có giá trị kiến trúc nhưng là đối tượng cần nghiên cứu bảo tồn, tạm dừng có thời hạn việc xây dựng (sửa chữa, xây dựng mới) để cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Nghiêm cấm việc phá dỡ, xây dựng gây ảnh hưởng xấu đến những công trình này. Trong trường hợp công trình hư hỏng xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, phải thực hiện chỉnh trang hoặc xây dựng lại theo đúng kiến trúc nguyên gốc.

2. Tu bổ, sửa chữa công trình:

a. Được phép thực hiện:

- Bảo trì, tu bổ các bộ phận bị xuống cấp theo nguyên trạng.

- Khôi phục các chi tiết kiến trúc có giá trị bị hư hỏng, mất mát dựa trên tài liệu lịch sử hoặc hiện trạng còn lại.

b. Không được phép:

- Thay đổi hình thức mặt đứng, mái, chi tiết trang trí đặc trưng của công trình.

- Sơn, ốp vật liệu khác với chất liệu nguyên bản nếu không có sự chấp thuận của cơ quan quản lý.

3. Bảo tồn cây xanh, sân vườn:

- Cây xanh trong khuôn viên phải được bảo vệ, không tự ý chặt hạ, di dời nếu ảnh hưởng đến cảnh quan.

- Hệ thống sân vườn, cảnh quan phải duy trì hài hòa với tổng thể kiến trúc công trình.

4. Xây dựng, bổ sung, xây mới:

a. Được phép:

- Xây dựng công trình phụ trợ phục vụ bảo tồn, nhưng phải phù hợp với không gian kiến trúc chung.

- Bổ sung các công trình tiện ích (đèn chiếu sáng, hệ thống an ninh...) không làm ảnh hưởng đến giá trị kiến trúc chính.

b. Không được phép:

- Xây dựng công trình mới không phù hợp với quy hoạch bảo tồn.

- Thay đổi công năng làm ảnh hưởng đến giá trị lịch sử, kiến trúc của công trình.

5. Đối với công trình nhà ở truyền thống:

Khuyến khích bảo tồn, gìn giữ, phục hồi kiến trúc nhà ở truyền thống, không gian ở truyền thống của đồng bào dân tộc Thái, Mông và các dân tộc ít người khác trên địa bàn đô thị Mộc Châu. Để phù hợp với giai đoạn phát triển hiện nay, có thể sử dụng các vật liệu xây dựng khác thay thế cho gỗ (bị hạn chế vì phải giữ rừng, giữ cân bằng sinh thái), như:

- Cột gỗ có thể thay bằng cột bê tông đúc sẵn theo một số mô đun với kích thước và hình dáng mô phỏng lại hàng cột gỗ của nhà sàn dân tộc Thái,... Cột bê tông đủ sức chịu đựng được khí hậu khắc nghiệt và ẩm ướt của núi rừng. Cầu thang cũng có thể thay bằng bê tông đúc sẵn, có tay vịn; nó bền hơn, kinh tế hơn, không sợ bị mối mọt khi phải phơi ra ngoài mưa nắng.

- Hình thức mái là nét đặc trưng của kiến trúc nhà sàn dân tộc Thái, Mông,... Mái gianh trong hoàn cảnh hiện nay có thể thay thế bằng mái ngói, loại vật liệu này bền hơn rất nhiều.

CHƯƠNG IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp phép xây dựng:

a) Đối với những công trình đã có quy định chi tiết trong quy chế này cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ Quy chế này và các quy định khác có liên quan để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền đảm bảo phù hợp quy định.

b) Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng căn cứ theo quy định hiện hành để xem xét giải quyết.

c) Đối với những công trình có đề xuất khác với quy chế này; Ủy ban nhân dân thị xã Mộc Châu xem xét, đánh giá tính hợp lý và căn cứ nhu cầu thực tiễn của địa phương và lấy ý kiến Sở ngành có liên quan để trình Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, quyết định.

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

UBND thị xã Mộc Châu và các phường 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 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

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

Quy định việc đánh giá, rà soát việc thực thi các quy định trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị trên địa bàn.

4. Trong quá trình quản lý, UBND thị xã Mộc Châu là đầu mối tiếp nhận thông tin kiến nghị, vướng mắc của cơ quan, tổ chức, cá nhân để tiến hành rà soát, đánh giá điều kiện, yêu cầu bổ sung chỉnh sửa để làm cơ sở đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển của thị xã và trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

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 tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế:

- Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại 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 UBND thị xã Mộc Châu.

2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

- Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.
- Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các 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.
- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi về các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến UBND thị xã Mộc Châu.

3. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng:

- Tuân thủ các quy định của 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 UBND thị xã Mộc Châu.

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

- Thực hiện các chức năng tư vấn giám định và 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 thị xã theo quy định của pháp luật.

- 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 về kiến trúc.

- 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.

- 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 UBND thị xã Mộc Châu.

5. Trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về kiến trúc (Sở Xây dựng):

- Tham mưu, đề xuất các nội dung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn đô thị Mộc Châu thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

- 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;

- Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện việc quản lý công trình giao thông của đô thị theo phân cấp. Thỏa thuận quảng cáo trên phương tiện giao thông, nhà chờ xe buýt; thỏa thuận vị trí xây dựng công trình chờ xe buýt, điểm đỗ xe đón khách và các công trình giao thông vận tải khác có liên quan.

- Hướng dẫn, cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân trong việc xác định phạm vi hành lang bảo vệ kết cấu đường bộ; hành lang an toàn đường bộ, đường thủy.

6. Trách nhiệm của sở, ngành và tổ chức liên quan:

Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan, căn cứ tình hình thực tế và khả năng cân đối ngân sách của tỉnh, tham mưu cho UBND tỉnh bố trí vốn đầu tư (trong kế hoạch trung hạn và hàng năm) cho các công trình cải tạo, chỉnh trang đô thị hiện hữu, các dự án xây dựng công trình công cộng phục vụ cộng đồng dân cư (như vườn hoa, công viên cây xanh, bãi đỗ xe tĩnh, sân chơi cho cộng đồng, các dự án cải tạo, di dời nguồn ô nhiễm...); nghiên cứu, đề xuất với UBND tỉnh ban hành chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư; chính sách xã hội hóa đầu tư để huy động các nguồn lực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch được duyệt; phối hợp với Sở Xây dựng trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế này.

