

Số: 36 /2025/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc
thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

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

Thực hiện Nghị quyết số 359/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 261/TTr-SXD ngày 13 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 05 tháng 7 năm 2025.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai; Giám đốc/Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai tổ chức công bố Quy chế theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của

Chính phủ và tổ chức thanh quyết toán theo khối lượng công việc thực hiện, nghiệm thu bàn giao sản phẩm./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Hồng Thái



QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 36 /2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi thị trấn Đạ M'ri phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2035 được duyệt, các đồ án quy hoạch xây dựng khác liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
2. Là căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị; kiểm tra, thanh tra và xử lý các vi phạm hành chính về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn thị trấn Đạ M'ri; định hướng nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.
3. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng đối với Ủy ban nhân dân thị trấn, các cơ quan chuyên môn của thị trấn Đạ M'ri; các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan của thị trấn Đạ M'ri.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng cho tất cả các cơ quan, tổ chức và cá nhân tham gia vào hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.
2. Phạm vi áp dụng:
 - a) Phạm vi nghiên cứu: 12.646,19 ha; trong đó phạm vi áp dụng 483,32 ha;
 - b) Đối với các khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt thì áp dụng theo các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Kiến trúc đô thị: Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Luật Quy hoạch đô thị).
2. 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 (theo khoản 13, Điều 3, Luật Quy hoạch đô thị).

3. 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).

4. 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).

5. 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 Quy hoạch đô thị).

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

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

8. 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 phố, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (theo khoản 14 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

9. Mật độ xây dựng thuần:

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

b) Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu bảo đảm không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

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

không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình) (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

11. Công trình điểm nhấn: Là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch, cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng đô thị; thu hút du lịch, văn hóa.

12. Nhà ở riêng lẻ: Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập (theo điểm 1.4.11 QCVN 01:2021/BXD):

a) 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;

b) Biệt thự tiêu chuẩn (Biệt lập): 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;

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

d) Nhà liền kề có sân vườn: Là loại nhà ở liền kề, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực (theo điểm 3.4 TCVN 9411:2012);

đ) Nhà phố: Là loại nhà ở liền kề, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liền kề 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 (theo điểm 3.3 TCVN 9411:2012).

13. Công trình ngầm đô thị: Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật (theo khoản 4 Điều 2 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị).

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

a) 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 (theo điểm 1.4.18 QCVN 04:2021/BXD);

b) Tầng bán hầm: Là tầng nằm dưới cao trình nền tầng 1 và có ít nhất một mặt đứng không tiếp giáp với đất hoặc kê chắn đất (mặt thoáng).

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

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

17. Taluy: Là sườn dốc hoặc mái dốc. Taluy thường được sử dụng để chỉ các bề mặt nghiêng so với mặt phẳng ngang, như sườn dốc của một hố đào, nền đắp, hoặc công trình dựng đứng để tăng độ vững chắc;

a) Taluy âm: Là mái dốc đất được tạo thành khi đắp đất, có bề mặt dốc nghiêng xuống dưới so với mặt đất ban đầu;

b) Taluy dương: Là mái dốc đất được tạo thành khi đào đất, có bề mặt dốc nghiêng lên trên so với mặt đất ban đầu.

18. Chiều cao công trình xây dựng: 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 (theo điểm 1.4.25 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

19. Số tầng nhà:

a) 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. 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 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 (theo điểm 1.4.14 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng - sau đây viết tắt là QCVN 04:2021/BXD);

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 (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng - sau đây viết tắt là TT 06/2021/TT-BXD);

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

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Thiết kế và xây dựng kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch Đô thị, Luật Nhà ở, các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia, bản quy chế này và các quy định pháp luật liên quan;

b) Xây dựng công trình đồng bộ về không gian, kiến trúc và cảnh quan, tạo ra các khu vực xanh và không gian mở quanh các nguồn nước và địa hình tự nhiên, bảo đảm tính hiệu quả, mỹ quan, an toàn và hài hòa với tổng thể đô thị;

c) Thiết kế kiến trúc hướng tới giá trị bền vững, 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;

d) Bảo tồn, kế thừa và phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới, xây dựng nền kiến trúc hiện đại và đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

đ) Áp dụng khoa học và công nghệ tiên tiến, phù hợp với thực tiễn địa phương để bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật và tiết kiệm năng lượng;

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Khu vực có địa hình đồi núi, khu vực dọc suối Đa M'ri (Phụ lục I).

+ Khu vực cảnh quan dọc suối: Khu cảnh quan dọc suối thuộc khu chức năng phía Tây thị trấn (ký hiệu 1) diện tích 7,36 ha, phía Bắc giáp đất ở, đất nông nghiệp, đất dịch vụ du lịch, phía Đông giáp đường Đinh Công Tráng; phía Nam giáp đất ở, đất nông nghiệp, phía Tây giáp xã Hà Lâm; Khu cảnh quan dọc suối thuộc khu trung tâm thị trấn (ký hiệu 2) diện tích 4,71 ha, phía Bắc giáp đất nông nghiệp, phía Đông giáp đường Số 26; phía Nam giáp đất ở, đất nông nghiệp, phía Tây giáp đường Đinh Công Tráng; Khu cảnh quan dọc suối thuộc khu chức năng phía Đông thị trấn (ký hiệu 3) diện tích 5,48 ha, phía Bắc giáp đất nông nghiệp, phía Đông giáp đất nông nghiệp; phía Nam giáp đất nông nghiệp, phía Tây đường Số 26;

+ Khu vực địa hình đồi núi: Khu vực đồi núi thuộc ranh khu chức năng phía Tây (ký hiệu 6) diện tích 34,75 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường ĐH2, phía Đông giáp đường Số 4, đất nông nghiệp, phía Nam giáp đất cảnh quan ven suối, phía Tây giáp xã Hà Lâm; Khu vực đồi núi thuộc ranh khu chức năng phía

Tây (ký hiệu 7) diện tích 30,20 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất nông nghiệp, phía Đông giáp đất nông nghiệp, phía Nam giáp đất nông nghiệp, đất cảnh quan ven suối, phía Tây giáp đường Số 4, đường Số 7; Khu vực đồi núi thuộc khu vực 2 dự án Đại rừng lâm Hoa sen (ký hiệu 8) diện tích 113,06 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất nông nghiệp, phía Đông giáp đất nông nghiệp, đất cảnh quan ven suối, phía Nam giáp đường QL.20, phía Tây giáp đường Số 1, đất nông nghiệp; Khu vực đồi núi thuộc khu vực 1 dự án Đại rừng lâm Hoa sen (ký hiệu 9) diện tích 431,11 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất rừng sản xuất, phía Đông giáp đất nông nghiệp, đất ở, đất rừng sản xuất, phía Nam giáp đường Số 11, phía Tây giáp đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất; Khu vực đồi núi thuộc khu chức năng phía Đông thị trấn (ký hiệu 10) diện tích 16,62 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất nông nghiệp, đường Số 14, phía Đông giáp đường Số 26, phía Nam giáp đường Số 11, phía Tây giáp đất nông nghiệp, đường Số 13, đường Số 15; Khu vực đồi núi thuộc khu chức năng phía Đông thị trấn (ký hiệu 11) diện tích 123,20 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất nông nghiệp, phía Đông giáp đất nông nghiệp, phía Nam giáp đường QL.20, phía Tây giáp đường Phan Đình Phùng, đường Số 12; Khu vực đồi núi phía Đông thị trấn (ký hiệu 12) diện tích 10,89 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất rừng sản xuất, phía Đông giáp đất nông nghiệp, đất ở, phía Nam giáp đường QL.20, phía Tây giáp đất nông nghiệp; Khu vực đồi núi thuộc khu chức năng phía Đông thị trấn (ký hiệu 13) diện tích 12,15 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường QL.20, phía Đông giáp đường Số 29, phía Nam giáp đất nông nghiệp, phía Tây giáp đường Số 32; Khu vực đồi núi thuộc khu trung tâm thị trấn (ký hiệu 14) diện tích 14,59 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường Nguyễn Văn Cừ, phía Đông giáp đường ĐH9, phía Nam giáp đường Số 38, đất nông nghiệp, phía Tây giáp đường số 39; Khu vực đồi núi thuộc khu trung tâm thị trấn (ký hiệu 15) diện tích 21,62 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất nông nghiệp, đường Đinh Công Tráng, phía Đông giáp đường Phan Đình Phùng, phía Nam giáp đường QL.20, phía Tây giáp đường Đinh Công Tráng; Khu vực đồi núi thuộc khu trung tâm thị trấn (ký hiệu 16) diện tích 16,46 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường QL.20, phía Đông giáp đường TL.721, đường Nguyễn Văn Cừ, đất giáo dục, phía Nam giáp đường Số 11, phía Tây giáp đường Số 47; Khu vực đồi núi thuộc ranh khu chức năng phía Tây (ký hiệu 17) diện tích 19,53 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường QL.20, phía Đông giáp đường Số 47, phía Nam giáp đường Nguyễn Văn Cừ, đường Số 49, đất nông nghiệp, phía Tây giáp xã Hà Lâm, đất nông nghiệp;

- Các trục đường chính, quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ: Đường ĐH2, Đinh Công Tráng, Quốc lộ 20, Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ), TL.721 (Bà Gia), ĐH9 (Phụ lục II).

+ Đường ĐH2 đoạn từ nút giao đường Đinh Công Tráng đến ranh giới giáp xã Hà Lâm;

+ Đường Đinh Công Tráng đoạn từ nút giao đường Quốc lộ 20 đến đường số 11;

+ Đường Quốc lộ 20 đoạn từ ranh giới giáp xã Hà Lâm đến chân đèo Bảo Lộc;

- + Đường Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ);
- + Đường TL.721 (Bà Gia) đoạn từ nút giao đường Quốc lộ 20 đến ranh giới xã Bà Gia;
- + Đường ĐH9 đoạn từ Quốc lộ 20 đến đường số 38;
- Tuyến phố đi bộ, văn hóa ẩm thực: Đường số 40 (Phụ lục II): Đường số 40 đoạn từ nút giao đường TL.721 (Bà Gia) đến đường Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ);
- Khu trung tâm công cộng và công viên lớn: UBND thị trấn Đạ M'ri, công viên tập trung tại khu trung tâm thị trấn (Phụ lục III).
- + UBND thị trấn Đạ M'ri (ký hiệu HC-01) diện tích 0,51 ha, ranh giới giáp Quốc lộ 20, đất ở, hành lang đường điện 500KV;
- + Công viên (ký hiệu CV-01) diện tích 1,53 ha, ranh giới giáp đường ĐH2, suối; Công viên (ký hiệu CV-02) diện tích 1,41 ha, ranh giới giáp đường ĐH2, suối; Công viên (ký hiệu CV-03) diện tích 0,62 ha, ranh giới giáp đường Nguyễn Văn Cừ, đường số 40, đường TL.721; Công viên (ký hiệu CV-04) diện tích 2,59 ha, ranh giới giáp đường số 37, đường số 38, Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể thao; Công viên (ký hiệu CV-05) diện tích 0,72 ha, ranh giới giáp đường Nguyễn Văn Cừ, đường ĐH9, đường Trần Quang Diệu, đất ở; Công viên (ký hiệu CV-06) diện tích 4,56 ha, ranh giới giáp đường số 11, đường số 12, đường số 15, đường số 26; Công viên (ký hiệu CV-07) diện tích 0,46 ha, ranh giới giáp đường Nguyễn Văn Cừ, đường số 29, đường Quốc lộ 20;
- Quy định cụ thể đối với Khu vực xung quanh đầu mỗi giao thông công cộng, cửa ngõ thị trấn: cửa ngõ trên đường Quốc lộ 20 (Lê Lợi) (ký hiệu CN-01) tại ngã ba B'Sa vị trí giao của đường Quốc lộ 20 và đường số 2; cửa ngõ tại khu nhà ở hiện đại nằm ở TDP6 (ĐA) (ký hiệu CN-03) vị trí giao của đường Quốc lộ 20 và đường Đoàn Thị Điểm; cửa ngõ tại chùa Phước Lạc (ký hiệu CN-04) vị trí giao của đường Quốc lộ 20 và đường Phan Đình Phùng; cửa ngõ tại giao điểm đường vành đai Nguyễn Văn Cừ và đường Quốc lộ 20 (Lê Lợi) tại chân đèo Bảo Lộc (ký hiệu CN-06); cửa ngõ ngay ngã 3 giao giữa đường số 11, đường số 12, đường số 26 (ký hiệu CN-05); cửa ngõ tại lối vào khu dự án Đại Tùng Lâm Hoa Sen trên đường ĐH2 (ký hiệu CN-02) (Phụ lục III).
- Đối với khu vực dự trữ phát triển: Là vùng phát triển kinh tế địa phương (chủ yếu là đất nông nghiệp); phát triển đan xen các khu vực ở và sản xuất, hài hòa về cảnh quan (Phụ lục III).
- + Đất nông nghiệp dự trữ phát triển (ký hiệu NN-DT-01) diện tích 37,85 ha, ranh giới giáp đất ở, đất dự phòng; Đất nông nghiệp dự trữ phát triển (ký hiệu NN-DT-02) diện tích 25,99 ha, ranh giới giáp đường số 26, đường số 12, đất ở;
- + Đất dự trữ phát triển (ký hiệu O-DT-01) diện tích 29,60 ha, ranh giới giáp đường Nguyễn Bình Khiêm, đường số 16, đường số 17, đường số 19, đường số 21, đường số 22, đường số 24;

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

- Không gian cảnh quan dọc suối:

+ Cấm các hoạt động san lấp và phá vỡ cảnh quan ven suối nhằm bảo vệ cảnh quan tự nhiên;

+ Tận dụng các yếu tố tự nhiên như nước và cây xanh để tạo điểm nhấn kiến trúc cho công trình;

+ Khoảng cách ly an toàn đối với trục cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bố trí tối thiểu 10m từ mỗi bên bờ suối trong đô thị;

+ Các công trình xây dựng phải được thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh và hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường;

- Khu vực có địa hình đồi núi:

+ Bảo vệ và phát huy các giá trị môi trường rừng mang lại cho cộng đồng, không thực hiện các hoạt động xây dựng che khuất tầm nhìn cảnh quan hoặc làm thay đổi, phá vỡ địa hình đồi núi;

+ Bảo tồn và tôn trọng các khu vực có giá trị địa chất, cảnh quan và môi trường, bảo đảm phạm vi, ranh giới phân loại rừng, phân định ranh giới các loại rừng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo tồn và phát huy các giá trị môi trường rừng mang lại cho cộng đồng;

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

+ Hình thức kiến trúc và vật liệu xây dựng phải phù hợp với điều kiện khí hậu, bản sắc văn hóa địa phương, chức năng công trình; tạo sự đồng bộ, liên tục, dễ nhận diện trong không gian cảnh quan;

+ Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát dọc các tuyến đường để nâng cao giá trị không gian cảnh quan;

+ Bảo đảm khoảng lùi công trình hợp lý để duy trì không gian chung, đáp ứng yêu cầu chiếu sáng, an toàn;

+ Trục đường quan trọng (hành chính, thương mại, du lịch): Sử dụng kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động;

+ Công trình xây dựng dọc các tuyến đường chính phải tuân thủ quy mô, hướng tuyến theo quy hoạch chung đã được phê duyệt;

+ Cải tạo, nâng cấp trục đường chính trong đô thị cũ, hoàn thiện hệ đường và hạ tầng kỹ thuật kèm theo để đáp ứng tiêu chuẩn đô thị, từng bước hạ ngầm hệ thống điện và cáp viễn thông trên các tuyến phố chính;

- Đối với khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên: Kiến trúc phải đa dạng, phù hợp với chức năng công cộng, tạo điểm nhấn kiến trúc và cảnh quan đặc trưng cho từng khu vực, đồng thời bảo đảm không gian cho các hoạt động văn hóa, giải trí và kết nối với các không gian mở cũng như giao thông công cộng. Hệ thống giao thông cần được tổ chức để thuận tiện cho người đi bộ và

hiều loại phương tiện. Ưu tiên phát triển các công trình văn hóa, vui chơi, giải trí, thương mại dịch vụ và các công trình điểm nhấn kiến trúc với quy mô và tỷ lệ cây xanh bảo đảm quy định, phù hợp với không gian cảnh quan khu vực;

- Đối với khu vực cửa ngõ: Tổ chức không gian tiếp cận công trình phải thuận tiện cho người đi bộ, đồng thời kết nối với các loại phương tiện giao thông khác. Phương án thiết kế phải tạo dựng các điểm nhấn cảnh quan, thể hiện bản sắc văn hóa của thị trấn. Công trình biểu tượng, cổng chào, biển chỉ dẫn cần mang nét văn hóa địa phương; các cụm công trình và tượng mỹ thuật trang trí trên các dải cây xanh, vườn hoa phải được xây dựng nhằm tạo sự gắn kết không gian giữa giao thông và kiến trúc cảnh quan;

c) Các yêu cầu khác do cấp có thẩm quyền quy định:

Đối với quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500: quản lý đầu tư xây dựng, cải tạo thực hiện theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt và quy định tại Quy chế này. Trong trường hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chưa rõ ràng thì căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; Các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan. Đối với các lô đất có quy mô nhỏ quy định tại Điều 1 Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng).