7. Trách nhiệm của UBND các cấp:

a) UBND thị xã Mộc Châu:

- Công bố đầy đủ, công khai, rộng rãi Quy chế này tại trụ sở UBND các phường, xã và trên các phương tiện thông tin đại chúng để các tổ chức, nhân dân biết và thực hiện;
- Lập, điều chỉnh danh mục công trình kiến trúc có giá trị trình UBND tỉnh ban hành để quản lý, bảo vệ và phát huy các giá trị của công trình kiến trúc;
- Lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị và quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn thuộc phạm vi quản lý trình UBND tỉnh ban hành;
- Phê duyệt, ban hành quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn;
- Ưu tiên bố trí vốn ngân sách địa phương để lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối các khu vực theo quy định tại Quy chế này và các khu vực khác; xây dựng đô thị văn minh, sạch, đẹp đáp ứng nhu cầu sử dụng của cộng đồng dân cư và khách du lịch theo định hướng phát triển du lịch của tỉnh & thị xã;
- Lập kế hoạch cụ thể hàng năm để di dời hoặc chuyển đổi chức năng sử dụng các công trình công, nông nghiệp, nhà xưởng sản xuất đang tồn tại có ảnh hưởng xấu đến môi trường. Chủ trì, lập quy chế phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc xem xét, cho phép sử dụng công trình kiến trúc vào các hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ... (công trình công cộng tập trung đông người) theo đúng quy định hiện hành;
- Căn cứ các quy định của Nhà nước, của tỉnh và điều kiện thực tế của địa phương, tham mưu UBND tỉnh ban hành cơ chế, chính sách hỗ trợ và ưu đãi khuyến khích đầu tư, chính sách xã hội hóa đầu tư để huy động các nguồn lực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch được duyệt;
- Bố trí vốn ngân sách địa phương hàng năm để tổ chức cắm mốc các tuyến đường theo quy hoạch được duyệt làm cơ sở quản lý việc xây dựng công trình;
- Rà soát và lập điều chỉnh các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trước đây nhưng không còn phù hợp với của quy hoạch phân khu, quy hoạch chung hoặc nội dung phê duyệt chưa đầy đủ các tiêu chí đảm bảo cho việc quản lý quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng;
- Quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình kiến trúc theo đúng quy hoạch được duyệt. Đối với các khu đô thị mới, quản lý chặt chẽ nhằm bảo đảm chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, phải kết nối được với mạng lưới hạ tầng chung của đô thị và đảm bảo chất lượng theo yêu cầu;
- Cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích các nhà đầu tư và nhân dân tham gia xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo quy hoạch;
- Quản lý chỉ giới, cao độ quy hoạch theo thẩm quyền. Giải quyết các thủ tục hành chính về quy hoạch kiến trúc theo quy định của pháp luật và phân cấp của UBND tỉnh;
- Hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ và chỉ đạo việc thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho các phòng, ban và UBND xã, phường trực thuộc;
- Thường xuyên giám sát, thanh tra, kiểm tra, xử lý nghiêm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm các quy định tại Quy chế này;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

- Chỉ đạo UBND cấp phường, xã thường xuyên kiểm tra các tổ chức, các nhân trong việc thực hiện các quy định tại Quy chế này, xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo UBND thị xã xử lý theo quy định;

b) UBND phường, xã:

- Thường xuyên kiểm tra các tổ chức, các nhân trong việc thực hiện các quy định tại Quy chế này, xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo UBND thị xã xử lý theo quy định;

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, tiếp thu và phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến UBND thị xã Mộc Châu.

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

1. UBND thị xã, UBND phường, xã thực hiện việc kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế quản lý kiến trúc này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ 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 hiện hành khác thì thực hiện theo quy định có giá trị pháp lý cao hơn.

2. Ủy ban nhân dân thị xã Mộc Châu có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 05 năm hoặc đột xuất. Kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản với cơ quan phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc.

3. Báo cáo 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 17/7/2020.

4. Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các Sở, Ban ngành, UBND phường, xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản về UBND thị xã Mộc Châu để tổng hợp trình UBND tỉnh Sơn La xem xét bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

PHỤ LỤC

Ban hành kèm theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu

-----***-----

PHỤ LỤC 01: Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, chủ yếu là các khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp, địa hình hồ nước, các khu vực địa hình dốc, đồi, núi.

TT	Tên khu vực	Diện tích (ha)	Vị trí
1	Khu vực đồng cỏ, đồi chè, sườn núi cao	3.086	Tiểu khu 14,13,11,2,69, bản Mòn (phường Mộc Ly, Mộc Sơn); tiểu khu 19-5,19-8, tiểu khu 66,69, Tiên Tiến (phường Bình Minh, Thảo Nguyên, Vân Sơn)
2	Khu vực dự án Thiên đường bò sữa Mộc Châu thuộc Phân khu 2	168	Tiểu khu Vườn Đào (phường Bình Minh)
3	Khu đô thị Đồi chè thuộc Phân khu 3	87	Khu vực đồi chè (phường Bình Minh, Thảo Nguyên, Vân Sơn)
4	Khu vực đồi chè Trái tim thuộc Phân khu 4	266	Dọc tiểu khu Pa Khen, Chợ Lồng (phường Cờ Đỏ)
5	Khu di tích thắng cảnh Hang động Bản Ôn thuộc Phân khu 4	97	Bản Ôn (phường Cờ Đỏ)
6	Thung lũng mật Nà Ka thuộc Phân khu 4	140	Tiểu khu Pa Khen (phường Cờ Đỏ)
7	Khu vực rừng thông Bản Áng thuộc Phân khu 5	10	Bản Áng (phường Đông Sang)
8	Khu vực dọc tuyến suối Sập thuộc Phân khu 6	279	Dọc suối Sập bản Nà Lùn, tiểu khu 1 đến bản Thái Hưng (phường Mường Sang)

Sơ đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan (xem sơ đồ A3).

PHỤ LỤC 02: Các trục đường, tuyến phố chính.

2.1. Quy định về lộ giới và kiểm soát khoảng lùi:

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m	≥ 28m
1	Đường Nguyễn Lương Bằng (QL.6)	45	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
2	Đường Trần Huy Liệu (QL.6)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
3	Đường Tô Hiệu (QL.6)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
4	Đường Hoàng Quốc Việt (QL.6)	(22,5) ÷ (31)	≥ 0	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)	≥ 6
5	Đường 20-10 (QL.43)	25	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
6	Đường Tuệ Tĩnh	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
7	Đường Vũ Xuân Thiều	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
8	Đường Nguyễn Hòa	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m	≥ 28m
	Xuân					
9	Đường Vừa A Dính	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
10	Đường Lò Văn Giá	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
11	Đường Phan Đình Giót	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
12	Đường Tiền Tiến	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
13	Đường Kim Liên	16,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
14	Đường Tô Vĩnh Diện	20,5	≥ 0	≥ 0	≥ 3	≥ 6
15	Đường Lê Thanh Nghị (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
16	Đường Thảo Nguyên (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
17	Đường tỉnh 104 - đoạn trùng với tuyến N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
18	Đường tỉnh 104 - đoạn còn lại	(13,5) ÷ (20,5)	≥ 0	≥ 0	(≥ 4) ÷ (≥ 3)	≥ 6
19	Đường N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
20	Đường N2	34	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
21	Đường N2 - đoạn qua khu dân cư hiện hữu	11	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
22	Đường cảnh quan đồi chè	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
23	Đường trục chính mới đô thị	(16) ÷ (34)	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)	(≥ 4) ÷ (≥ 0)	≥ 6

PHỤ LỤC 03: Khu vực có tổ chức các tuyến phố đi bộ.

TT	Tên khu vực	Diện tích (ha)
1	Khu vực từ khách sạn Mường Thanh đến chợ đêm Mộc Châu thuộc tiểu khu 32, phường Thảo Nguyên	66
2	Khu vực từ chợ thị trấn Nông trường Mộc Châu đến trung tâm TDTT đô thị Mộc Châu, thuộc tiểu khu Nhà Nghỉ phường Thảo Nguyên	42
3	Khu vực thuộc Trung tâm du lịch trọng điểm (phường Bình Minh)	328
4	Khu vực dân cư xung quanh trung tâm hành chính – chính trị thị xã Mộc Châu (phường Mộc Ly)	47

Sơ đồ vị trí các tuyến phố đi bộ (xem sơ đồ A3).

PHỤ LỤC 04. Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

<i>TT</i>	<i>Tên đường</i>	<i>Điểm đầu</i>	<i>Điểm cuối</i>	<i>Chỉ giới đường đỏ (m)</i>	<i>Chiều dài (km)</i>
1	Quốc lộ 6 - đường Nguyễn Lương Bằng	Ranh giới	HTX Lâm Nghiệp I	45	5,1
2	Quốc lộ 6 - đường Trần Huy Liệu	Nguyễn Lương Bằng	Tô Hiệu	31	2,8
3	Quốc lộ 6 - đường Tô Hiệu	Trần Huy Liệu	Lê Thanh Nghị	31	2,2
4	Quốc lộ 6 - đường Hoàng Quốc Việt	Tô Hiệu	Ranh giới	31	7,0
5	Quốc Lộ 43 - đường 20-10	Trần Huy Liệu	Ranh giới	31	7,2
6	Quốc Lộ 43 - đường Lê Thanh Nghị	Tô Hiệu	Ranh giới	31	2,7
7	Quốc Lộ 43 - đường Thảo Nguyên	Lê Thanh Nghị	Ranh giới	31	14,2

PHỤ LỤC 05. Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

a. Các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng.

<i>TT</i>	<i>Tên di tích</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Loại hình</i>	<i>Diện tích khoanh vùng các khu vực bảo vệ</i>	<i>Thời gian xếp hạng</i>
I Di sản xếp hạng quốc gia					
1	Đền Mộc Ly	Tiểu khu 11, phường Mộc Ly	Lịch sử	1.875 m ²	24/01/1998
2	Hang Dơi	Tiểu khu 8, phường Mộc Sơn	Danh lam thắng cảnh	6.915 m ²	24/01/1999
3	Địa điểm lưu niệm Trung đoàn 52 Tây Tiến	Tiểu khu 12, phường Mộc Ly	Lịch sử	6.610 m ²	25/10/2017
II Di sản xếp hạng tỉnh					
1	Bia lưu niệm Đoàn 83 - Quân tình nguyện Việt Nam tại Lào	Bản Áng, phường Đông Sang	Lịch sử	2.563 m ²	13/12/2004
2	Nơi Bác Hồ nói chuyện với cán bộ, công nhân Nông trường Mộc Châu	Phường Thảo Nguyên	Lịch sử	2.514 m ²	13/12/2004
3	Bia cấm thù tại thị trấn Mộc Châu	Tiểu khu 11, phường Mộc	Lịch sử	117,6 m ²	13/12/2004