3. Khu vực thiết kế đô thị riêng: Khu vực quan trọng trên địa bàn thị trấn cần lập thiết kế đô thị riêng là Thiết kế không gian cảnh quan tuyến phố đường số 26 (Đoạn từ đường số 12 đến đường số 11) và đường số 13 (Phụ lục IV). Nội dung thiết kế đô thị trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng phải theo hướng dẫn của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về “Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị” và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

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

a) Đường ĐH2, Đình Công Tráng, Quốc lộ 20, Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ), TL.721 (Bà Gia), ĐH9: Cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc bảo đảm các chỉ tiêu về xây dựng, mật độ, chiều cao, kiểu dáng, hình thái. Trồng cây xanh đồng bộ trên tuyến phố theo các loài cây thông dụng của địa phương. Hoàn thiện hệ thống hạ tầng và biển chỉ dẫn công trình công cộng;

b) Tuyến phố đi bộ - văn hóa ẩm thực đường Số 40: Bổ sung tiện ích đô thị, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật (điện, cấp thoát nước). Khai thác các công trình để phục vụ du lịch.

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

1. Cửa ngõ trên đường Quốc lộ 20 (Lê Lợi) (ký hiệu CN-01) tại ngã ba B'Sa vị trí giao của đường Quốc lộ 20 và đường số 2;
2. Cửa ngõ tại giao điểm đường vành đai Nguyễn Văn Cừ và trục Lê Lợi (QL.20) tại chân đèo Bảo Lộc (ký hiệu CN-06);

Chương II **QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN** **CẢNH QUAN THỊ TRẤN ĐẠ M'RI**

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

1. Định hướng chung:

a) Định hướng chung kiến trúc cho toàn đô thị: Không gian đô thị Đạ M'ri được phân thành ba khu vực phát triển gắn chặt với khung giao thông theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt; Khu hiện hữu cần được cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp; các khu mở rộng ở phía Đông và Tây thị trấn cần được xây dựng đồng bộ và hiện đại; Khu vực phía Đông thị trấn phát triển khu ở kết hợp với dịch vụ thương mại, du lịch, gắn với các điểm dừng chân và phát triển văn hóa lịch sử; Khu vực phía Tây thị trấn tập trung phát triển khu ở kết hợp sản xuất nông nghiệp, dịch vụ du lịch, gắn với khu Đại Tùng Lâm Hoa Sen, phát triển văn hóa lịch sử, nông, lâm nghiệp và cảnh quan sản xuất nông nghiệp theo hướng thích ứng với biến đổi khí hậu, hướng đến nền nông nghiệp xanh, tuần hoàn, nông nghiệp sinh thái bền vững; Dọc đường Quốc lộ 20 và đường ĐT.721 sẽ bố trí nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ; dọc đường Đinh Công Tráng, đường ĐH2 và đoạn còn lại của ĐT.721 sẽ là nhà ở liên kế sân vườn kết hợp thương mại, dịch vụ sản xuất và du lịch; Khu nhà ở mật độ thấp hơn (liên kế sân vườn, nhà biệt lập, nhà vườn) sẽ được bố trí bên trong các tuyến đường khu vực, cách xa các trục giao thông chính;

b) Khu trung tâm, khu vực giáp ranh ngoại vi khu trung tâm: Định hướng kiến trúc và không gian cảnh quan khu trung tâm phải kết hợp giữa yếu tố hiện đại, tiện nghi với việc bảo tồn và phát huy giá trị truyền thống. Công trình cần được thiết kế tạo nhiều khoảng không gian sân vườn trong và ngoài. Xác định rõ ranh giới giữa khu trung tâm và ngoại vi, bảo đảm quản lý chặt chẽ để tránh sự phát triển đô thị tự phát trong cả hai khu vực. Phân biệt rõ ràng đặc điểm kiến trúc giữa khu vực hiện hữu và khu vực xây mới, đồng thời tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao và hình thức kiến trúc tại các vị trí giáp ranh giữa khu hiện hữu và khu vực xây mới;

c) Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị: Hướng tới phát triển nông nghiệp hữu cơ và nông nghiệp xanh trong phạm vi thị trấn. Đáp ứng mục tiêu tăng trưởng xanh của tỉnh và cải thiện chất lượng sống của cộng đồng. Tạo ra một không gian đô thị hài hòa, bền vững và hiệu quả, đồng thời kết hợp giữa sản xuất nông nghiệp và bảo tồn thiên nhiên. Hình thành không gian cảnh quan nông nghiệp xanh trong đô thị, tích hợp sản xuất nông nghiệp vào cấu trúc đô thị

nhằm tạo sự kết nối giữa các khu vực phát triển và bảo tồn thiên nhiên; cho phép sử dụng phần diện tích đất để sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định Luật Đất đai theo hướng sử dụng công trình để lắp ráp, tháo dỡ, quy mô thích hợp;

d) Khu đô thị hiện hữu: Tôn trọng cấu trúc hiện trạng khu dân cư hiện hữu, kết nối hiệu quả với các khu dân cư mới và hệ thống giao thông toàn khu vực; Xây dựng và cải tạo quỹ đất ở mới, bổ sung quỹ đất công cộng tại các vị trí xen cây giữa tuyến đường giao thông và khu dân cư cũ, kết hợp không gian cây xanh và cảnh quan tự nhiên; Đầu tư xây dựng dự án cải tạo đô thị hiện hữu, tạo không gian mở, công trình dịch vụ đô thị và tăng chỗ đậu xe; Cải tạo chỉnh trang nhà ở để đồng bộ về kiến trúc và cảnh quan đô thị; Xây dựng không gian công cộng, tiện ích công cộng và dịch vụ đô thị phục vụ dân cư; Áp dụng các giải pháp hạ tầng và tiện ích đô thị để giảm ngập và nâng cao chất lượng môi trường đô thị;

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

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan

+ Các không gian trọng tâm: Ủy ban nhân dân thị trấn, công viên trung tâm, cửa ngõ, suối (Phụ lục III);

+ Các giá trị cảnh quan sinh thái chính được khai thác và bảo vệ: Các khu vực ven suối, sản xuất nông nghiệp; các vùng cảnh quan đồi núi, đặc biệt là các triền đồi;

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường (Phụ lục II);

+ Khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên dọc theo các trục chính đô thị, với trọng tâm là cây xanh cảnh quan ven suối và các tuyến đường chính;

+ Quản lý chặt chẽ khoảng lùi dọc hai bên bờ suối, cải tạo môi trường và tạo không gian mở, xây dựng các công trình kiến trúc thấp tầng tại khu vực ven suối;

+ Ưu tiên xây dựng hệ thống công viên, cây xanh, công trình văn hóa, vui chơi giải trí và các tiện ích đô thị ven suối, bảo đảm tính liên tục của không gian cây xanh và mặt nước hiện hữu;

+ Kè bờ suối, bố trí rào chắn, lan can và hệ thống thoát nước bảo đảm an toàn và thẩm mỹ;

+ Thiết kế hợp lý các cảnh quan nhân tạo như hồ nước, suối, tiểu cảnh, cây xanh và giả sơn, bảo đảm sự đồng bộ, hài hòa với môi trường và phù hợp mục đích sử dụng công cộng;

+ Cấm các hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên, xâm lấn hành lang bảo vệ suối, gây ô nhiễm môi trường hoặc xây dựng công trình cao tầng che chắn tầm nhìn;

+ Bảo đảm sự kết nối liên hoàn của hệ thống không gian mở trong đô thị, góp phần vào bảo vệ môi trường và cảnh quan;

+ Tận dụng các hình tượng như cầu bắc qua suối, tổ hợp đá - cây ven suối để tạo sự đa dạng sinh thái và văn hóa địa phương;

+ Vùng trũng thấp khi xây dựng công trình yêu cầu phải bảo đảm thiết kế hệ thống thoát nước bảo đảm thu gom và dẫn thoát nước mưa, nước thải một cách nhanh chóng và hiệu quả; mái nhà cần được thiết kế với độ dốc từ $30^0 - 45^0$ để thoát nước nhanh, tránh tích tụ nước trên mái, vật liệu lợp mái có khả năng chống thấm tốt và chịu được tác động của thời tiết; mật độ xây dựng phù hợp với điều kiện tự nhiên của khu vực, tránh quá tải hệ thống hạ tầng; tạo các khoảng trống xanh, các công viên nhỏ để tăng khả năng thoát nước và cải thiện môi trường sống;

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước

+ Tạo lập hệ thống cây xanh liên tục thông qua việc kết nối các khu công viên với đường phố và dải cây xanh;

+ Tận dụng đất ven hồ, ven suối và các khoảng trống để trồng cây xanh, gia tăng không gian xanh công cộng. Tăng cường chăm sóc, bảo vệ và trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây tán lớn và cây xanh có giá trị môi trường;

+ Lựa chọn cây trồng phù hợp với chức năng và tính chất của khu vực đô thị, bảo đảm môi trường sinh thái và tạo nét đặc trưng cho đô thị;

+ Tránh trồng cây ăn trái, cây có rễ nông, dễ ngã đổ hoặc cây có mùi hương, gai và nhựa độc;

+ Xây dựng công viên, không gian xanh, công trình văn hóa và dịch vụ công cộng phù hợp với quy hoạch và bảo đảm không gian sinh hoạt cộng đồng;

+ Bố trí các tiểu cảnh, sân vườn, mảng xanh trong khuôn viên công trình, khu vực công và tại các khu vực có khoảng lùi xây dựng;

+ Duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, đảo giao thông và các mảng xanh tại các nút giao thông;

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

+ Khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án đã được phê duyệt;

+ Thiết kế cây xanh cách ly để che chắn các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, góp phần tạo cảnh quan đô thị đẹp và thân thiện;

+ Các công việc khác về quản lý, chăm sóc cây xanh tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị;

b) Về kiến trúc:

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

+ Hình thức kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh. Tạo không gian mở hoặc lùi tầng 1 để bố trí không gian xanh, chỗ để xe và không gian cho người đi bộ;

+ Công trình tại góc đường phải bảo đảm tầm nhìn thông thoáng và an toàn cho người tham gia giao thông;

+ Không gian kiến trúc cần thống nhất về màu sắc, tầng cao, vật liệu, tạo tính đặc trưng và liên tục của dãy phố. Sử dụng vật liệu hoàn thiện không ảnh hưởng đến sinh hoạt cộng đồng và lưu thông giao thông. Sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và vật liệu thân thiện với môi trường;

+ Cải tạo, chỉnh trang vỉa hè, giảm bê tông hóa, bổ sung cây xanh, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ người dân và du khách;

+ Kiến trúc trên trục Quốc lộ 20 và TL.721 hình thức kiến trúc linh hoạt, hiện đại, bảo đảm thông thoáng và kết nối giữa không gian đô thị và đồi núi. Xây dựng công trình có kiến trúc độc đáo, linh hoạt;

+ Kiến trúc trục đường ven suối sử dụng vật liệu lát và cây xanh để tạo sự đồng nhất và độc đáo cho không gian trục đi bộ. Xây dựng công trình thấp tầng, duy trì không gian xanh xen kẽ để tạo không gian mở công cộng liên hoàn;

+ Kiến trúc trên các trục đường chính khu vực hiện hữu ưu tiên xây dựng công trình từ 3-5 tầng, kiến trúc hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch;

- Khu vực hiện hữu

+ Tầng cao tối đa 5 tầng áp dụng cho các công trình riêng lẻ, công cộng, dịch vụ cấp đô thị và không gian ở mới xen cấy với các khu ở hiện hữu;

+ Kiến trúc đô thị cần hài hòa về phong cách, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc và chất liệu giữa các công trình và nhà ở trên các tuyến phố;

+ Nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy hoạch, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng, độ cao nền, chiều cao các tầng, ban công và ô văng để tạo sự hài hòa, thống nhất trên toàn tuyến phố;

+ Việc xây dựng mới và cải tạo phải bảo đảm hài hòa với tổng thể chung và tương đồng về hình khối, màu sắc với các công trình kế cận, trừ trường hợp có thiết kế đô thị riêng hoặc công trình đặc thù;

+ Tạo không gian mở trong các khu hiện hữu, xem xét khoảng lùi để hình thành không gian cho hoạt động cộng đồng khi cấp phép xây dựng;

+ Kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ tạo thuận lợi cho người đi bộ, bảo đảm tính tiện ích và thẩm mỹ đô thị;

+ Cải tạo và chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, kiểm soát và quản lý quy hoạch kiến trúc đối với nhà ở, đặc biệt tại khu trung tâm thị trấn;

+ Công viên, cây xanh phải phù hợp với yêu cầu và mục tiêu của quy hoạch đô thị, bảo đảm diện tích và mật độ cây xanh công cộng;

+ Các tuyến đường trục đường chính đô thị trở lên đều phải trồng cây xanh đường phố để bảo đảm môi trường xanh và không gian công cộng;

- Khu vực đô thị mới

+ Các khu đô thị mới phải xây dựng nhà mẫu để bảo đảm sự đồng bộ trong quản lý kiến trúc;

+ Công trình được thiết kế theo tiêu chí công trình xanh, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tạo ra môi trường sống tốt và đặc trưng riêng cho từng khu đô thị;

+ Tổ chức cảnh quan tại các khu vực cửa ngõ đô thị, trục đường lớn và khu phát triển mới phải đồng bộ, hiện đại, phù hợp với điều kiện tự nhiên và cảnh quan môi trường của từng khu vực;

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

+ Xây dựng các không gian công cộng như vườn hoa, hồ phun nước, hệ thống chiếu sáng và đèn trang trí nghệ thuật, tạo điểm nhấn cho khu dân cư;

+ Hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và hình thức kiến trúc phải được xây dựng đồng bộ, kết nối hài hòa với khu vực hiện có, đồng thời khai thác kiến trúc truyền thống và gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng;

+ Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình như chung cư, liên kế, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập), biệt thự phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị của từng khu vực;

+ Sử dụng hệ thống chiếu sáng và quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng và ô nhiễm ánh sáng;

- Khu vực giáp ranh trung tâm và ngoại vi: 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. Màu sắc công trình tại khu vực ngoại vi phù hợp với không gian sản xuất nông nghiệp;

- Khu vực dự trữ phát triển:

+ Các công trình phải tuân thủ quy hoạch và các quy định xây dựng hiện hành, phù hợp với mục đích sử dụng đất hợp pháp;

+ Khu vực phát triển kinh tế chủ yếu là đất nông nghiệp, cần được phát triển hài hòa về cảnh quan, đan xen các khu vực ở và sản xuất;

+ Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc trong khu vực phải được quản lý theo Quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và các quy định tại Quy chế;

+ Không xây dựng các công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu vực dự trữ phát triển, bảo đảm phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt;

- Khu vực công nghiệp:

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

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

- Kiến trúc cao tầng tập trung tại khu trung tâm: Các công trình kiến trúc cần đề xuất giải pháp phù hợp, nhằm nâng cao giá trị kiến trúc và cảnh quan cho khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp giáp công viên thiết kế thân thiện với người đi bộ, có giải pháp kiến trúc bảo đảm các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe.

(Sơ đồ minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường chính: Phụ lục V).

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

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

a) Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong cảnh quan đô thị:

- Trồng các loại cây xanh thông dụng trong khu vực để tạo cảnh quan xanh mát, mang đậm bản sắc văn hóa địa phương. Tạo dựng tiểu cảnh tái hiện hình ảnh văn hóa đặc trưng của các dân tộc thiểu số nhằm giới thiệu văn hóa địa phương đến du khách. Ưu tiên sử dụng vật liệu sẵn có từ địa phương để trang trí cảnh quan đô thị;

- Sử dụng vật liệu, kỹ thuật phù hợp với điều kiện thời tiết, địa chất và địa hình, bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường, đồng thời thể hiện các giá trị văn hóa, phong tục tập quán dân tộc trong cảnh quan đô thị theo phong cách hiện đại, hài hòa về hình khối và màu sắc;

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

- Thị trấn Đạ M'ri là sự giao thoa của nhiều nền văn hóa dân tộc và sự kết hợp giữa bản sắc dân tộc và kiến trúc. Do quá trình di cư và giao lưu, thị trấn Đạ M'ri có sự pha trộn văn hóa giữa người Kinh, K'ho, Châu Mạ, tạo nên một bức

tranh văn hóa đa dạng. Văn hóa K'ho, Châu Mạ mang đậm nét đặc trưng Tây Nguyên với nhà rông, công chiêng, trang phục truyền thống. Bản sắc văn hóa trong kiến trúc của K'ho, Châu Mạ là nhà rông, nhà sàn. Trong quá trình đô thị hóa kiến trúc của K'ho, Châu Mạ chịu sự ảnh hưởng của kiến trúc hiện đại tạo ra không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, hấp dẫn, thân thiện phù hợp với nếp sống cộng đồng, trong ranh giới thị trấn Đăk M'ri không có khu ở tập trung nhiều nhà rông, nhà sàn.