<i>TT</i>	<i>Tên di tích</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Loại hình</i>	<i>Diện tích khoanh vùng các khu vực bảo vệ</i>	<i>Thời gian xếp hạng</i>
		Ly			
4	Bia cắm thù tại Km 64	Phường Bình Minh	Lịch sử	400 m ²	13/12/2004
5	Bia cắm thù tại Km 70	Phường Thảo Nguyên	Lịch sử	750 m ²	13/12/2004
6	Hang động bản Ôn	Tiểu khu Cờ Đỏ và bản Ôn phường Cờ Đỏ	Danh lam thắng cảnh	293.744 m ²	15/9/2008
7	Nơi Bác Hồ nói chuyện với cán bộ, nhân dân các dân tộc Mộc Châu	Tiểu khu 11, phường Mộc Ly	Lịch sử	1.200 m ²	15/9/2008
8	Thác Dải Yếm	Bản Vật, phường Mường Sang	Danh lam thắng cảnh	26.925 m ²	28/5/2012
9	Chùa Vật Hồng	Bản Vật, phường Mường Sang	Lịch sử - Văn hóa	10.343 m ²	27/2/2012
10	Giếng nước Trung đoàn 280	Tiểu khu Cơ Quan, phường Thảo Nguyên	Lịch sử	70 m ²	8/1/2016
11	Đồn Pa Lay	Xã Đoàn Kết	Lịch sử	268.248,7 m ²	28/12/2020

Sơ đồ vị trí các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã xếp hạng (xem sơ đồ A3).

b. Các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh chưa được xếp hạng.

<i>TT</i>	<i>Tên di tích</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Loại hình</i>	<i>Diện tích khoanh vùng các khu vực bảo vệ</i>	<i>Thời gian xếp hạng</i>
1	Hang tiểu khu 83 -84	Tiểu khu 84-85, phường Cờ Đỏ	Lịch sử	150.000 m ²	Khảo sát nghiên cứu
2	Hang Cò Lăn	Bản Cà Đặc, xã Tân Yên	Khảo cổ	5.000 m ²	Lập hồ sơ nghiên cứu

<i>TT</i>	<i>Tên di tích</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Loại hình</i>	<i>Diện tích khoanh vùng các khu vực bảo vệ</i>	<i>Thời gian xếp hạng</i>
3	Hang bản Lùn	Phường Mường Sang	Danh lam thắng cảnh	5.000 m ²	Lập hồ sơ xếp hạng
4	Di chỉ mộ táng Tân Lập	bản Dọi 1, xã Tân Yên	Khảo cổ	2.000 m ²	Lập hồ sơ xếp hạng
5	Hang Lôm	Bản Nà Bó, phường Mường Sang	Danh lam thắng cảnh	1.200 m ²	Lập hồ sơ nghiên cứu
6	Hang tiểu khu 34	Tiểu khu 34, xã Tân Yên	Danh lam thắng cảnh	1.000 m ²	Lập hồ sơ nghiên cứu

Sơ đồ vị trí các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh chưa được xếp hạng (xem sơ đồ A3).

PHỤ LỤC 06. Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng

<i>TT</i>	<i>Tên khu vực</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Vị trí</i>
1	Quảng trường 8/5	3,95	Tiểu khu 14, phường Mộc Ly
2	Quảng trường trước TTTM Bó Bun	2	Tiểu khu Bó Bun, phường Bình Minh
3	Quảng trường trước Khu du lịch rừng thông Bản Áng	2.5	Bản Áng, phường Đông Sang
4	Công viên đô thị	20	Tiểu khu Chiềng Đi, phường Bình Minh
		34	Bản Mòn, phường Mộc Sơn, phường Mộc Ly, phường Mường Sang
5	Công viên vui chơi giải trí	40	Tiểu khu 64, phường Bình Minh
6	Khu trung tâm hành chính đô thị Mộc Châu	470	Tiểu khu 14, phường Mộc Ly
7	Khu trung tâm thương mại, dịch vụ Bó Bun	21,95	Tiểu khu Bó Bun, phường Bình Minh
8	Khu trung tâm du lịch thuộc Phân khu 3	1411	Tiểu khu Hoa Ban, tiểu khu Chiềng Đi, tiểu khu 64 (phường Bình Minh) và bản Muống, bản Phiêng Hạ, bản Tám Ba (phường Vân Sơn)

Sơ đồ vị trí các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng (xem sơ đồ A3).

PHỤ LỤC 07: Các khu vực cửa ngõ đô thị

<i>TT</i>	<i>Tên khu vực</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Vị trí</i>
1	Cửa ngõ phía Tây đô thị	119,2	Khu vực trung tâm hành chính đô thị, nằm ở ngã 3 đường QL6 và đường trục chính đô thị của phường Mộc Ly.
2	Cửa ngõ phía Tây Nam đô thị	112,9	Khu vực điểm du lịch quan trọng Chùa Vật Hồng và thác Dải Yếm, giao QL43 và tuyến giao thông tròn liên kết của phường Mường Sang
3	Cửa ngõ phía Đông đô thị	98,3	Khu vực nút giao cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu giáp ranh huyện Vân Hồ thuộc phường Vân Sơn
4	Cửa ngõ phía Đông Nam đô thị (TT KDL trọng điểm)	69,8	Khu vực nút giao khu Trung tâm Khu du lịch trọng điểm tại phường Bình Minh

Sơ đồ vị trí các khu vực cửa ngõ đô thị (xem sơ đồ A3).

PHỤ LỤC 08: Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Theo quy định tại khoản 2, điều 32 của Luật Quy hoạch đô thị: Trường hợp khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất thì không phải lập đồ án quy hoạch đô thị, nhưng phải lập đồ án thiết kế đô thị riêng để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng. Mục tiêu của thiết kế đô thị là kiểm soát không gian kiến trúc, tạo điểm nhấn cảnh quan và đảm bảo tính đồng bộ trong phát triển đô thị.

I. Tiêu chí & điều kiện xác định:

1. Tiêu chí xác định các ô phố, tuyến đường không phải lập quy hoạch chi tiết nhưng phải thực hiện lập thiết kế đô thị riêng:

- Các khu vực đã có hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông,...) cơ bản hoàn chỉnh, không cần điều chỉnh lớn về tổ chức không gian đô thị.

- Các ô phố nằm trong khu vực có quy hoạch phân khu đã ổn định, không có sự thay đổi lớn về chức năng sử dụng đất.

- Các khu vực không cần thay đổi lớn về hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng.