- Các công trình cần thiết kế hài hòa với địa hình đồi núi dốc và suối, đồng thời gắn kết với đất sản xuất nông nghiệp, tạo không gian xanh trong lô đất, giảm mật độ xây dựng và tăng mảng xanh đô thị. Kiến trúc phải phù hợp với điều kiện tự nhiên và thời đại, thể hiện sắc thái riêng, kết nối hình thức kiến trúc với kết cấu để khắc phục bất lợi của khí hậu khu vực như nắng, mưa gió;

- Sử dụng vật liệu truyền thống như ngói đất nung, gạch thẻ, đá, gỗ và kết hợp kết cấu bê tông, thép;

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

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

- Kế thừa và tiếp thu phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ;

- Tạo ra công trình kiến trúc và không gian đô thị đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp với nếp sinh hoạt cộng đồng;

- Phục dựng các mô hình kiến trúc truyền thống dân tộc tại các điểm du lịch cộng đồng để bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa;

- Đưa chi tiết, kết cấu kiến trúc truyền thống vào công trình mới, bảo vệ và giữ gìn chi tiết, kết cấu có giá trị trong quá trình cải tạo sửa chữa công trình cũ;

- Sử dụng vật liệu xây dựng từ truyền thống đến hiện đại, bảo đảm thẩm mỹ, tính hữu ích và bền vững của công trình;

- Bảo đảm hình thức kiến trúc và chi tiết trang trí không gây phản cảm, hài hòa với cảnh quan khu vực và đáp ứng công năng sử dụng;

- Khai thác, đầu tư cải tạo cơ sở hạ tầng để tạo điều kiện thuận lợi cho du khách và hình thành không gian kiến trúc, cảnh quan hấp dẫn;

- Hình thành mối liên hệ giữa các điểm du lịch, nâng cao trải nghiệm và giá trị du lịch cộng đồng;

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

- Phát triển công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch xây dựng và bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội;

- Bảo đảm đa dạng hóa sản phẩm nhà ở phù hợp với nhu cầu của nhiều đối tượng và cộng đồng dân tộc khác nhau, kết hợp giữa xây dựng mới và cải tạo;

- Không thay đổi hình thức bên ngoài, diện tích xây dựng hoặc chiều cao công trình đã được phê duyệt; cho phép thay đổi không gian bên trong để phù hợp với nhu cầu hộ gia đình;

- Thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình cho các khu vực, với chiều cao từ 3-5 tầng và mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu, kết hợp với mái bằng làm sân phơi;

- Công trình kiến trúc cần có hình thức, màu sắc và chi tiết trang trí hài hòa với kiến trúc xung quanh và môi trường tự nhiên, đồng thời phản ánh đặc trưng kiến trúc của dân tộc tại khu vực;

- Kiến trúc công cộng mới phải thể hiện đặc trưng kiến trúc vùng miền, phản ánh bản sắc văn hóa địa phương qua màu sắc, chi tiết và tổ chức không gian;

- Công trình phải bảo đảm an toàn, bền vững trong sử dụng, phù hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận;

- Tuân thủ quy định về thiết kế xây dựng công trình, bảo đảm các yếu tố như vật liệu, màu sắc và chi tiết trang trí hài hòa.

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

1. Hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc theo từng thời kỳ, góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị:

a) Đối với các khu vực cảnh quan, địa hình ven suối:

- Các công trình xây dựng ven suối phải có chiều cao giảm dần về phía suối, tạo sự hài hòa với cảnh quan tự nhiên;

- Không xây dựng hàng rào ven suối để duy trì không gian mở và thông thoáng, kết nối tốt với cảnh quan suối. Trong trường hợp cần thiết, hàng rào bảo vệ phải có độ rộng và chiều cao hợp lý, bảo đảm tầm nhìn thông thoáng và an toàn;

- Xây dựng kè chống sạt lở ở các khu vực có nguy cơ sạt lở cao do dòng nước hoặc yếu tố tự nhiên. Thiết kế kè chống sạt lở phải bảo đảm độ bền, khả năng chịu lực, an toàn cho người sử dụng và phù hợp với điều kiện địa hình và khí hậu khu vực. Thi công và bảo trì kè chống sạt lở phải được thực hiện bởi các nhà thầu có năng lực và tuân thủ các quy định về an toàn lao động;

- Tạo ra các trục cây xanh kết nối các ô phố với nhau và với khu vực ven suối, để cải thiện liên kết và tạo cảnh quan hấp dẫn;

b) Đối với các khu vực có địa hình đồi núi:

- An toàn và chống lở đất:

- + Công trình phải bảo đảm an toàn cho cư dân và giảm thiểu tác động của sạt lở đất bằng các biện pháp kỹ thuật như hệ thống kè chắn, thoát nước và trồng cây xanh cố định đất;

- + Bảo tồn và gia cố các khu vực đất tự nhiên, san lấp, đào đắp làm thay đổi

địa hình;

- Ứng dụng kiến trúc truyền thống và vật liệu địa phương:
- + Áp dụng kiến trúc truyền thống của các dân tộc địa phương vào các công trình mới, kết hợp hài hòa với kiến trúc hiện đại;
- + Sử dụng vật liệu xây dựng địa phương để tạo nét độc đáo và gần gũi với thiên nhiên, bảo đảm tính thẩm mỹ và công năng sử dụng;
- Tích hợp không gian xanh:
- + Tích hợp không gian xanh như vườn hoa, cây xanh trên mái, ban công và tường xanh vào thiết kế công trình;
- + Tận dụng diện tích không gian xanh trong khu vực đồi dốc để tạo môi trường sống hài hòa, thân thiện với thiên nhiên;
- Vùng trũng thấp khi xây dựng công trình yêu cầu phải bảo đảm:
- + Cần khảo sát kỹ lưỡng để xác định mức nước ngầm và thiết kế hệ thống thoát nước hợp lý, bảo đảm thoát nước phù hợp, tránh gây ngập úng;
- + Tiến hành khảo sát kỹ lưỡng về địa hình, địa chất, thủy văn, khí hậu của khu vực để đánh giá mức độ rủi ro và đưa ra giải pháp thiết kế phù hợp;
- + Đối với các khu vực có độ dốc lớn, cần xây dựng tường chắn để chống sạt lở, sử dụng các loại vật liệu xây dựng có khả năng chống thấm tốt để hạn chế tác động của nước ngầm; đối với các công trình lớn, sử dụng cọc khoan nhồi để gia cố nền móng, tăng cường khả năng chịu lực;

c) Đối với các công viên cộng đồng:

- Bố trí đầy đủ các tiện ích công cộng như vườn hoa, sân chơi cho trẻ em, khu vực tập luyện cho người lớn tuổi và người khuyết tật, bảo đảm dễ tiếp cận cho tất cả người dân;
- Tăng cường hệ thống chiếu sáng công viên để bảo đảm an ninh và tạo điểm nhấn mỹ quan đô thị, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng với ánh sáng dịu nhẹ, không gây ô nhiễm ánh sáng;
- Các công trình kiến trúc trong công viên cần tạo ấn tượng mạnh mẽ, có tính biểu tượng, dễ nhớ và thiết kế tiện dụng, hài hòa với không gian và cảnh quan khu vực;
- Cây xanh trong công viên phải đa dạng về chủng loại, màu sắc, chiều cao và tán lá để tạo sự sinh động, không cản trở hoạt động và tầm nhìn;
- Kết nối hệ thống cây xanh trong công viên với cây xanh đường phố và cây xanh khu vực bờ suối để tạo không gian xanh liên tục phục vụ cộng đồng;

d) Quy định về kiến trúc đô thị tại các trục đường chính:

- Các công trình xây dựng dọc hai bên đường phải bảo đảm sự kết nối và thống nhất về hình thái và không gian đô thị. Mặt tiền, mặt bên và mái nhà cần có kiến trúc và màu sắc phù hợp với công trình lân cận, tạo sự đồng bộ cho toàn

tuyến đường. Tránh các kiểu kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ chung của cộng đồng;

- Hè phố và đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ về cao độ, vật liệu và màu sắc, phù hợp với quy hoạch được duyệt;

- Bố trí cây xanh trên các trục đường và tuyến phố để tạo cảnh quan xanh, sạch và đẹp; cây xanh phải tuân thủ quy hoạch chi tiết đô thị và các tiêu chuẩn hiện hành;

- Công trình không được xâm phạm ranh giới của các công trình bên cạnh, bao gồm cả phần ngầm dưới đất. Không được xả nước mưa, nước thải, khí thải hoặc gây tiếng ồn ảnh hưởng đến các công trình lân cận.

2. Xác định các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển:

Thị trấn Đạ M'ri được thành lập năm 1986 theo Quyết định số 67/HĐBT ngày 06/6/1986 của Hội đồng Bộ trưởng về việc chia xã Đạ M'ri chia thành 3 đơn vị hành chính là thị trấn Đạ M'ri, xã Đạ M'ri và xã Hà Lâm. Đến nay thị trấn Đạ M'ri thành lập được 38 năm, theo bảng tính điểm đánh giá công trình kiến trúc có giá trị tại Phụ lục I Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ các công trình có quy mô lớn trên địa bàn thị trấn Đạ M'ri được xây dựng sau năm 1986 nên chưa đủ niên đại để đánh giá tiêu chí về giá trị lịch sử, văn hóa. Đối với tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan cần có đánh giá của Hội đồng theo Luật Kiến trúc. Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Đạ M'ri chỉ thực hiện được ở mức độ đánh giá sơ bộ các công trình kiến trúc có giá trị tại thị trấn Đạ M'ri (Phụ lục XII) để làm cơ sở trình các cấp có thẩm quyền đánh giá và phân loại trong giai đoạn tiếp theo.

3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị làm cơ sở cho việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ bảo đảm sự hài hòa với khu vực, gìn giữ và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan đô thị:

a) Thiết kế hài hòa với cảnh quan đô thị:

- Kiến trúc cần kế thừa và phát huy các giá trị truyền thống của dân tộc, đồng thời mang đặc trưng riêng cho từng loại công trình;

- Công trình phải bảo đảm tính thẩm mỹ, không làm phá vỡ cảnh quan chung và phải thuận lợi cho giao thông;

b) Tỷ lệ, quy mô và kiến trúc phù hợp:

- Thiết kế công trình phải hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô và màu sắc với các công trình xung quanh;

- Bảo đảm mật độ xây dựng phù hợp với quy hoạch, dành không gian cho cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa và tiểu cảnh để tạo cảnh quan và không gian sống thoải mái;

c) Sửa chữa và cải tạo công trình: Tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp

luật, bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về an toàn, bền vững; sử dụng các vật liệu có tính năng cách nhiệt, cách âm tốt;

d) Tổ chức không gian và bảo tồn: Tổ chức không gian giữa các công trình phải bảo đảm khoảng cách theo quy định, tận dụng hướng gió và tầm nhìn để phát huy giá trị cảnh quan;

đ) Công trình công cộng:

- Mật độ xây dựng phải phù hợp, dành không gian cho cây xanh và cảnh quan xung quanh công trình.

- Công trình công cộng cần tổ chức các không gian sân bãi, lối thoát hiểm và hệ thống giao thông tiếp cận phù hợp, bảo đảm tiện ích cho người sử dụng;

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

1. Công trình công cộng: Bao gồm công trình giáo dục, công trình dịch vụ công cộng khu đô thị, công trình y tế, công trình thiết chế văn hóa - thể thao cơ sở, trung tâm thương mại - phát triển hỗn hợp, công trình cơ quan trụ sở cấp đô thị:

a) Quy định chung:

- Quy định về hình thức kiến trúc, cảnh quan: Trên các đường trục chính và đường phố chính, công trình xây dựng mới phải bảo đảm hình khối kiến trúc đẹp, màu sắc vật liệu hoàn thiện trang nhã, hài hòa với cảnh quan khu vực và gắn kết với các công trình lân cận. Các công trình cần có sự đồng bộ về công năng kỹ thuật, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch xây dựng; công trình phải thể hiện phong cách kiến trúc hiện đại, mang bản sắc riêng, phù hợp với truyền thống văn hóa dân tộc địa phương; tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình công cộng cần đóng góp vào cảnh quan đô thị chung, cải thiện khí hậu và tạo lập không gian sống động, thân thiện với môi trường; việc thi tuyển để lựa chọn phương án kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng. Công trình cần có hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, đáp ứng yêu cầu tiết kiệm năng lượng, tạo cảnh quan môi trường đô thị xanh, sạch, đẹp;

- Sử dụng cây xanh thống nhất theo Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 phù hợp cho các công trình (chọn lựa nhiều chủng loại hay một chủng loại tùy theo công trình kết hợp). Đồng thời tuân thủ Quyết định 39/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành về quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh;

- Bố trí các không gian mở, mảng xanh, mặt nước, tiểu cảnh và sân vườn nhằm cải thiện vi khí hậu và tạo không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn phù hợp với chức năng công trình;

- Cây xanh trong công trình nên chọn loại có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá. Không trồng cây ăn trái, cây có rễ nông dễ ngã đổ, cây có mùi hương, gai hoặc nhựa độc;

- Bảo đảm khoảng cách, chiều cao và đường kính cây trồng phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật. Tránh trồng cây che khuất biển hiệu, biển báo công trình và

trồng cây xanh xung quanh khuôn viên và khu vực công;

- Khoảng lùi tạo điểm nhìn: Sử dụng khoảng lùi để tạo không gian xanh với cây cỏ, vườn hoa và các yếu tố tự nhiên khác, giúp làm dịu không gian và tạo ra môi trường thân thiện; thiết kế các tiểu cảnh trong khoảng lùi để tăng cường giá trị thẩm mỹ và thu hút sự chú ý; tạo ra điểm nhìn hấp dẫn, nâng cao giá trị thẩm mỹ, chức năng và tiện ích cho các công trình công cộng;

- Công trình đặc thù: Công trình điểm nhấn có thể thiết kế kiến trúc độc đáo hoặc chiều cao vượt trội, phải bảo đảm sự hài hòa về hình thức, màu sắc và quy mô với tổng thể không gian đô thị. Công trình phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về xây dựng, bảo vệ môi trường và các quy định khác liên quan. Công trình bảo đảm tính bền vững về kết cấu, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

b) Công trình cơ quan trụ sở cấp đô thị:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

- + Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng;

- + Hệ số sử dụng đất: 2,0 lần;

- Quy định về kiến trúc:

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

- + Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thị trấn Dạ M'ri;

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

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

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

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

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

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

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

c) Công trình dịch vụ công cộng khu đô thị:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- + Mật độ xây dựng: $\leq 60 \%$;

- + Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng;

- + Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần;

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

- 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. 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;

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

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

d) Trung tâm thương mại - phát triển hỗn hợp:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

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

- + Tầng cao xây dựng: ≤ 7 tầng;

- + Hệ số sử dụng đất: 2,8 lần đối với công trình xây dựng mới; 4,2 lần đối với công trình hiện hữu cải tạo;

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

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

- Vật liệu: 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 vững và thân thiện với môi trường (như gạch không nung...), chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều;

- Các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy 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;

- Tầng hầm: Khoảng cách lối vào hầm cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để bảo đảm an toàn khi ra vào. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ;

đ) Công trình giáo dục:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

- + Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng;

- + Hệ số sử dụng đất: 2 lần;

- Quy định về kiến trúc: Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, đồng bộ; không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy; Kiến trúc công trình nhà học phải tuân thủ các quy định về hướng lớp học, chống bất lợi về ánh sáng, nhiệt độ, ảnh hưởng tới việc học; Sân trường không được lát gạch hoặc đổ bê tông phủ kín toàn bộ;

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

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

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

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

e) Công trình y tế:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

- + Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng;

- + Hệ số sử dụng đất: 2 lần;
 - Quy định về kiến trúc: Hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường;
 - Màu sắc: Hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây tác động tiêu cực đến tâm lý bệnh nhân;
 - Vật liệu: Bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hài hòa với kiến trúc công trình. Sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường;
 - Chi tiết trang trí mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải tuân thủ theo quy hoạch và thiết kế đô thị, chi tiết trang trí kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực;
 - Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế hài hòa với cảnh quan đô thị, cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan khuôn viên công trình thân thiện, phù hợp với môi trường y tế;
 - Tổ chức giao thông: Cần nghiên cứu bố trí các điểm dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế. Lối ra vào công trình y tế cần có chỗ đỗ xe và các giải pháp tổ chức giao thông bảo đảm thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực;
- g) Công trình thiết chế văn hóa - thể thao cơ sở:
- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 40 \%$;
 - + Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng;
 - + Hệ số sử dụng đất: 2 lần;
 - Quy định về kiến trúc: Đối với công trình nhà văn hóa khuyến khích sáng tác kiến trúc mang đậm nét văn hóa của địa phương, thân thiện với môi trường tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình; Đối với công trình thể thao thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ, phù hợp với công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng;
 - Màu sắc: Hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây phản cảm về mỹ quan;
 - Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang, đồng thời phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận;
 - Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật;
 - Các công trình phải trồng và duy trì cây xanh xung quanh công trình kiến

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

2. Quy định đối với công trình nhà ở

a) Quy định chung:

- Quy định hình thức kiến trúc, cảnh quan, kiểu mái:
 - + Ưu tiên sử dụng hình thức mái dốc;
 - + Hình thức kiến trúc phải đơn giản, hiện đại và đồng nhất giữa các công trình trong cùng tuyến hoặc đoạn phố để tạo nét đẹp chung, đồng thời đa dạng về kiểu dáng giữa các nhóm nhà để tránh sự đơn điệu;
 - + Chi tiết trang trí mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và hài hòa với cảnh quan khu vực;
 - + Công trình không được phép lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước thải ra vỉa hè và đường công cộng;
 - + Không được xây dựng dốc lên xuống hoặc cổng mở lán ra vỉa hè công cộng;
- Quy định màu sắc:
 - + Màu sắc nhà ở phải phù hợp với kiến trúc và cảnh quan của khu vực, hài hòa với các công trình lân cận, không sử dụng màu sắc sặc sỡ hoặc vật liệu phản quang;
 - + Tổng thể các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với khu vực xung quanh;
 - + Màu sắc bên ngoài công trình nên nhẹ nhàng, sử dụng màu sáng để phản chiếu ánh nắng hiệu quả, không gây ảnh hưởng đến thị giác, sức khỏe, vệ sinh và an toàn giao thông. Đối với mặt đứng công trình, không sử dụng màu phản quang cho các mảng lớn. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở liên kế;
- Vật liệu xây dựng:
 - + Sử dụng vật liệu địa phương và vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường. Kết cấu chính nên bằng bê tông cốt thép hoặc tường gạch, với vật liệu trang trí bề mặt hài hòa với kiến trúc công trình;
 - + Không sử dụng vật liệu có độ phản quang vượt quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền và các vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ làm ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị;
 - + Vật liệu xây dựng phải không phản quang và phải hài hòa với cảnh quan của các công trình kế cận;
 - + Mái dốc phải bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật về thoát nước cho từng loại vật liệu mái;
- Cây xanh cảnh quan:

+ Trồng cây xanh trong khuôn viên công trình, bao gồm trên hàng rào, ban công, lô-gia và sân thượng;

+ Đối với nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập) và nhà ở liên kế có sân vườn, cần gia tăng tối đa việc bố trí cây xanh và cải thiện cảnh quan sân vườn để nâng cao giá trị môi trường sống và góp phần vào phát triển đô thị xanh;

b) Quy định về kiến trúc công trình

- Công trình nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập):

+ Nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) thiết kế kết hợp với sân vườn, cây xanh, theo hướng hiện đại nhưng vẫn bảo đảm gắn kết giá trị truyền thống trong sử dụng màu sắc, chất liệu công trình; khuyến khích sử dụng mái ngói;

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

- Công trình nhà ở liên kế phố, nhà ở liên kế có sân vườn:

+ Kiến trúc nhà ở kết hợp hài hòa giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán văn hóa – xã hội của cộng đồng;

+ Nhà ở xây dựng cải tạo, chỉnh trang hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ tuyến phố;

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

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

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

STT	Loại nhà ở	Chiều ngang tối thiểu của lô đất ở (m)	Diện tích tối thiểu của lô đất ở (m ²)
1	Biệt thự	12	400
2	Biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập)	10	250
3	Nhà liên kế có sân vườn	4.5	72
4	Nhà phố	4,0	40

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

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

d) Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng tối đa:

STT	Loại nhà ở	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)
1	Nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	60	3
2	Nhà liên kế có sân vườn		
2.1	- Đối với công trình xây dựng mới	80	5
2.2	- Đối với công trình hiện hữu cải tạo	90	5
3	Nhà phố	100	5

đ) Quy định về dạng kiến trúc, khoảng lùi và số tầng cao (Phụ lục VII):

- Quy định về chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

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

+ Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt thì chỉ giới xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định, cụ thể: Chỉ giới xây dựng đối với nhà liên kế có sân vườn tối thiểu 2,4 m so với chỉ giới đường đỏ, trừ trường hợp công trình xây dựng tiếp giáp với các đường giao thông được quy định cụ thể theo Phụ lục X; Chỉ giới xây dựng đối với nhà biệt thự và biệt lập tối thiểu 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ, trừ trường hợp công trình xây dựng tiếp giáp với các đường giao thông được quy định cụ thể theo Phụ lục X; khoảng lùi xây dựng công trình so với các ranh đất còn lại (2 bên hông và phía sau) tối thiểu 1,0 m; Đối với nhà liên kế, nhà phố nằm tại các đường hẻm có lộ giới nhỏ hơn 7,0 m, không được xây dựng ban công ngoài lộ giới;

- Đối với các đường hẻm mở mới hoặc các hẻm hiện hữu có khả năng mở rộng thì xác định chiều rộng lộ giới trên cơ sở chiều dài của hẻm, hiện trạng

công trình, dạng kiến trúc và nhu cầu sử dụng theo định hướng phát triển để xác định lộ giới, nhưng tối thiểu 6,0 m, khoảng lùi tối thiểu 2,4 m. Đối với các hẻm tại các khu trung tâm có mật độ xây dựng cao không có khả năng mở rộng thì giữ nguyên hiện trạng;

- Quy định cụ thể về độ vưon của ban công, mái đua, ô văng:

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

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

- Quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, khoảng lùi, tầng cao đối với nhà xây dựng thuộc mặt tiền các đường có tên trong Phụ lục X (quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, tầng cao, khoảng lùi theo tên đường) thì các chỉ tiêu tuân thủ theo Phụ lục X;

- Quy định về lộ giới, dạng kiến trúc, tầng cao đối với đường hẻm, đường chưa có tên theo Bảng sau:

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

e) Quy định cao trình nền tầng 1, tầng hầm và bán hầm:

+ Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm trên lô đất bằng phẳng và có cao trình nền chênh lệch với cao trình đường, đường hẻm không quá 1,0 m thì quy định cao trình nền tầng 1 và số tầng hầm như sau: (1) Đối với khu vực quy định nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập) cao trình nền tầng 1 chênh lệch không quá 1,0 m so với cao trình đường, đường hẻm (hình số 1, 2 Phụ lục IX); (2) Đối với khu vực quy định nhà liên kế có sân vườn, nhà phố: Cao trình nền tầng 1 bình quân cao +0,30 m so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm, lối đi chung và được phép xây dựng tầng hầm. Trường hợp có đường dẫn xuống hầm

thì cao trình nền tầng 1 cao tối đa +1,0 m so với vỉa hè đường, đường hẻm và đường dẫn không được vi phạm chỉ giới đường đỏ;

+ Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm phía ta luy dương thì quy định cao trình nền tầng 1 như sau:

(1) Đối với khu vực quy định nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập) khi nhà xây dựng nằm trên lô đất diện tích lớn đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hẻm vào nhà thì cao trình nền tầng 1 tính từ cao trình đường dẫn (hình số 3 Phụ lục IX); khi nhà xây dựng nằm trên lô đất diện tích nhỏ không thể làm đường dẫn từ đường, đường hẻm vào nhà thì cao trình nền tầng 01 phải tôn trọng địa hình đất tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ. Trường hợp chênh lệch địa hình giữa cao trình nền tầng 1 với đường, đường hẻm thì cho phép xây dựng 01 tầng hầm để tiếp cận đường, đường hẻm và làm chỗ đậu xe với quy mô như sau: diện tích tầng hầm không vượt quá phạm vi công trình và bề rộng cửa hầm phía giáp đường, đường hẻm không quá 4,0m (hình số 4 Phụ lục IX);

(2) Đối với khu vực quy định nhà liên kế có sân vườn, nhà phố thì cho phép san gạt để cao trình nền tầng 1 cao trung bình +0,3 m so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm và lối đi chung;

+ Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm phía ta luy âm thì quy định cao trình nền tầng 1 và số tầng bán hầm như sau:

(1) Đối với khu vực quy định nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập) khi nhà xây dựng nằm trên lô đất lớn đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hẻm vào nhà thì cao trình nền tầng 1 tính từ cao trình đường dẫn và được phép xây dựng 01 tầng bán hầm (hình số 5 Phụ lục IX);

(2) Đối với khu vực quy định nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập) khi nhà xây dựng nằm trên lô đất nhỏ không thể làm đường dẫn vào nhà thì số tầng bán hầm và cao trình nền tầng 1 quy định: Khi độ dốc từ đầu đến cuối lô đất từ 15 % đến dưới 30 % hoặc lô đất thấp hơn đường, đường hẻm từ 1,0 đến dưới 3,0 m thì cao trình nền tầng 1 không quá +1,0 m so với cao trình đường, đường hẻm và được phép xây dựng 01 tầng bán hầm (hình số 6 Phụ lục IX); khi độ dốc từ đầu đến cuối lô đất từ 30 % trở lên hoặc lô đất thấp hơn đường, đường hẻm trên 3,0 m thì phương án thiết kế (xác định cao trình nền tầng 1, số tầng bán hầm), giải pháp kỹ thuật (san gạt, xử lý kè chắn đất) phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xem xét, chấp thuận theo nguyên tắc không làm ảnh hưởng, phá vỡ cảnh quan kiến trúc của khu vực và giải quyết cấp phép xây dựng theo quy định;

(3) Đối với khu vực quy định nhà liên kế có sân vườn, nhà phố cao trình nền tầng 1 bình quân +0,3 m so với cao trình vỉa hè đường, đường hẻm. Trường hợp có đường dẫn xuống hầm thì cao trình nền tầng 1 cao tối đa +1,0 m so với vỉa hè đường, đường hẻm và đường dẫn không được vi phạm chỉ giới đường đỏ (hình số 7, 8 Phụ lục IX);

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

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

g) Quy định về chiều cao tầng:

- Chiều cao tầng nhà được tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên được quy định cụ thể:

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

h) Quy định về hình thức mái công trình:

- Khuyến khích sử dụng kiến trúc mái dốc với vật liệu xây dựng phù hợp khi xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa, mở rộng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thị trấn. Cho phép sử dụng 01 tầng áp mái để bố trí phòng ở và không tính vào số tầng cao công trình;

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

- Việc lắp đặt các thiết bị trên mái (cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí) phải bảo đảm hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Đối với bể/bồn chứa nước phải bố trí trong không gian mái công trình hoặc có giải pháp phù hợp để bảo đảm an toàn và mỹ quan đô thị;

i) Quy định công trình nhà ở trên các lô đất không đủ tiêu chuẩn:

- Đối với các trường hợp đất ở, nhà ở trong các khu ở hiện trạng đã có giấy tờ hợp pháp nhưng không bảo đảm diện tích, kích thước theo quy định Điều 9 Quy chế này thì cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của đường, đường hẻm đó và kiến trúc cảnh quan khu vực để thẩm định sự phù hợp của quy mô, kiến trúc công trình bảo đảm sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố;

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

+ Tầng cao: 02 tầng (không kể 01 tầng bán hầm do chênh lệch địa hình);

+ Trường hợp lô đất có chiều ngang nhỏ hơn 6,0m thì cho phép xây dựng hết chiều ngang lô đất;

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

+ Trường hợp lô đất có chiều ngang từ 8,0 m đến nhỏ hơn 10,0 m thì cho phép xây dựng cách ranh đất mỗi bên theo chiều ngang từ 1,0 m đến 2,0 m, bảo đảm chiều ngang nhà là 6,0 m;

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

+ Mật độ xây dựng theo quy định của nhà biệt thự, biệt lập;

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

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

+ Lô đất có diện tích $< 15 \text{ m}^2$ có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng < 3 m thì không được phép xây dựng;

+ Lô đất có diện tích từ 15 m^2 đến 30 m^2 , có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng ≥ 3 m thì được phép xây dựng công trình có chiều cao giảm 01 tầng (tương đương 3,6 m) so với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của tuyến đường, hẻm đó;

+ Lô đất có diện tích từ 30 m^2 trở lên, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng ≥ 3 m thì được phép xây dựng công trình có chiều cao bằng với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của tuyến đường, hẻm đó;

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

k) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai: Cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với các quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l) Công trình nhà chung cư, hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng:

- Hình thức kiến trúc phải hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng của công trình cần được thiết kế đồng bộ và phù hợp với đặc điểm khu vực;

- Thiết kế theo phong cách hiện đại, phù hợp với khí hậu, tập quán sinh

hoạt và nếp sống văn minh đô thị;

- Bảo đảm công trình xanh, bền vững và có khả năng khắc phục các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường;

- Thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng 1 hoặc các tầng của công trình cho các không gian mở phục vụ cộng đồng, như sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh;

- Tổ chức cây xanh và tiểu cảnh nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng;

- Sử dụng công nghệ mới và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng;

- Thiết kế vịnh đậu xe phù hợp với khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở, với lối ra vào xe ít ảnh hưởng đến giao thông đô thị.

3. Công trình công nghiệp

a) Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;

- Tầng cao công trình tối đa: 3 tầng;

- Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường tối thiểu là 6m. Khoảng lùi công trình so với ranh đất xung quanh tối thiểu là 4m;

- Dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp tối thiểu 10 m. Trong khu vực cách ly, tối thiểu 50 % diện tích đất phải trồng cây xanh và không quá 40 % diện tích đất được sử dụng cho bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải và trạm trung chuyển chất thải;

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình nhà máy tối thiểu 20 % diện tích lô đất (theo QCVN 01:2021/BXD);

- Công trình kỹ thuật của nhà máy phải được bố trí ở khu vực cuối lô đất, bảo đảm khoảng cách ly đúng quy định về vệ sinh môi trường và phòng cháy chữa cháy, không ảnh hưởng đến hoạt động của các cơ sở sản xuất lân cận;

b) Quy định về kiến trúc:

- Bảo đảm công trình tuân thủ QCVN 09:2017/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;

- Ưu tiên vật liệu xây dựng có nguồn gốc tái chế và tái sử dụng để giảm lượng chất thải và tiêu thụ tài nguyên tự nhiên;

- Áp dụng công nghệ và thiết bị tiết kiệm nước, bao gồm hệ thống thu thập và tái sử dụng nước mưa, hệ thống xả tiết kiệm nước và công nghệ xử lý nước hiệu quả;

- Sử dụng các thiết bị thông minh để xây dựng hệ thống tiết kiệm năng lượng, bao gồm hệ thống cách nhiệt và cách âm hiệu quả với vật liệu cách nhiệt, kính cách nhiệt;

- Tận dụng ánh sáng tự nhiên và sử dụng công nghệ chiếu sáng tiết kiệm năng lượng như đèn LED hoặc hệ thống ánh sáng tự động điều chỉnh theo điều kiện ánh sáng tự nhiên;

- Tối ưu hóa hệ thống điều hòa không khí với công nghệ tiết kiệm năng lượng và quản lý thông minh;

- Sử dụng màu sáng cho công trình, hài hòa với cảnh quan, không sử dụng các màu tối hoặc màu gây chói cho bề mặt ngoài công trình;

c) Quy định về cảnh quan:

- Trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh giới đất và khoảng cách ly an toàn, bao gồm khu vực sân bãi công nghiệp, cổng và nhà để xe. Cây xanh phải giúp tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi và cải thiện vi khí hậu môi trường sản xuất công nghiệp;

- Tường rào xung quanh từng nhà máy cần được thiết kế thoáng, với cây xanh và vườn hoa trang trí chạy dọc phía trước. Đối với phần tiếp giáp khu dân cư, phải có dải cây xanh cách ly. Tường rào sử dụng gam màu mát, nhẹ và kiến trúc thanh thoát;

- Cổng chính phải có thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm yếu tố thẩm mỹ cao, đồng thời bảo đảm an toàn.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;

- Tầng cao công trình tối đa: 3 tầng;

b) Quy định về kiến trúc:

- Kiến trúc cần đẹp, tỷ lệ hài hòa và tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh, phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc và đặc trưng của từng tôn giáo, tín ngưỡng;

- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc, cổng và tường rào cần thiết kế trang nghiêm, phù hợp với công năng, tính chất công trình và kiến trúc cảnh quan chung của khu vực;

c) Quy định về cảnh quan:

- Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải tuân thủ quy hoạch đô thị, bảo đảm sự hài hòa với không gian và cảnh quan khu vực, đồng thời tổ chức giao thông thuận lợi;

- Bảo đảm các không gian trong công trình đáp ứng nhu cầu tập trung đông người, bao gồm quảng trường, sân bãi, khoảng trống tầng 1, nhà để xe và lối thoát hiểm;

- Tổ chức giao thông tiếp cận công trình cần tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh;

- Tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo và các công trình lân cận trong điều kiện cho phép;

- Ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa và tiểu cảnh trên các khoảng lùi xây dựng;

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

5. Công trình tượng đài, tranh hoành tráng, công trình kỷ niệm, biểu tượng, trang trí đô thị

a) Quy mô, địa điểm phải được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu hiện trạng, kiến trúc, cảnh quan. Địa điểm xây dựng cần được lựa chọn kỹ lưỡng, phù hợp với nội dung công trình. Cần bảo đảm yếu tố thẩm mỹ, lời cuốn và khả năng kết hợp phát triển du lịch;

b) Công trình tượng đài, tranh hoành tráng là tác phẩm mỹ thuật có chất liệu bền vững, kích thước lớn, có tính biểu tượng cao, đặt cố định tại nơi công cộng; thiết kế tuân thủ Nghị định 113/2013/NĐ-CP ngày 02/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ về hoạt động mỹ thuật;

c) Hòa hợp với không gian và cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn và gây ấn tượng tốt. Việc lựa chọn phương án thiết kế thông qua thi tuyển và lấy ý kiến cộng đồng trước khi đưa ra quyết định cuối cùng;

d) Lắp đặt hệ thống chiếu sáng cho công trình trang trí cần tuân thủ quy định về độ sáng, màu sắc và thời gian hoạt động, không gây ảnh hưởng tiêu cực đến sinh hoạt của cư dân;

đ) Vật liệu xây dựng phải bảo đảm chất lượng và phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, bảo đảm tính bền vững và tránh tình trạng xuống cấp nhanh.