- Các tuyến đường có ý nghĩa quan trọng về tổ chức không gian đô thị nhưng không có sự thay đổi lớn về chỉ tiêu kỹ thuật.

2. Điều kiện để lập thiết kế đô thị riêng thay vì quy hoạch chi tiết:

- Khu vực đã có quy hoạch phân khu.

- Các khu vực quan trọng về mặt mỹ quan đô thị, có yêu cầu về thiết kế kiến trúc đồng bộ.

- Khu vực có nhiều công trình quan trọng về lịch sử, văn hóa cần bảo tồn hoặc chỉnh trang thay vì phá bỏ để thực hiện quy hoạch chi tiết mới.

- Không có nhu cầu điều chỉnh lớn về hạ tầng kỹ thuật, việc lập thiết kế đô thị tập trung vào yếu tố kiến trúc, cảnh quan thay vì điều chỉnh, bổ sung hạ tầng.

II. Danh mục các ô phố, tuyến đường không phải lập quy hoạch chi tiết nhưng phải thực hiện lập thiết kế đô thị riêng.

<i>Mã hiệu khu vực</i>	<i>Tên khu vực</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Vị trí (địa điểm)</i>
B1	TKĐT Khu trung tâm hành chính đô thị Mộc Châu và khu vực các ô phố hai bên tuyến đường Nguyễn Lương Bằng	12,12	Tiểu khu 4,14 phường Mộc Ly
B2	TKĐT Khu vực các ô phố hai bên tuyến đường Trần Huy Liệu, Tuệ Tĩnh & 20/10	110,43	Tiểu khu 10,11,12 tại phường Mộc Ly, phường Mường Sang
B3	TKĐT Khu vực các ô phố hai bên tuyến đường Tô Hiệu, Nguyễn Xuân Hòa, Phan Đình Giót, Vũ Xuân Thiều	123,67	Tiểu khu 1,6,8 phường Mộc Sơn
B4	TKĐT Khu vực 2 bên tuyến đường Tô Hiệu	19,13	Tiểu khu 3,4 phường Mộc Sơn
B5	TKĐT Khu vực các ô phố hai bên tuyến đường Hoàng Quốc Việt, Lê Thanh Nghị	51,26	Tiểu khu 32 phường Thảo Nguyên
B6	TKĐT Khu vực các ô phố hai bên tuyến đường Hoàng Quốc Việt, Lê Thanh Nghị	25,43	Tiểu khu 70 phường Bình Minh
B7	TKĐT Khu vực các ô phố hai bên tuyến đường Lê Thanh Nghị, Kim Liên, tuyến đường N1	75,99	Tiểu khu Nhà Nghỉ, tiểu khu Bệnh Viện, tiểu khu Xưởng Sửa, tiểu khu 40 thuộc phường Thảo Nguyên
B8	TKĐT Khu vực các ô phố hai bên tuyến đường N1(đồng cỏ)	73,18	Tiểu khu 26-7, phường Thảo Nguyên
B9	TKĐT Khu vực các ô phố hai bên tuyến đường Thảo Nguyên	177,76	Tiểu khu 1-5, tiểu khu Chè Đen của phường Thảo Nguyên và phường Vân Sơn
B10	TKĐT Khu vực các ô phố hai bên tuyến đường Tiên Tiến, Hoàng Quốc Việt	169,61	Tiểu khu Tiên Tiến, tiểu khu Chiềng Đi tại phường Thảo Nguyên và phường Bình Minh

Ghi chú: Có thể chia thành nhiều đoạn để đẩy nhanh tiến độ lập TKĐT. Phạm vi, ranh giới, quy mô sẽ được xác định cụ thể tại Nhiệm vụ thiết kế đô thị được duyệt.

Sơ đồ vị trí các khu vực lập thiết kế đô thị riêng (xem sơ đồ A3).

PHỤ LỤC 09: Công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của đô thị Mộc Châu.

<i>TT</i>	<i>Tên công trình</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Vị trí</i>
1	Khu vực Quảng trường 8/5 gần với Trung tâm hành chính đô thị Mộc Châu	3,95	Tiểu khu 14, phường Mộc Ly
2	Biểu tượng Mộc Châu (cao	0,8	Tiểu khu 68, phường Vân Sơn

<i>TT</i>	<i>Tên công trình</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Vị trí</i>
	khoảng 30m) nằm trên đỉnh đồi cao nhất (cao độ 972m) tại Phân khu 3.		
3	Khách sạn Mường Thanh	2,89	Tại vị trí gần nút giao giữa QL.6 & QL.43 tại Phân khu 1 phường Thảo Nguyên
4	Khu trung tâm văn hóa đô thị Mộc Châu	5,08	Tiểu khu 3, phường Mộc Sơn
5	Khu trung tâm TDTT đô thị Mộc Châu	6,36	Tiểu khu 19/5, phường Thảo Nguyên
6	Tổ hợp thương mại dịch vụ vui chơi giải trí tại Tiểu khu Bó Bun	21,5	Tiểu khu Bó Bun, phường Bình Minh
7	Tổ hợp thiên đường Bò sữa Mộc Châu	168	Tiểu khu Vườn Đào, phường Bình Minh
8	Công trình khách sạn thuộc khu vực phát triển du lịch Ngũ Động Bản Ôn		Vị trí nằm gần đường cao tốc Mộc Châu - Sơn La thuộc tiểu khu 84-85, Phường Cờ Đỏ
9	Công trình khách sạn trong khu vực phát triển du lịch Rừng Thông Bản Áng		Bản Áng, phường Đông Sang
10	Cầu kính Mộc Châu		Phường Mường Sang

Sơ đồ vị trí các công trình điểm nhấn (xem sơ đồ A3).

PHỤ LỤC 10: Trung tâm hành chính - chính trị đô thị Mộc Châu.

- Vị trí: Tại tiểu khu 14, phường Mộc Ly.

- Diện tích khoảng: 40 ha.

PHỤ LỤC 11: Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang lập quy hoạch chi tiết đô thị làm cơ sở quản lý.