6. Công trình trong đất du lịch:

a) Thiết kế đa dạng về phong cách kiến trúc, bảo đảm sự hòa quyện với thiên nhiên, cảnh quan rừng thông;

b) Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 25\%$;

- Tầng cao: ≤ 2 tầng;

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

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

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

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

- Diện tích khu đất từ 5.000 m² đến 10.000 m² được sử dụng diện tích đất

để xây dựng công trình không quá 50 m²;

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

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

- Tầng cao tối đa: 01 tầng;

- Chiều cao tối đa: 7,5 m;

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

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

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

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

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

a) Vía hè: Là bộ phận tính từ mép ngoài bó vỉa tới chỉ giới đường đỏ, với các chức năng như: bố trí lối đi bộ, cây xanh, cột điện, biển báo và các tiện ích đô thị khác. Độ dốc dọc, độ dốc ngang của vỉa hè tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104: 2007 “đường đô thị - Yêu cầu thiết kế” và QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

b) Bề rộng vỉa hè: Tuân thủ theo quy hoạch chung thị trấn Dạ M’ri đã được phê duyệt. Đối với những đoạn bị xén để mở rộng mặt đường, bề rộng còn lại không nhỏ hơn 2,0 m, đủ đáp ứng nhu cầu đi bộ;

c) Chất liệu và bề mặt vỉa hè: Vía hè phải được lát bằng vật liệu cứng, không trơn trượt, dễ thoát nước và có độ nhám phù hợp để bảo đảm an toàn, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn hoặc người khuyết tật di chuyển. Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường như gạch không nung và các vật liệu địa phương;

d) Màu sắc và họa tiết vỉa hè: Phải hài hòa với cảnh quan khu vực, sử dụng gạch lát có họa tiết mang đặc trưng văn hóa địa phương theo hướng hiện đại;

đ) Tiện ích đô thị trên vỉa hè: Ghế ngồi, cột đèn, biển chỉ dẫn, đường dành cho người khuyết tật phải bảo đảm tính an toàn, mỹ quan, thuận tiện và hài hòa với tỷ lệ kiến trúc đô thị. Đèn tín hiệu, biển báo hiệu vạch sơn tuân thủ theo các quy định tại Chương II, điều 12, 13, 14 QCVN 41:2019/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ” ban hành theo Thông tư số 54/2019/TT-BGTVT ngày 31 tháng 12 năm 2019;

e) Tiếp cận người khuyết tật: Vía hè phải bảo đảm người khuyết tật dễ tiếp cận theo QCVN 10:2014/BXD. Các góc giao lộ cần có ram dốc liên tục để phục vụ người đi bộ và người khuyết tật, chênh lệch cao độ không quá 5cm;

g) Bảo trì và cấm hành vi vi phạm: Cấm các hành vi tự ý đào bới, phá bỏ vỉa hè, hạp chợ, kinh doanh hoặc lắp đặt biển quảng cáo không đúng quy định gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông và mỹ quan đô thị;

h) Chiếu sáng và an toàn: Hệ thống đèn chiếu sáng vỉa hè phải được lắp đặt phù hợp, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, đặc biệt chú ý chiếu sáng khu vực giao lộ, nơi đông người và các điểm có cây xanh, vườn hoa;

i) Việc tổ chức quản lý khai thác đường bộ tuân thủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ của Bộ GTVT và quy định về phân cấp quản lý, khai thác và thực hiện bảo trì hệ thống đường bộ trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

k) Việc đầu nối vào quốc lộ phải phù hợp với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

2. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về quản lý cây xanh đô thị và bảo đảm tuân thủ Quyết định số 39/2017/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lâm Đồng Ban hành quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng; Khoảng cách cây trồng cần phù hợp với loại cây, không gian kiến trúc hai bên đường, ưu tiên trồng cây dọc theo hàng rào tại các công trình có mặt tiền dài tiếp giáp đường;

b) Việc bố trí cây xanh và công trình ngầm (đường ống, hào kỹ thuật, cáp kỹ thuật) phải được tính toán phù hợp với các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu;

c) Trên vỉa hè, lựa chọn cây xanh phù hợp với đặc điểm đô thị từng tuyến đường, ưu tiên cây có tán thưa, trung tán, rễ cọc và tạo mỹ quan. Khu vực có công trình lớn cần bố trí bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan;

d) Cây xanh dải phân cách phải bảo đảm không gây khuất tầm nhìn, đồng thời có thiết kế phù hợp với bề rộng dải phân cách, trồng cây thân thẳng, tầng thấp là cây cỏ hoặc hoa;

đ) Kích thước, loại hình ô đất trồng cây phải thống nhất, bảo vệ bằng bó vỉa và kết hợp trồng cỏ, cây bụi để tạo cảnh quan, ưu tiên các loại cây dễ chăm sóc, có sức sống tốt, hoa nở dài hạn, màu sắc đẹp;

e) Nghiêm cấm việc trồng cây không đúng quy hoạch, tự ý chặt, hạ cây hoặc có hành vi gây ảnh hưởng đến cây xanh đô thị.

3. Bến bãi đường bộ

a) Bãi đỗ xe:

- Trong khu vực bãi đỗ xe, cần bảo đảm an ninh, trật tự, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Công ra vào phải được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và tránh ùn tắc. Quy mô và vị trí của bãi đỗ xe phải tuân thủ quy định trong quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, với diện tích và cấu trúc kỹ thuật theo Tiêu chuẩn TCXDVN 104:2007 và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD;

- Diện tích tối thiểu cho chỗ đỗ xe được quy định như sau: ô tô con là 25,0 m², xe máy là 3,0 m², xe đạp là 0,9 m², ô tô buýt là 40 m² và ô tô tải là 30 m². Khoảng cách tối thiểu giữa các chỗ đỗ xe là 0,5 m cho xe máy, 0,6 m cho ô tô con và 1m cho xe buýt. Trong khu đô thị mới, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí chỗ để xe, ga-ra. Bãi đỗ xe hàng hóa cần được bố trí gần chợ hoặc các công trình có nhu cầu vận chuyển lớn. Bãi đỗ xe công cộng, bao gồm ngầm hoặc nổi, phải được bố trí gần trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao và bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500 m. Các bãi đỗ xe và ga-ra ngầm phải được kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị và bảo đảm an toàn giữa các công trình ngầm và trên mặt đất.

b) Bến xe:

- Bến xe phải được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật Quốc gia, bao gồm các khu chức năng cần thiết và khu dịch vụ thương mại nhằm đa dạng hóa dịch vụ, đáp ứng nhu cầu hành khách. Yêu cầu quản lý bến xe bảo đảm Sửa đổi 1:2015 QCVN 45: 2012/BGTVT về Bến xe khách;

- Bến xe cũng phải tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, có giải pháp thoát nạn khi xảy ra sự cố và bảo đảm có đầy đủ công trình phụ trợ như văn phòng ban quản lý, nhà phục vụ nhân viên, khu vực chờ hành khách và nơi bảo dưỡng xe;

c) Điểm dừng đón, trả khách: Điểm đầu điểm cuối tuyến xe buýt vị trí, quy mô tuân thủ theo quy định và bảo đảm khả năng tiếp cận với các khu vực có nhu cầu sử dụng lớn như bến xe và khu dân cư;

d) Công trình giao thông và các công trình phụ trợ: Phải được thiết kế đồng bộ, bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông, có hình thức kiến trúc và màu sắc mỹ quan, dễ nhận biết và phù hợp với các công trình khác trong đô thị. Các bãi đỗ xe phải dành diện tích trồng cây xanh để cải thiện môi trường, phần diện tích ngoài trời sử dụng vật liệu lát giảm bức xạ nhiệt và có khả năng thấm nước. Trạm dừng xe buýt phải được bố trí thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận và tuân thủ quy hoạch đô thị được phê duyệt.

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

a) Đối với các khu dân cư mới: Thiết kế ngầm các đường dây và đường ống, trong quá trình thiết kế đường dây và đường ống hạ tầng kỹ thuật, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với thiết kế cây xanh và cảnh quan đô thị, nhằm tạo sự đồng bộ trên tuyến đường và khu vực xung quanh;

b) Đối với các khu dân cư cũ, dân cư cải tạo: Ngầm hóa các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật thông qua việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật, hào hoặc tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các hạng mục này. Trong phạm vi hành lang an toàn và hành lang cách ly của các công trình hạ tầng kỹ thuật, cần tận dụng không gian để tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa hoặc các biểu tượng nhỏ nhằm cải thiện cảnh quan và môi trường đô thị. Trồng cây xanh trang trí, thảm cỏ và bồn hoa trong hành lang an toàn và cách ly phải tuân theo các quy định hiện hành.

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

a) Hệ thống thông tin đô thị phải phù hợp với quy hoạch chung thị trấn Đạ M'ri đã được phê duyệt. Xây dựng, vận hành, quản lý và bảo vệ các công trình thông tin phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định pháp luật về thông tin đô thị. Dây điện thoại và dây thông tin cần được thay thế bằng dây tổ hợp, dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ hệ thống;

b) Các tổ chức, cá nhân sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất. Vị trí xây dựng các công trình thông tin phải phù hợp với quy hoạch chung thị trấn Đạ M'ri đã được phê duyệt và bảo đảm tính thẩm mỹ, an toàn. Ăng-ten thu, phát sóng phải lắp đặt đúng quy định về vị trí và kỹ thuật;

c) Hạ tầng kỹ thuật thông tin, thiết bị viễn thông phải được lắp đặt theo quy hoạch và bảo đảm việc ngầm hóa. Đối với các đường dây và đường ống hiện trạng, các đơn vị quản lý phải tiến hành hạ ngầm thông qua hệ thống hộp kỹ thuật, không được phép đi nổi cắt ngang qua đường. Nếu không có hệ thống hộp kỹ thuật qua đường, các đầu mối phải được tập trung tại một vị trí thích hợp, bảo đảm mỹ quan đô thị;

d) Các công trình bur chính, viễn thông phải bảo đảm các yêu cầu về kỹ thuật, an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với thiết kế đô thị. Các công trình phụ trợ của hệ thống thiết bị thông tin trên vỉa hè cần được lựa chọn mẫu thiết kế có chất lượng thẩm mỹ, đặc biệt là trên các tuyến đường chính, phải tuân thủ theo đồ án thiết kế đô thị đã được duyệt;

đ) Cần tích hợp các giải pháp thông minh cho hệ thống thông tin và viễn thông để hỗ trợ quản lý giao thông, giám sát môi trường và điều hành các hệ thống khẩn cấp. Việc phát triển mạng lưới 5G sẽ giúp nâng cao khả năng truyền tải dữ liệu và giảm tiêu thụ năng lượng;

e) Các trạm phát sóng và cơ sở hạ tầng viễn thông cần được thiết kế để chịu được điều kiện thời tiết khắc nghiệt như bão, lũ lụt và nhiệt độ cao, bảo đảm hoạt động liên tục trong các tình huống khẩn cấp.

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

a) Đối với cao độ nền và hệ thống thoát nước mưa đô thị:

- San nền: Phải được thực hiện sao cho phù hợp với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật như thoát nước, thủy lợi và phòng chống ngập lụt. Đồng thời, cần bảo đảm độ dốc đường đạt tiêu chuẩn để bảo đảm an toàn giao thông và thoát nước. Khi san nền cần bảo đảm không làm ảnh hưởng đến điều kiện địa chất và thủy văn của khu vực, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, bảo vệ đất màu và cây xanh;

- Hệ thống thoát nước mưa: Cần được tách biệt hoàn toàn với hệ thống nước thải. Nước mưa sẽ được thu gom và dẫn thoát ra các suối tự nhiên theo đường ngắn nhất. Để bảo đảm thoát nước hiệu quả, cần sử dụng hệ thống cống bê tông cốt thép đặt ngầm dưới hè đi bộ. Các cống sẽ được nối với nhau theo

nguyên tắc ngang đỉnh và chôn sâu ít nhất 0,5m. Việc bố trí hệ thống thoát nước hợp lý sẽ giúp tránh tình trạng ngập úng cục bộ; xây dựng hệ thống thoát nước mưa hiệu quả hơn để đối phó với lượng mưa lớn do biến đổi khí hậu. Hệ thống thoát nước mưa bao gồm các biện pháp tự nhiên như bề mặt thấm nước và hồ điều hòa;

b) Đối với hệ thống cấp nước đô thị:

- Thiết kế, xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống cấp nước phải tuân thủ các quy định của Nghị định 117/2007/NĐ-CP, Nghị định 124/2011/NĐ-CP, Nghị định 98/2019/NĐ-CP, cùng các tiêu chuẩn và quy chuẩn về cấp nước đô thị. Các công trình như trạm xử lý nước, bể chứa, trạm bơm và đài nước phải được thiết kế bảo đảm hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung. Trụ nước chữa cháy nổi trên mặt đất phải được thiết kế bảo đảm an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết và tiếp cận;

- Hệ thống cấp nước cho thị trấn phải tuân thủ quy hoạch chung thị trấn Đa M'ri đã được phê duyệt, với tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 150 lít/người/ngày. Việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước phải được bảo đảm, đồng thời sử dụng hiệu quả mạng lưới cấp nước hiện có. Khi cải tạo, mở rộng hệ thống cấp nước, cần đánh giá về kỹ thuật, kinh tế và điều kiện vệ sinh của các công trình hiện hữu, cũng như khả năng sử dụng tiếp tục mạng lưới và công trình qua từng giai đoạn xây dựng. Chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt phải đáp ứng quy chuẩn nước sinh hoạt và các hóa chất, vật liệu, thiết bị trong quá trình xử lý, vận chuyển và lưu trữ không được gây hại cho sức khỏe con người;

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy (PCCC) phải bảo đảm lắp đặt các trụ cứu hỏa bằng gang $\Phi 150$, với khoảng cách ≤ 120 m trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Nguồn nước PCCC được lấy từ nguồn nước máy đô thị và cần xây dựng bể chứa dự trữ nước tại các trạm cấp nước làm nguồn bổ sung. Khi xảy ra hỏa hoạn, xe cứu hỏa sử dụng bơm tăng áp để đạt lưu lượng và áp lực nước tự do ≥ 40 m. Vị trí đặt các họng chữa cháy tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD;

- Sử dụng công nghệ để theo dõi lượng nước tiêu thụ, chất lượng nước và tối ưu hóa hệ thống cấp nước nhằm giảm thất thoát và lãng phí, đặc biệt quan trọng khi nguồn nước ngày càng khan hiếm do biến đổi khí hậu.

c) Đối với hệ thống thoát nước thải đô thị:

- Hệ thống miệng thu nước mưa, thu nước thải, nắp cống và thiết bị chắn rác trên đường phố phải được lắp đặt bằng vật liệu bền vững, bảo đảm an toàn và mỹ quan đô thị. Các miệng thu nước thải hiện hữu cần được cải tạo, lắp đặt thiết bị chống hôi để giảm thiểu tác động đến môi trường. Tường chắn đất ở các khu vực dốc cần có hệ thống thoát nước nhằm giảm áp lực nước, bảo đảm an toàn cho các công trình kiến trúc. Thu gom, dẫn và xử lý nước thải phải bảo đảm nước thải được thu từ nơi phát sinh, vận chuyển đến công trình xử lý, khử trùng và xả ra nguồn tiếp nhận sau khi đã đạt quy chuẩn môi trường. Đồng thời, các chất chứa trong nước thải và cặn cần được xử lý và tái sử dụng;