<i>Mã hiệu khu vực</i>	<i>Tên khu vực</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Vị trí (địa điểm)</i>
C1	QHCT Khu dân cư Nà Bó	3,12	Phường Mộc Ly
C2	QHCT Khu dân cư, dịch vụ, thể dục thể thao phường Mường Sang	23,42	Bản Nà Bó 2, phường Mường Sang
C3	QHCT Khu dân cư, dịch vụ phường Mường Sang	23,05	Bản Nà Bó 2, phường Mường Sang
C4	QHCT Khu dân cư cạnh di tích chùa Vật Hồng	39,73	Bản Vật, phường Mường Sang
C5	QHCT Khu dân cư, cảnh quan hai bên suối Nà Bó	38,65	Tiểu khu bản Mòn, phường Mộc Ly, phường Mộc Sơn
C6	QHCT Khu dân cư bản Áng 1	27,23	Bản Tự Nhiên, tiểu khu 34 phường Đông Sang
C7	QHCT Khu dân cư bản Áng 2	7,79	Bản Tự Nhiên, tiểu khu 34 phường Đông Sang, phường Mộc Sơn

Mã hiệu khu vực	Tên khu vực	Diện tích (ha)	Vị trí (địa điểm)
C8	QHCT Khu dân cư bản Áng 3	38,22	Bản Tự Nhiên, tiểu khu 34 của phường Đông Sang
C9	QHCT Khu dân cư, dịch vụ, trung tâm văn hóa đô thị	35,09	Tiểu khu 3 phường Mộc Sơn
C10	QHCT Khu dân cư đường Thảo Nguyên, Lò Văn Giá	85,64	Tiểu khu Xưởng Sửa, tiểu khu Cơ Quan, tiểu khu Khí Tượng tiểu khu Cấp 3 thuộc phường Thảo Nguyên, Bình Minh

Sơ đồ vị trí các công trình điểm nhân (xem sơ đồ A3).

PHỤ LỤC 12: Danh mục các khu vực đô thị hiện hữu đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Mã hiệu khu vực	Tên khu vực	Diện tích (ha)	Vị trí (địa điểm)	Quyết định phê duyệt
A1	QHCT TMB khu du lịch sinh thái Dream Garden	4,81	Phường Mộc Ly và phường Mường Sang	
A2	QHCT Điểm du lịch Green Gem Mộc Châu	23,91	Phường Mường Sang	số 1583/QĐ-UBND ngày 07/07/2020
A3	QHCT Dự án đầu tư xây dựng điểm du lịch Mộc Châu Island	3,06	Phường Mường Sang	
A4	QHCT TMB khai thác đá vôi làm vật liệu sản xuất cát nghiền tại bản Là, xã Mường Sang, huyện Mộc Châu	3,79	Phường Mường Sang	
A5	QHCT Khu trung tâm hành chính huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La	154,39	Tiểu khu 14, phường Mộc Ly	số 2270/QĐ-UBND ngày 02/10/2019
A6	QHCT Khu đô thị Tây Tiến	6,17	Tiểu khu 12, phường Mộc Ly	
A7	QHCT Khu nghỉ dưỡng Mộc Châu Ecogarden	2,8	Phường Mường Sang	
A8	QHCT Khu di tích Chùa Vật Hồng	11,1	Bản Vật, phường Mường Sang	
A9	QHCT Khu du lịch Thác Dải Yếm	3,28	Tiểu khu 14, phường Mộc Ly	
A10	QHCT Khu du lịch cộng đồng bản Áng, xã Đông Sang, huyện Mộc Châu	48,87	Bản Áng, phường Đông Sang	số 3291/QĐ-UBND ngày 28/12/2018
A11	QHCT Khu du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp Rừng thông bản Áng Công ty TNHH phát triển du lịch quốc tế Phụng Hoàng	50,63	Bản Áng 3, phường Đông Sang	số 3380/QĐ-UBND ngày 27/11/2021

Mã hiệu khu vực	Tên khu vực	Diện tích (ha)	Vị trí (địa điểm)	Quyết định phê duyệt
A12	QHCT Khu dân cư tiểu khu 10, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu	8,41	Tiểu khu 10, phường Mộc Ly	số 1904/QĐ-UBND ngày 31/07/2020
A13	QHCT TMB tái định cư tiểu khu 1	3,71	Tiểu khu 1,5,6 phường Mộc Sơn	
A14	QHCT TMB tái định cư tiểu khu 3	1,38		
A15	QHCT TMB trường THPT nội trú	1,63		
A16	QHCT TMB hồ sinh thái tiểu khu 2	1,69		
A17	QHCT Khu dân cư Km73, thị trấn Mộc Châu	32,59	Tiểu khu 4 phường Mộc Sơn	
A18	QHCT Khu dân cư tiểu khu nhà nghỉ - tiểu khu 32, thị trấn Nông Trường Mộc Châu	12,7	Tiểu khu 32 phường Bình Minh	
A19	QHCT Cụm công nghiệp Mộc Châu, thị trấn Nông Trường Mộc Châu	27	Tiểu khu Bó Bun, phường Mộc Sơn, phường Bình Minh	số 2830/QĐ-UBND ngày 29/11/2019
A20	QHCT Khu du lịch gắn với nông nghiệp sạch	1,6	Tiểu khu Bó Bun, phường Mộc Sơn, phường Bình Minh	
A21	QHCT Khách sạn Thảo Nguyên 2	5,86	Tiểu khu 32, phường Thảo Nguyên	
A22	QHCT TMB dự án quảng trường thời đại và khách sạn hồ trên núi Mộc Châu	1,56	Tiểu khu Nhà Nghỉ, phường Thảo Nguyên	
A23	QHCT Hồ Km70	5,94	Tiểu khu Khí Tương, phường Thảo Nguyên	
A24	QHCT Khu nhà ở Thảo Nguyên	11,66	Tiểu khu Cấp 3 phường Thảo Nguyên	
A25	QHCT Trường THPT Thảo Nguyên	5,94	Tiểu khu Cấp 3 phường Thảo Nguyên	
A26	QHCT Nhà máy sữa	26,58	Tiểu khu Tiên Tiến, phường Bình Minh	
A27	QHCT Vinamilk	166,11	Tiểu khu Vườn Đào, phường Bình Minh	
A28	QHCT Bến xe khách và chợ đầu mối	6,42	Tiểu khu Vườn Đào, phường Bình Minh	
A29	QHCT TMB dự án Mặt trời mọc	7,42	Tiểu khu Chiềng Đi, phường Bình Minh	
A30	QHCT Khu dịch vụ cửa ngõ thuộc Trung tâm du lịch sinh thái Mộc Châu	57,93	Tiểu khu Chiềng Đi, phường Bình Minh	