- Trong trạm xử lý nước thải, cần trang bị thiết bị làm khô bùn, xử lý mùi hôi và xây dựng kín. Dải cây xanh cách ly bên ngoài khu vực trạm xử lý phải

bảo đảm khoảng cách tối thiểu 20m để giảm thiểu tác động môi trường. Việc thiết kế, đầu tư xây dựng và quản lý công trình thoát nước thực hiện theo quy định tại Nghị định 15/2021/NĐ-CP và Nghị định 80/2014/NĐ-CP;

- Hệ thống suối, mương thoát nước trong đô thị phải được kè mái để bảo đảm an toàn và mỹ quan. Trạm bơm nước thải phải tuân thủ quy hoạch, bảo đảm khoảng cách ly và không gây ô nhiễm. Các công trình xử lý nước thải phải sử dụng công nghệ hiện đại và phù hợp với thiết kế đô thị đã được phê duyệt;

- Áp dụng công nghệ xử lý nước thải và tái sử dụng cho các mục đích như tưới cây, vệ sinh đường phố, giúp giảm thiểu việc tiêu thụ nước ngọt;

d) Công trình vệ sinh đô thị:

- Xây dựng các hệ thống phân loại rác thải tại nguồn và tái chế, đồng thời thúc đẩy việc sử dụng công nghệ hiện đại để xử lý chất thải hiệu quả hơn, giảm thiểu tác động đến môi trường;

- Các công trình vệ sinh công cộng cần được thiết kế và xây dựng theo đúng tiêu chuẩn, bảo đảm đáp ứng nhu cầu của người dân và bảo vệ môi trường. Nên sử dụng các vật liệu bền, dễ vệ sinh và thân thiện với môi trường để xây dựng các công trình vệ sinh. Khu vực xung quanh các công trình vệ sinh cần được dọn dẹp thường xuyên để bảo đảm vệ sinh chung;

- Nhà vệ sinh công cộng: Nên bố trí kết hợp trong các tòa nhà và khuôn viên công cộng, thương mại dịch vụ để thuận tiện cho người dân sử dụng. Trường hợp bố trí riêng biệt, công trình cần có thiết kế kiến trúc hài hòa với cảnh quan đô thị. Xây dựng nhà vệ sinh ngầm hoặc bán ngầm để tiết kiệm diện tích và bảo đảm mỹ quan;

- Thùng rác: Sử dụng các thùng rác thông minh có tích hợp cảm biến để giám sát mức độ rác thải và tối ưu hóa việc thu gom, giảm tiêu hao năng lượng trong quá trình vận chuyển và giảm lượng khí thải CO₂. Đặt dọc theo các tuyến phố cần có kích thước, hình thức và màu sắc phù hợp, bảo đảm thuận tiện cho việc sử dụng, phân loại và thu gom rác;

- Trạm thu gom, trung chuyển chất thải: Nên sử dụng trạm thu gom kín, áp dụng công nghệ mới và tự động hóa để bảo đảm vệ sinh và an toàn môi trường. Kết hợp trồng cây xanh để cải thiện cảnh quan và giảm thiểu tác động xấu đến môi trường xung quanh.

7. Công trình cấp điện:

- a) Hệ thống cấp điện đô thị: Phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực của tỉnh và quy hoạch không gian kiến trúc đô thị, thực hiện theo các tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia hoặc quốc tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép áp dụng. Hệ thống điện đô thị phải bảo đảm cung cấp điện liên tục, an toàn, đáp ứng nhu cầu hiện tại và dự báo 10 năm sau, bao gồm các phụ tải điện cho trung tâm hành chính, quân sự, dân dụng, công cộng, thương mại và dịch vụ, cũng như hệ thống chiếu sáng giao thông, quảng trường, công viên và các khu vực công cộng. Các công trình điện lực không được sử dụng để quảng cáo, bảo đảm cảnh

quan đô thị; Đẩy mạnh việc sử dụng năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời và gió để cung cấp điện cho các khu vực đô thị; Áp dụng các lưới điện thông minh (smart grid) để tăng cường hiệu suất, cho phép theo dõi tiêu thụ điện năng trong thời gian thực và tối ưu hóa nguồn cung cấp điện; Hệ thống cấp điện cần được nâng cấp để chống chịu trước các tác động của biến đổi khí hậu như bão, lũ, và nhiệt độ cao, bảo đảm không bị gián đoạn trong các tình huống khẩn cấp;

b) Hệ thống chiếu sáng đô thị: Đáp ứng yêu cầu về chiếu sáng, mỹ quan đô thị, an toàn vận hành và tiết kiệm năng lượng. Các khu vực đông người như công viên, công trình công cộng, thương mại phải được chiếu sáng đầy đủ, sử dụng năng lượng hiệu quả và tuân thủ quy hoạch đô thị, tiêu chuẩn kỹ thuật;

c) Các quy định an toàn lưới điện: Tuân theo Luật Điện lực, Nghị định 14/2014/NĐ-CP và Nghị định 51/2020/NĐ-CP, bảo đảm an toàn điện, chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và hành lang an toàn lưới điện. Tại các khu dân cư hiện hữu, hệ thống điện cần được chỉnh trang, tiến tới ngầm hóa, bảo đảm mỹ quan và an toàn đô thị. Khu vực phát triển đô thị phải đầu tư xây dựng ngầm hệ thống điện hạ thế, trung thế đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khác;

d) Cải tạo, thay thế các trạm biến áp và trạm ngắt: Bảo đảm an toàn, mỹ quan. Cấm sử dụng mặt bằng trạm biến thế cho mục đích khác như đỗ xe hoặc buôn bán. Trạm biến thế ngoài trời cần lựa chọn loại có tính thẩm mỹ cao, đầy đủ biển báo và ký hiệu. Lộ trình ngầm hóa trạm biến áp tại các khu chỉnh trang phải được xây dựng;

đ) Hệ thống cột và đường dây điện: Trong khu đô thị phát triển mới bắt buộc phải hạ ngầm; với khu đô thị cũ đang cải tạo, cần từng bước ngầm hóa. Trước khi ngầm hóa hoàn tất, phải thường xuyên kiểm tra, sắp xếp gọn gàng các đường dây điện để bảo đảm an toàn và mỹ quan. Việc ngầm hóa tuyến điện cần tổ chức thiết kế đô thị riêng cho từng tuyến phố để bảo đảm đồng bộ với các hệ thống ngầm khác.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quy định chung: Tuân thủ Luật Quảng cáo, quy hoạch quảng cáo ngoài trời do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và các văn bản quy định khác liên quan; Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy; Các bảng quảng cáo bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc;

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

c) Đối với nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập): Không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà; Không cho phép xây dựng trụ

quảng cáo trong khuôn viên nhà ở biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập);

d) Đối với nhà chung cư: Trên hàng rào của công trình chung cư không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà và tên công trình. Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở của công trình kiến trúc chung cư; Cho phép quảng cáo trên khối để có chức năng công cộng và dịch vụ của công trình chung cư, các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế;

đ) Đối với trung tâm thương mại: Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án; Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế; Trường hợp biển hiệu treo ngang cổng hoặc lối vào bảo đảm khoảng cách thông thủy từ mép dưới biển xuống điểm cao nhất của mặt lối đi không nhỏ hơn 4,25 m;

e) Đối với công trình công cộng: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình chỉ cho phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin theo quy định của pháp luật; Công trình giáo dục phổ thông, công trình y tế: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật; Trong các công viên, bảng quảng cáo, hộp đèn đứng độc lập có chiều cao tối thiểu 5 m và tối đa 10 m tính từ mặt đường đến mép dưới của bảng quảng cáo, hộp đèn; Trong khuôn viên các bến xe, bãi đỗ xe, trạm dừng nghỉ, bảng quảng cáo, hộp đèn có vị trí, kiểu dáng, kích thước phù hợp quy hoạch quảng cáo hiện hành; Quy định cơ quan phải có biển tên ngoài cổng vào trong cơ quan phải có tên các phòng ban liên quan. Trong các công trình công cộng (trường học, y tế,...) phải có sơ đồ chỉ dẫn các tầng, khoa, phòng,... được niêm yết công khai để người dân dễ tìm;

g) Đối với công trình bảo tồn, tôn giáo, tín ngưỡng: Không được cấp phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc bảo tồn, tôn giáo, tín ngưỡng; Cho phép gắn biển hiệu, biển báo, thông tin công trình trên hàng rào hoặc mặt tiền công trình với diện tích theo đúng quy định. Hình thức biển hiệu được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình;

h) Đối với công trình đang xây dựng: Trong khuôn viên công trình đang xây dựng (trừ những công trình không cho phép quảng cáo trên hàng rào) được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao phủ xung quanh công trình nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công và các hoạt động bình thường của các công trình lân cận.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Kiến trúc hàng rào: Hài hòa với không gian, cảnh quan và kiến trúc đô thị khu vực. Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng phải phù hợp với công trình và môi trường xung quanh. Đối với công trình công cộng, thể dục thể thao, thương mại dịch vụ quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để tạo không gian

mở và cảnh quan đô thị. Không được làm hàng rào quanh các không gian cây xanh công cộng;

b) Cổng công trình đối với nhà ở không được cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào, kiến trúc cổng cần hài hòa với hàng rào và tỷ lệ với chiều rộng vỉa hè. Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải có độ rỗng tối thiểu 75 % (50% đối với nhà ở riêng lẻ), sử dụng các vật liệu như lưới hoặc song sắt để bảo đảm tầm nhìn thông thoáng. Hàng rào cao tối đa 2,6 m, trong đó phần tường xây không quá 1,0 m tính từ cốt vỉa hè;

c) Đối với các công trình trên trục đường, tuyến phố chính, hàng rào phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc đồ án thiết kế đô thị. Hàng rào cần có độ rỗng tối thiểu 50 %, cao tối đa 2,6 m và khuyến khích sử dụng cây xanh để tăng tính thẩm mỹ và tạo không gian thoáng đãng;

d) Đối với các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở cơ quan hành chính, chính trị hoặc các công trình chuyên ngành quan trọng, có thể áp dụng 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 bên ngoài công trình kiến trúc:

- Màu sắc công trình phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình. Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ;

- Công trình nhà ở riêng lẻ: Sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài;

- Công trình nhà ở chung cư, thương mại, hỗn hợp: Sử dụng gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khối đế của công trình thương mại dịch vụ có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng;

- Công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: Sử dụng màu sắc tươi sáng, sinh động, phù hợp nội dung hoạt động và đối tượng, hài hòa với kiến trúc khu vực;

- Công trình điểm nhấn: Màu sắc phải được xác định cụ thể trong nội dung phê duyệt dự án, thiết kế xây dựng công trình;

b) Vật liệu hoàn thiện công trình kiến trúc:

- Vật liệu xây dựng phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan khu vực;

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ, ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị;

- Sử dụng vật liệu bền, ít bám bụi, chịu được điều kiện khí hậu, như đá tự nhiên, sơn đá, kính, nhôm cao cấp;

- Không sử dụng kính phản quang có hệ số phản xạ năng lượng ánh sáng mặt trời lớn hơn 0,45 (SRI);

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc và cảnh quan khu vực;

- Các giải pháp che chắn hệ thống kỹ thuật như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời phải bảo đảm không nhìn thấy từ không gian công cộng;

- Không được lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước thải ra vỉa hè và đường công cộng; không được xây dựng ram dốc, cánh cổng lấn ra vỉa hè;

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng (Phụ lục VIII):

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

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

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

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

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 2,6 m xây dựng đúng ranh lộ giới. Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, có khoảng lùi tối thiểu 1,0 m so với hè phố, để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép;

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

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

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm, tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường: Làm bằng khung thép, vách tôn; phần hàng rào tiếp giáp hè phố có người đi bộ, phải có mái che chắn phía trên, cách cao độ hè phố $\geq 2,2$ m, rộng $\geq 1,0$ m;

- 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.

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; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

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

- Áp dụng các giải pháp kiến trúc như xây dựng tường bao, mái che hoặc sử dụng cây xanh để che chắn một cách tự nhiên và thẩm mỹ các thiết bị kỹ thuật như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống... khỏi tầm nhìn của người đi đường và không gian công cộng;

- Trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh hoặc sử dụng các vật liệu tự nhiên như gỗ, đá để ốp mặt tiền để tạo ra một lớp vỏ xanh bao bọc công trình, giảm thiểu tác động trực quan của các vật liệu xây dựng cứng nhắc;

- Sử dụng các vật liệu che chắn như rèm, màn hoặc trồng cây xanh để tạo ra các lớp che chắn tự nhiên, hạn chế tầm nhìn trực tiếp vào các khu vực bên trong công trình;

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

- Các công trình xây dựng không được lấn chiếm lối đi bộ hiện có. Tuyên truyền và vận động các hộ dân không lấn chiếm lòng, lề đường, vỉa hè để buôn bán hay đặt biển quảng cáo nhằm tạo môi trường giao thông thông thoáng, sáng - xanh - sạch - đẹp cho đô thị;

- Về chiếu sáng công trình, giải pháp chiếu sáng phải phù hợp với chức năng công trình, làm nổi bật hình khối kiến trúc và phản ánh nét đặc trưng. Thiết bị chiếu sáng phải có chất lượng cao, chịu được điều kiện khí hậu và có độ bền lâu dài. Cách bố trí chiếu sáng không được làm ảnh hưởng đến thẩm mỹ của công trình ban ngày;

- Trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa và trồng cây xanh, hoa để tạo không gian sinh động. Màu sắc công trình, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, phải hài hòa với không gian xung quanh, không quá lòe loẹt. Các tòa nhà nên sử dụng màu sáng để phản chiếu ánh nắng hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu nhiều nắng như Đà Huoai. Khi sử dụng kính, diện tích kính mặt tiền không được vượt quá 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

Chương III

QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH

KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

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

1. Thị trấn Đạ M'ri là đô thị trẻ, thành lập năm 1986, do vậy chưa có các công trình được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa.
2. Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa phải được quản lý theo Luật Di sản văn hóa. Khu vực đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I và II phải quy định giới hạn chiều cao xây dựng để bảo vệ cảnh quan và tầm nhìn từ di tích. Chủ đầu tư các dự án cải tạo hoặc xây dựng tại khu vực ảnh hưởng đến di tích phải tuân thủ giám sát của cơ quan nhà nước và đánh giá tác động đến kết cấu, độ bền của công trình theo yêu cầu của cơ quan quản lý xây dựng cấp tỉnh.
3. Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải thực hiện theo quy định tại Nghị định số 166/2018/NĐ-CP, Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL và các văn bản pháp luật khác liên quan. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thực hiện việc bảo quản, tu bổ di tích cấp quốc gia, trong khi dự án cải tạo ngoài khu vực bảo vệ phải được thẩm định bởi cơ quan có thẩm quyền. Không được tháo dỡ, thay đổi chi tiết kiến trúc đặc trưng của di tích trừ khi được cấp phép.
4. Các công trình bảo tồn phải bảo đảm đủ diện tích sân bãi cho khách tham quan và phải giữ gìn, duy trì, phát huy các giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc hiện có. Cải tạo, sửa chữa không được làm biến dạng kiến trúc ban đầu. Phá dỡ phải có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
5. Di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng phải được bảo vệ về đất đai, mặt bằng và không gian theo Quyết định 02/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lâm Đồng và các quy định hiện hành. Khu vực bảo vệ I phải được giữ nguyên trạng, khu vực bảo vệ II có thể xây dựng các công trình phục vụ di tích nhưng không ảnh hưởng đến kiến trúc, cảnh quan và môi trường.
6. Bảo quản, tu bổ di tích phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án bảo quản, tu bổ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh. Đối với đất có di tích do tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư quản lý, họ chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng và bảo vệ di tích. Chính quyền địa phương có trách nhiệm ngăn chặn, xử lý các hành vi lấn chiếm hoặc sử dụng trái pháp luật đối với di tích.