<i>Mã hiệu khu vực</i>	<i>Tên khu vực</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Vị trí (địa điểm)</i>	<i>Quyết định phê duyệt</i>
A31	QHCT Xây dựng khu văn hóa dân tộc Thái Chiềng Đi, thuộc trung tâm du lịch Quốc Gia Mộc Châu	14,86	Tiểu khu Chiềng Đi, phường Bình Minh	
A32	QHCT Khu dân cư du lịch - dịch vụ đồi chè	213,36	Bản Muống, phường Vân Sơn	
A33	QHCT Mở rộng quy mô trung tâm GBS Mộc Châu	88,86	Phường Thảo Nguyên	
A34	QHCT Khu căn cứ chiến đấu hậu phương	101,39	Tiểu khu Pa Khen, phường Cờ Đỏ	

PHỤ LỤC 13: Khu vực không phải lập quy hoạch chi tiết, không lập thiết kế đô thị, thực hiện theo quy chế và các quy định có liên quan.

Quy chế ban hành phụ lục này nhằm thỏa mãn quy định tại điều 91. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị & điều 93. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ của Luật Xây dựng 2014.

I. Tiêu chí & điều kiện xác định:

1. Tiêu chí xác định:

- Các khu vực đã có hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông... cơ bản hoàn thiện, không cần điều chỉnh lớn về tổ chức không gian đô thị.
- Các ô phố nằm trong khu vực có quy hoạch phân khu đã ổn định, không có sự thay đổi lớn về chức năng sử dụng đất.
- Các khu vực không có nhu cầu điều chỉnh lớn về hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng.
- Các tuyến đường không có sự thay đổi lớn về các chỉ tiêu kỹ thuật.

2. Điều kiện xác định:

- Khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt.
- Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

II. Danh mục các khu vực không phải lập quy hoạch chi tiết, không lập thiết kế đô thị, thực hiện theo quy chế và các quy định có liên quan.

<i>Mã hiệu khu vực</i>	<i>Tên QHCT</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Vị trí (địa điểm)</i>
E1	Khu vực dân cư hiện hữu bản Nà Bó	48,73	Phường Mường Sang
E2	Khu vực dân cư hiện hữu bản Là Ngà 2	6,76	
E3	Khu vực dân cư hiện hữu bản Là Ngà 2	2,06	
E4		0,61	
E5	Khu vực dân cư hiện hữu bản Nà Bó	0,72	
E6	Khu vực dân cư hiện hữu bản Lùn	23,14	

Mã hiệu khu vực	Tên QHCT	Diện tích (ha)	Vị trí (địa điểm)
E7	Khu vực dân cư hiện hữu bản Bãi Sậy	46,99	
E8	Khu vực dân cư hiện hữu bản Vật	0,66	
E9		2	
E10	Khu vực dân cư hiện hữu bản Thái Hưng	10,68	
E11	Khu vực dân cư hiện hữu bản Áng	18,83	Phường Đông Sang
E12	Khu vực dân cư hiện hữu bản Pa Phách	15,19	
E13		1,41	
E14		7,19	
E15		7,79	
E16		10,69	
E17	Khu vực dân cư hiện hữu bản Co Sung, bản Chấm Cháy	36,05	Phường Vân Sơn
E18	Khu vực dân cư hiện hữu bản Suối Khem	33,25	
E19	Khu vực dân cư hiện hữu bản Pa Hốc	8,59	
E20	Khu vực dân cư hiện hữu bản Piềng Sàng	16,84	
E21	Khu vực dân cư hiện hữu tiểu khu 84-85	8,58	Phường Cờ Đỏ
E22	Khu vực dân cư hiện hữu bản Ôn	34,76	
E23	Khu vực dân cư hiện hữu tiểu khu Cờ Đỏ	23,85	
E24	Khu vực dân cư hiện hữu bản Mía Đường	27,73	
E25	Khu vực dân cư hiện hữu bản Tà Loọng	24,05	
E26		13,17	

PHỤ LỤC 14: Danh mục các khu vực lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 triển khai dự án đầu tư xây dựng.

Mã hiệu khu vực	Tên QHCT	Diện tích (ha)	Vị trí (địa điểm)
D1	Dự án QHCT sân Golf và dịch vụ phường Mường Sang	91,77	Phường Mường Sang
D2	Dự án QHCT Khu căn cư 82	36,92	Phường Mộc Ly
D3	Dự án QHCT Khu chôn lấp và xử lý CTR Mường Sang, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La	19,99	Phường Mường Sang
D4	Dự án QHCT Khu Nhà Bó 1	13,78	Bản Nhà Bó, phường Mường Sang và phường Mộc Ly
D5	Dự án QHCT Khu ở số 1	37,11	Tiểu khu 12, bản Nhà Bó, phường Mường Sang và phường Mộc Ly
D6	Dự án QHCT Khu ở số 2	16,17	Bản Nhà Bó 2, phường Mường Sang
D7	Dự án QHCT Trung tâm giáo dục dạy	4,55	Bản Là Ngà 2, phường