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

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình:
 - a) Chủ sở hữu và người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ

và tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng và duy trì bảo dưỡng để tránh hỏng hóc. Khi các chi tiết kiến trúc bị hỏng không thể sửa chữa hoặc tu bổ, việc thay thế mới phải được thực hiện bởi các đơn vị tư vấn có chuyên môn và năng lực phù hợp;

b) Cấm tự ý tháo dỡ, cải tạo công trình để mở rộng diện tích hoặc chiếm dụng không gian xung quanh, cũng như tu bổ hoặc sửa chữa mặt ngoài công trình gây mất đi giá trị kiến trúc, tính nguyên bản và toàn vẹn của các chi tiết kiến trúc như trang trí, gờ chỉ, mẫu cửa, mái và vật liệu tường, bảo tồn nội thất nguyên gốc nếu vẫn còn giá trị;

c) Xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa hoặc phá bỏ các công trình, vật thể kiến trúc, cây xanh có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải được thiết kế bởi các đơn vị tư vấn có năng lực và được cơ quan quản lý có thẩm quyền phê duyệt trước khi thi công;

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

a) Cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về cảnh quan chung. Hình thức cây xanh, sân vườn cần được thiết kế tỉ mỉ, bảo đảm hài hòa với kiến trúc chính và không làm che khuất tầm nhìn;

b) Lựa chọn loại cây xanh, bố trí sân vườn phải phù hợp với điều kiện khí hậu, đất đai và chức năng sử dụng của không gian, tạo ra một không gian xanh hài hòa, nâng cao giá trị thẩm mỹ và chức năng sử dụng của công trình, đồng thời bảo tồn và phát huy những giá trị cảnh quan vốn có;

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

a) Xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về kiến trúc, bảo đảm sự hài hòa với công trình gốc;

b) Thiết kế mới cần kế thừa và phát triển những giá trị kiến trúc đặc trưng, đồng thời kết hợp các yếu tố hiện đại để đáp ứng nhu cầu sử dụng của thời đại. Các yếu tố như độ cao, khoảng lùi, tỷ lệ, màu sắc, vật liệu phải được cân nhắc kỹ lưỡng để tạo nên một tổng thể kiến trúc thống nhất và hài hòa;

c) Tạo ra các không gian mở, kết nối giữa phần cũ và phần mới để tạo ra một không gian sống liền mạch và thống nhất, vừa mang đậm dấu ấn lịch sử, vừa đáp ứng các yêu cầu về tiện nghi hiện đại.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

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

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

c) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, phù hợp với các quy định hiện hành đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

2. Về triển khai quy chế đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 Quy chế này, lồng ghép với các kế hoạch cấm mốc các đồ án quy hoạch trên địa bàn đề quản lý, bảo vệ.

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

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

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

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

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

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

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

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đa Huoai để tổng hợp.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

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

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

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

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

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

a) Thực hiện các chức năng phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; thiết kế công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng của đô thị theo quy định của pháp luật.

b) Nghiên cứu, lý luận và phê bình về kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực liên quan đến kiến trúc hiện đại và kiến trúc truyền thống.

c) Tuyên truyền phổ biến chính sách, luật pháp, những kiến thức, kinh nghiệm về lĩnh vực kiến trúc và quản lý phát triển đô thị, xây dựng đô thị mang tính hiện đại và giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc trên địa bàn thị trấn Đa M'ri.

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

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

b) Giám sát, kiểm tra đối với các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Đa M'ri; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất với cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện, tố cáo trong phạm vi quyền hạn quản lý nhà nước của mình theo quy định của pháp luật và sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Tổ chức thanh tra, kiểm tra công tác cấp phép xây dựng, quản lý trật tự

xây dựng, xử lý sai phạm quy chế kiến trúc, trật tự xây dựng của Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai.

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

7. Các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị liên quan:

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở, ban, ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện quy chế bảo đảm với nhiệm vụ được giao.

b) Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

c) Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai:

a) Xây dựng, ban hành kế hoạch triển khai quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn thị trấn Đạ M'ri;

b) Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân thị trấn Đạ M'ri, các phòng chuyên môn thực hiện Quy chế theo lĩnh vực được giao quản lý.

c) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc, tổ chức đánh giá, báo cáo đề xuất bổ sung, điều chỉnh quy chế theo quy định.

9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị trấn Đạ M'ri:

Tổ chức niêm yết, công khai toàn bộ Quy chế tại Bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thị trấn, trang thông tin điện tử của địa phương để nhân dân biết, thực hiện và giám sát quá trình thực hiện, tuyên truyền phổ biến quy chế trong quản lý kiến trúc, trật tự xây dựng; thực hiện kiểm tra đột xuất và theo kế hoạch, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm liên quan đến việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các kiến nghị, báo cáo khó khăn vướng mắc, các vấn đề thực tế nảy sinh để Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định của pháp luật theo thẩm quyền.

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng, Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai theo thẩm quyền được giao có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế; phát hiện, xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp thẩm quyền xử lý theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân thị trấn Đạ M'ri trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp cơ quan thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

3. 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 quản lý kiến trúc đô thị Đà Nẵng và các quy định khác:

a) Trường hợp phát hiện Quy chế có nội dung khác biệt với các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác thì cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát, kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, điều chỉnh bổ sung Quy chế bảo đảm tính khả thi và phù hợp với thực tiễn;

b) Trên cơ sở báo cáo, đề xuất điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc của Ủy ban nhân dân huyện Đà Huoai, Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua việc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc trước khi quyết định điều chỉnh.

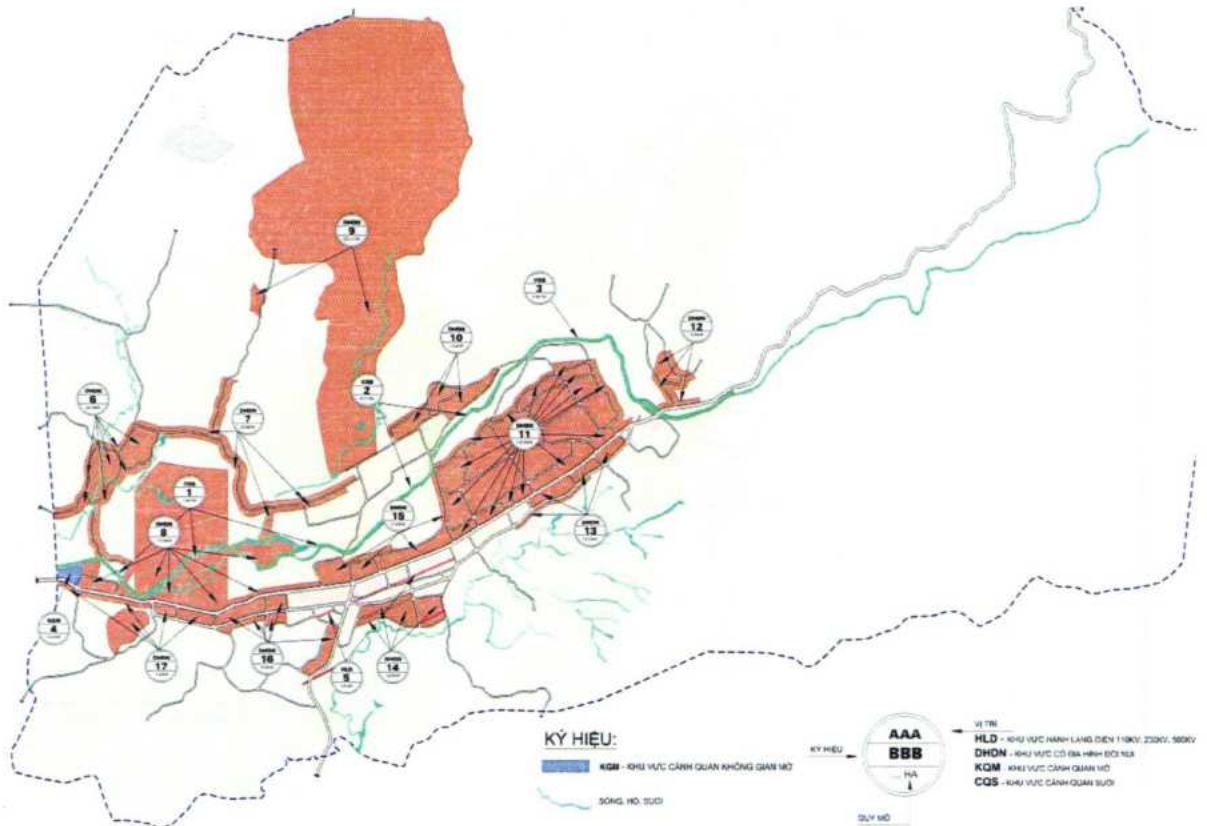
2. Sửa đổi, bổ sung: Trong quá trình thực hiện Quy chế, trường hợp có khó khăn, vướng mắc các tổ chức, cá nhân liên quan phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân huyện Đà Huoai để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện Đà Huoai báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua việc điều chỉnh quy chế này trước khi quyết định điều chỉnh./.

Phụ lục

(Ban hành kèm theo Quyết định về Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Đa M'ri, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng)

Phụ lục I

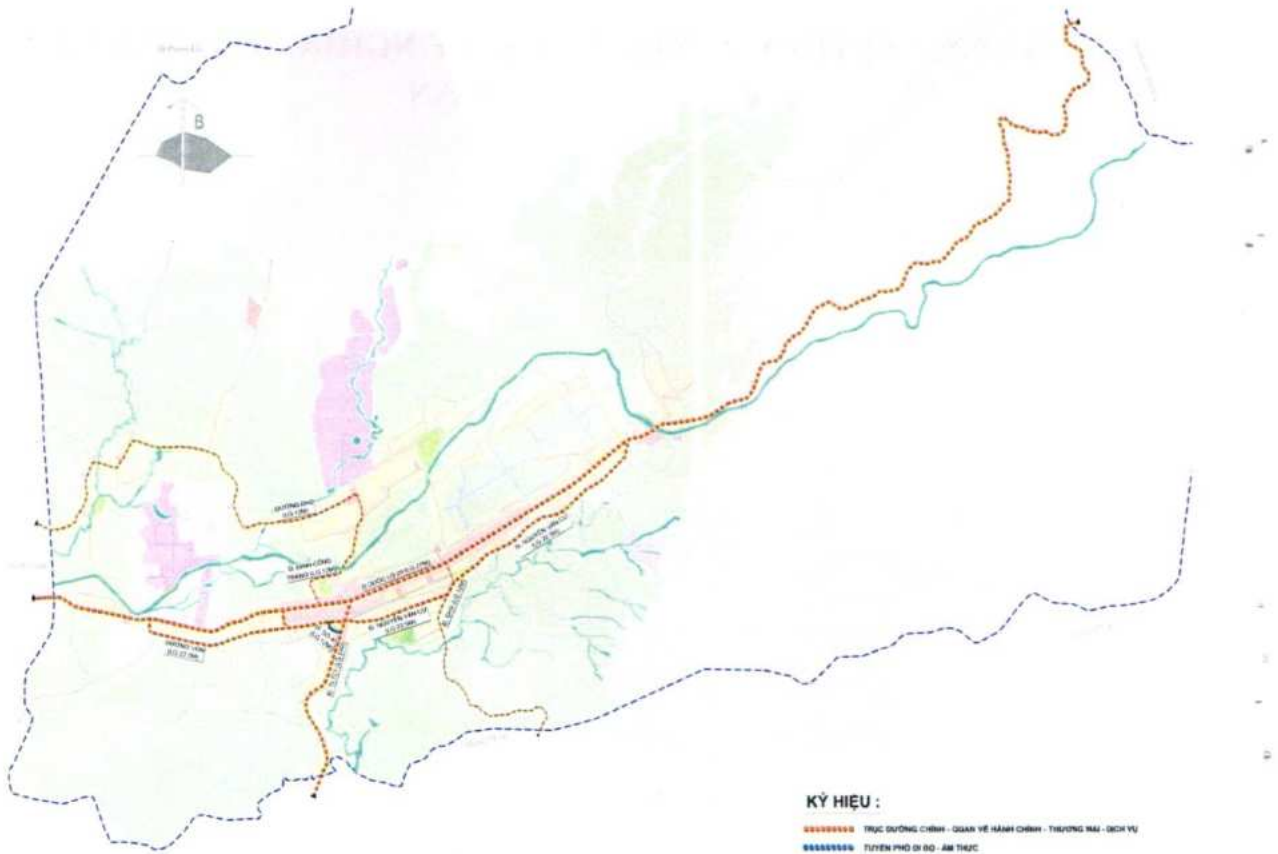
BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN



12

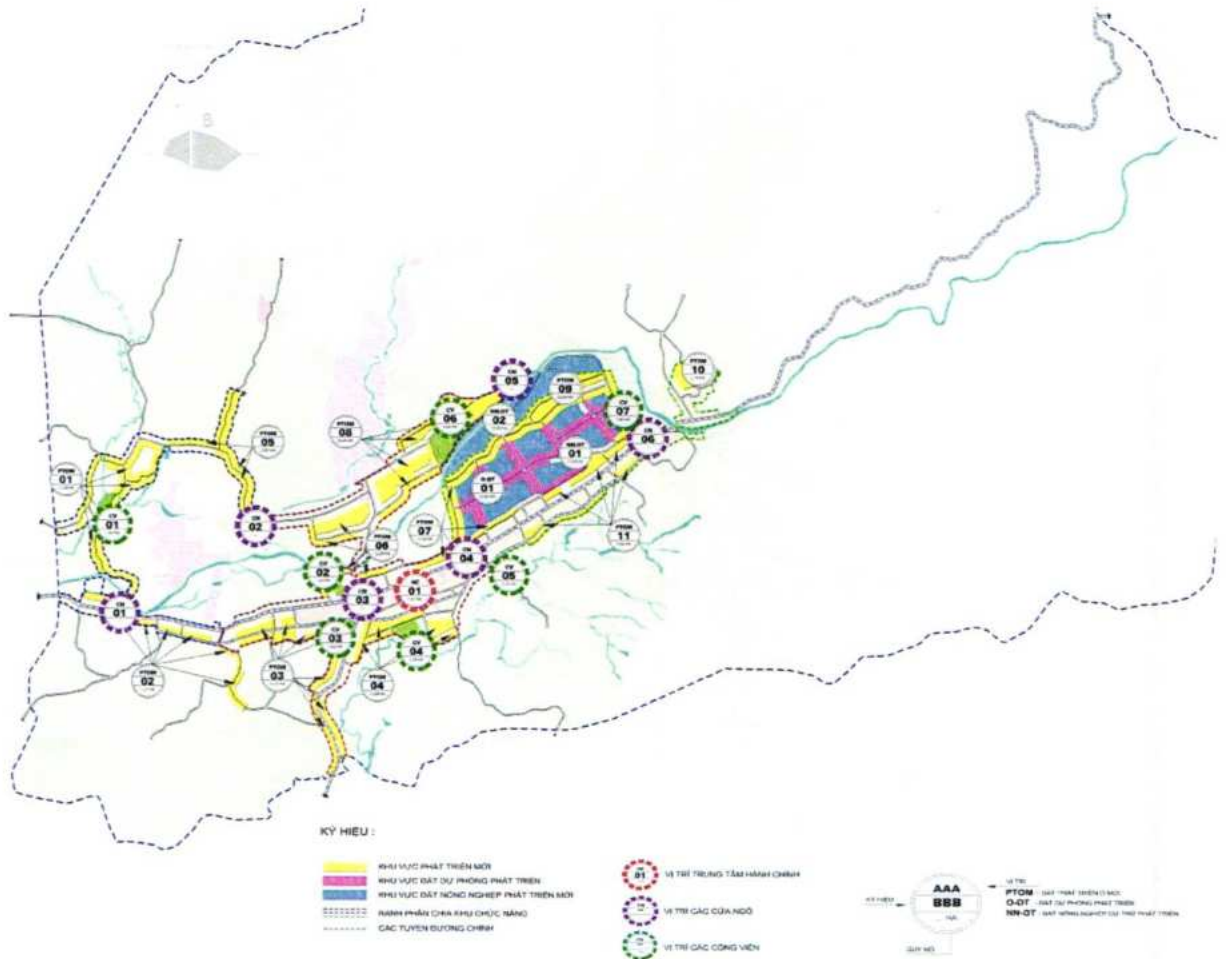
Phụ lục II

SƠ ĐỒ CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ - TUYẾN PHỐ ĐI BỘ, VĂN HÓA ẨM THỰC