Mã hiệu khu vực	Tên QHCT	Diện tích (ha)	Vị trí (địa điểm)
	nghe		Mường Sang
D8	Dự án QHCT Khu Nà Bó 2	40,51	Bản Nà Bó 2, phường Mường Sang
D9	Dự án QHCT Khu ở số 3	35,25	Bản Nà Bó 2, phường Mường Sang
D10	Dự án QHCT Khu ở số 4	39,19	Tiểu khu bản Mòn, phường Mộc Sơn
D11	Dự án QHCT Khu dân cư bản Búa	13,12	Tiểu khu 34 phường Đông Sang
D12	Dự án QHCT Điểm du lịch thác Dải Yếm	26,67	Phường Mường Sang
D13	Dự án QHCT Khu dân cư, dịch vụ số 1 bản Áng	12,56	Bản Áng, phường Đông Sang
D14	Dự án QHCT Khu dân cư, dịch vụ số 2 bản Áng	18,06	Bản Áng, phường Đông Sang
D15	Dự án QHCT Khu dân cư TK34	20,45	Tiểu khu 34 phường Đông Sang
D16	Dự án QHCT Khu dân cư du lịch - dịch vụ bản Áng	88,99	Bản Áng, phường Đông Sang
D17	Dự án QHCT Khu dân cư du lịch - dịch vụ bản Pa Phách 1	38,08	Bản Pa Phách, phường Đông Sang
D18	Dự án QHCT Khu dân cư du lịch - dịch vụ bản Pa Phách 2	42,58	Bản Pa Phách, phường Đông Sang
D19	Dự án QHCT Khu trung tâm văn hóa đô thị	42,58	Bản Pa Phách, phường Đông Sang
D20	Dự án QHCT Khu du lịch dịch vụ nghỉ dưỡng 19/5	22,61	Tiểu khu Nhà Nghi, phường Thảo Nguyên
D21	Dự án QHCT Khu đô thị kiểu mẫu	98,64	Tiểu khu 77 phường Thảo Nguyên
D22	Dự án QHCT Khu dân cư Bó Bun	12,15	Tiểu khu Bó Bun, phường Bình Minh
D23	Dự án QHCT Nhà ở suối Ang	44,15	Tiểu khu Bệnh Viện, tiểu khu Cấp 3 phường Thảo Nguyên và phường Bình Minh
D24	Dự án QHCT Tiểu khu 40	1,71	Tiểu khu Cấp 40 phường Thảo Nguyên
D25	Dự án QHCT Khu bảo tồn sinh thái chè Mộc Châu	64,07	Tiểu khu Chè Đen 2 phường Thảo Nguyên
D26	Dự án QHCT Khu bảo tồn sinh thái chè Mộc Châu 2	97,7	Tiểu khu Chè Đen 1 phường Thảo Nguyên
D27	Dự án QHCT Khu bảo tồn sinh thái chè Mộc Châu 3	26,93	Tiểu khu Vườn Đào, phường Bình Minh
D28	Dự án QHCT Khu văn hóa tâm linh Trúc Lâm Mộc Châu	10,27	Tiểu khu Chiềng Di, phường Bình Minh

Mã hiệu khu vực	Tên QHCT	Diện tích (ha)	Vị trí (địa điểm)
D29	Dự án QHCT Khu dân cư mới lân cận - Khu dịch trọng điểm 4.0	43,1	Tiểu khu Thảo Nguyên, phường Thảo Nguyên và phường Bình Minh
D30	Dự án QHCT Khu dân cư du lịch, dịch vụ đồi chè	239,37	Tiểu khu Thảo Nguyên, bản Phiêng Tiến phường Bình Minh và phường Vân Sơn
D31	Dự án QHCT Khu dân cư phố núi, biệt thự sinh thái	65,38	Bản Xồm Lồm phường Vân Sơn
D32	Dự án QHCT Khu đô thị dịch vụ cửa ngõ	38,74	Bản Muống phường Vân Sơn
D33	Dự án QHCT Vườn thú	55,46	Phường Vân Sơn
D34	Dự án QHCT Khu resort nghỉ dưỡng	193,75	Phường Vân Sơn
D35	Dự án QHCT Khu đô thị mới số 7	74,08	Phường Vân Sơn
D36	Dự án QHCT Công viên thung lũng hoa rừng	18,08	Phường Vân Sơn
D37	Dự án QHCT Khu dân cư dịch vụ sân Golf	19,03	Bản Tám Ba, bản Xồm Lồm phường Vân Sơn
D38	Dự án QHCT Khu dịch vụ sân Golf public	97,15	Bản Tám Ba, phường Vân Sơn
D39	Dự án QHCT Khu di tích danh lam thắng cảnh Ngũ Động bản Ôn	176,09	Bản Ôn, tiểu khu 84-85 phường Cờ Đỏ
D40	Dự án QHCT Viện dưỡng lão	17,68	Tiểu khu Cờ Đỏ, phường Cờ Đỏ
D41	Dự án QHCT Khu nhà phố thương mại liền kề	41,65	Tiểu khu Cờ Đỏ, phường Cờ Đỏ
D42	Dự án QHCT Khu biệt thự nhà vườn sinh thái số 3	46,22	Tiểu khu Cờ Đỏ, phường Cờ Đỏ
D43	Dự án QHCT Khu du lịch văn hóa thưởng trà Tây Bắc	32,77	Tiểu khu Chợ Lồng, phường Cờ Đỏ
D44	Dự án QHCT Khu biệt thự nhà vườn sinh thái số 2	26,78	Tiểu khu Cờ Đỏ, phường Cờ Đỏ
D45	Dự án QHCT Khu biệt thự nhà vườn sinh thái số 1	6,82	Tiểu khu Mía Đường, tiểu khu Pa Khen 2, phường Cờ Đỏ
D46	Dự án QHCT Sân Golf trong khu chức năng trung tâm hậu cần logistics	9,95	Phường Cờ Đỏ

Ghi chú:

Những khu vực đất xây dựng đô thị nằm ngoài phạm vi các khu vực được quy định tại phụ lục 08, 11, 12, 13, 14 (nếu có): Khi triển khai cải tạo, đầu tư xây dựng mới thực hiện theo quy chế này và các quy định pháp luật hiện hành.