Phụ lục III

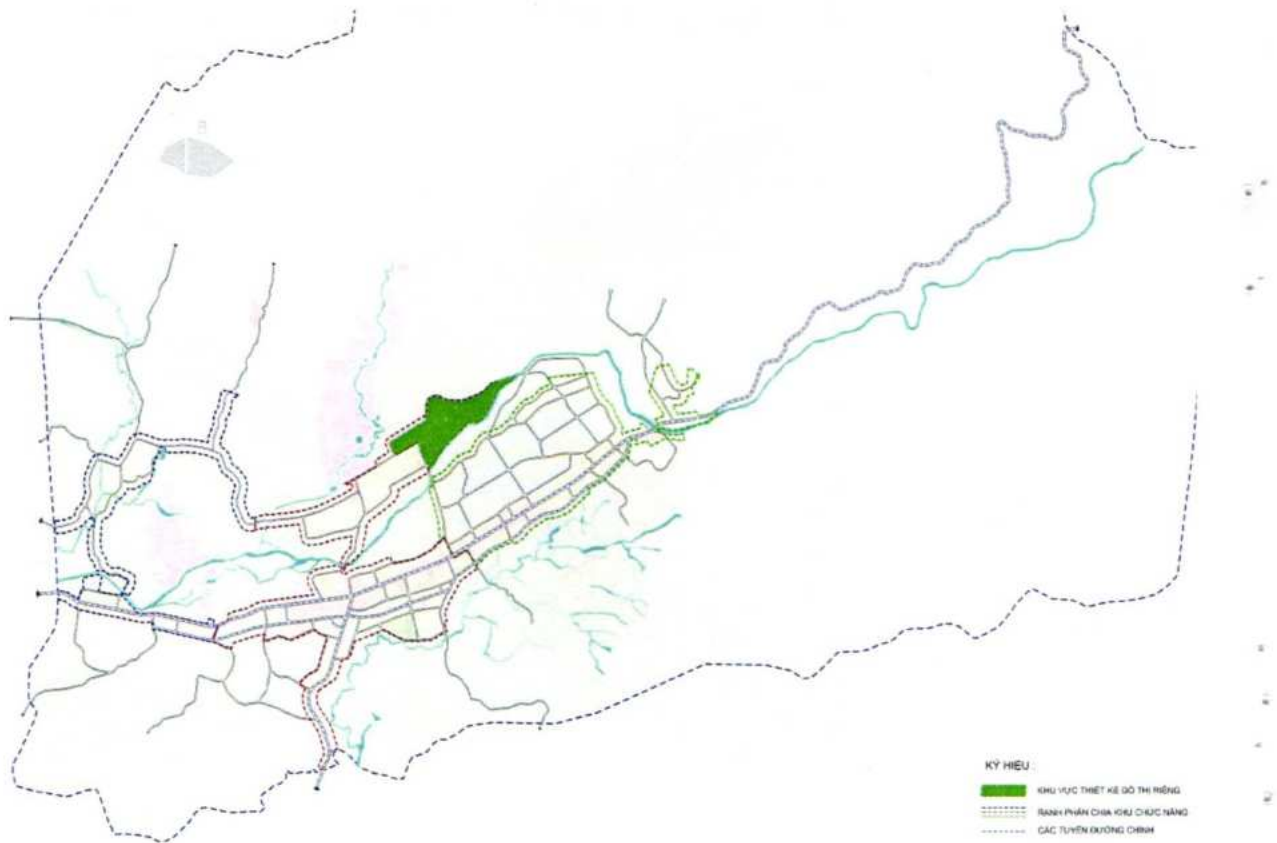
BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CỦA NGÕ ĐÔ THỊ - TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, QUẢNG TRƯỜNG, CÔNG VIÊN



12

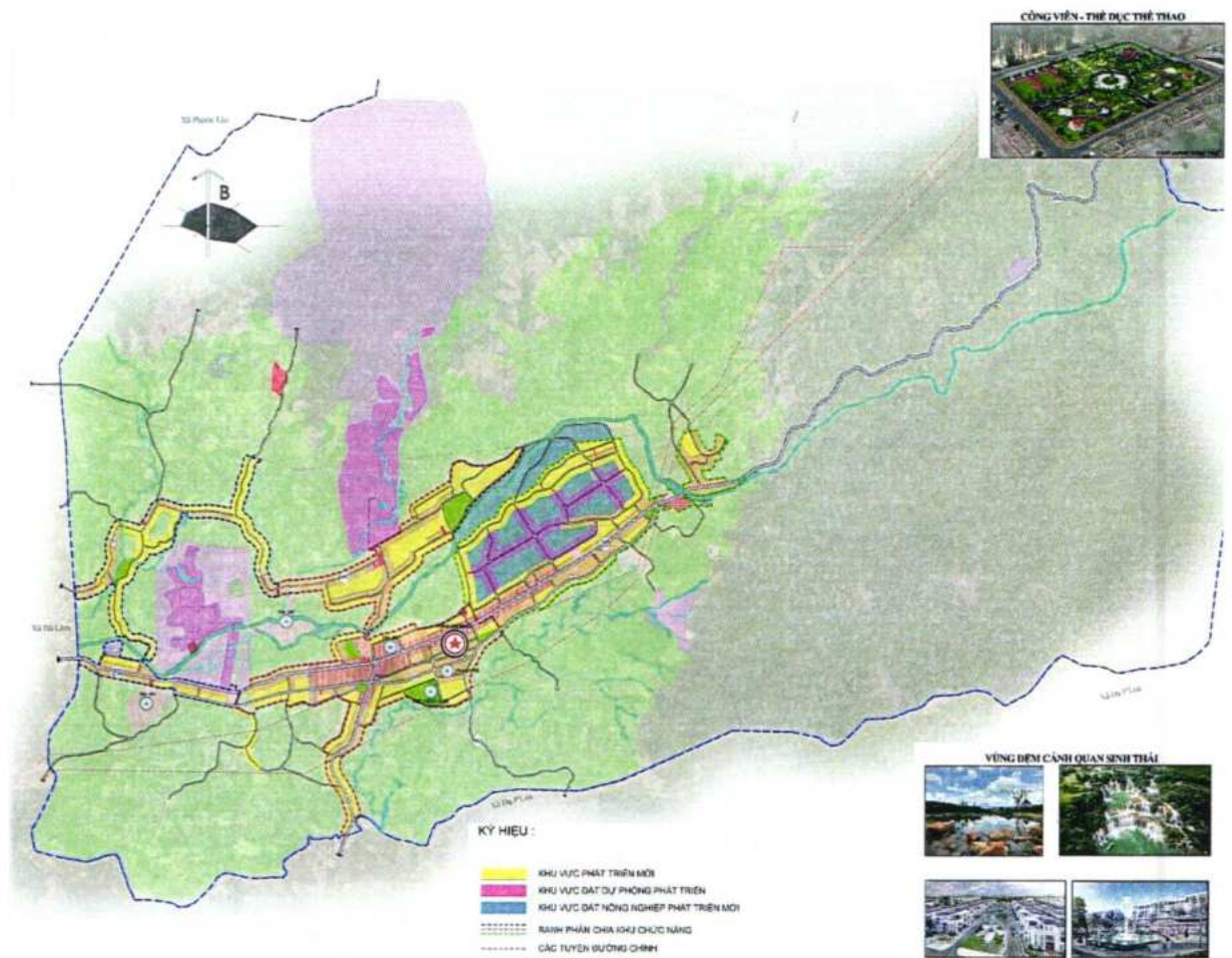
Phụ lục IV

SƠ ĐỒ THỂ HIỆN VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG



Phụ lục V

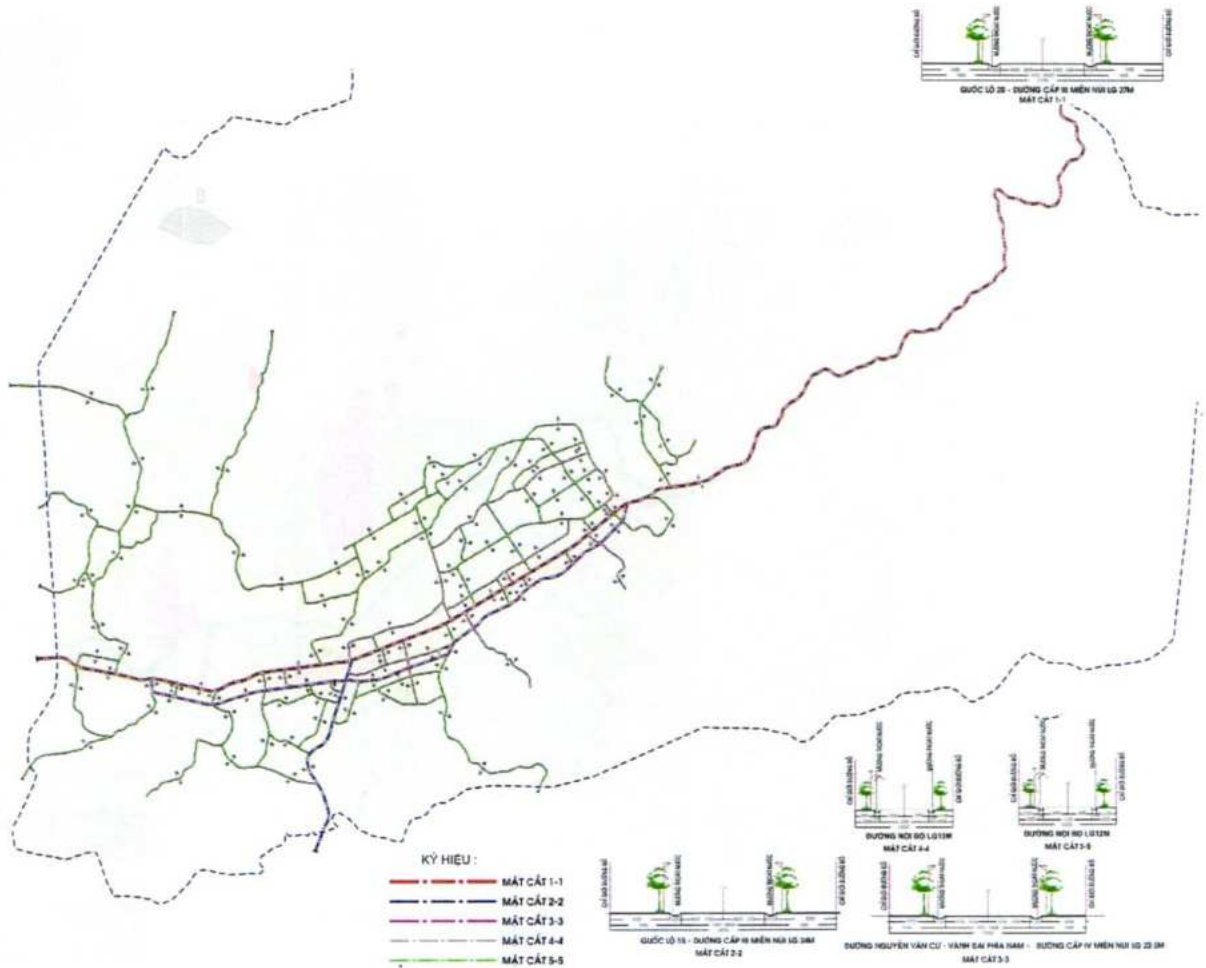
SƠ ĐỒ MINH HỌA TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN TUYỂN ĐƯỜNG CHÍNH



13

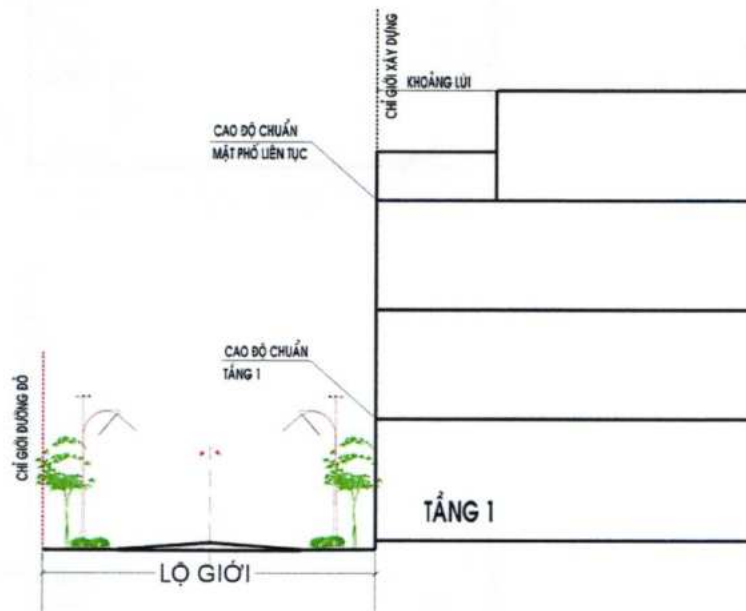
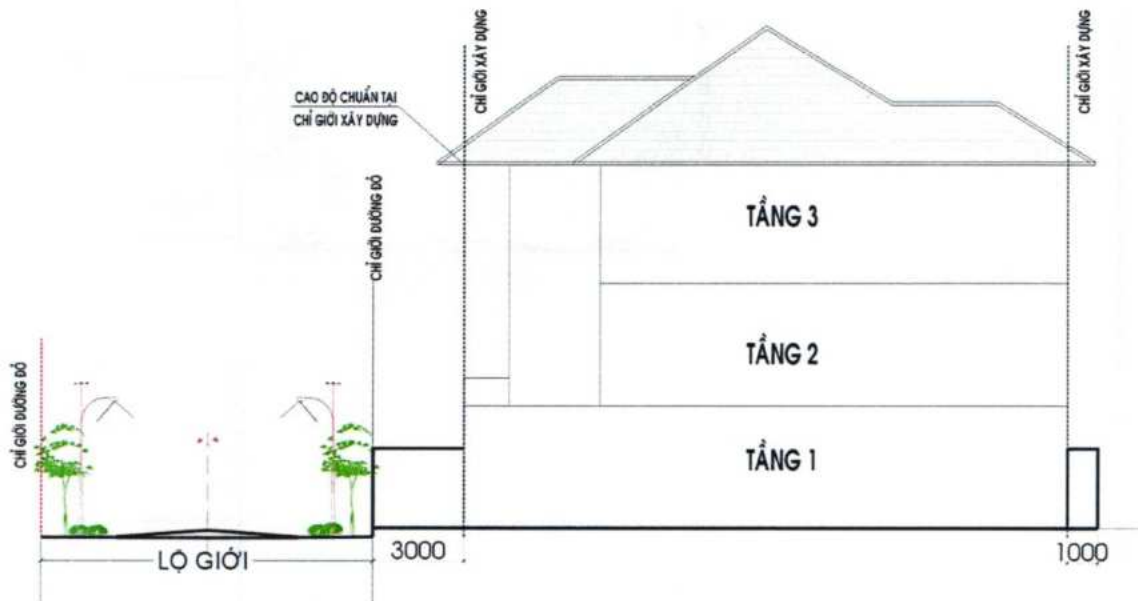
Phụ lục VI

SƠ ĐỒ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG



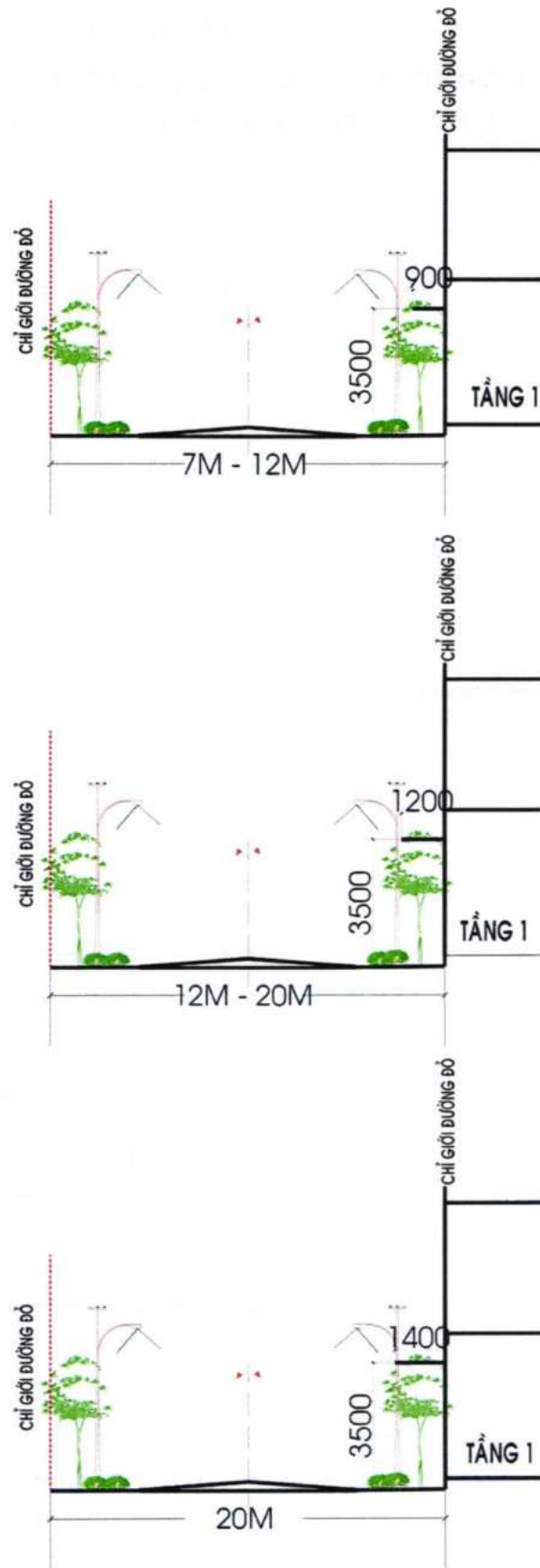
Phụ lục VII

SƠ ĐỒ MINH HỌA VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC BÊN NGOÀI NHÀ VÀ CÁC QUY ĐỊNH KIẾN TRÚC ĐỐI VỚI NHÀ Ở RIÊNG LẺ



SƠ ĐỒ MINH HỌA CÁC QUY ĐỊNH KIẾN TRÚC ĐỐI VỚI NHÀ Ở RIÊNG LẺ

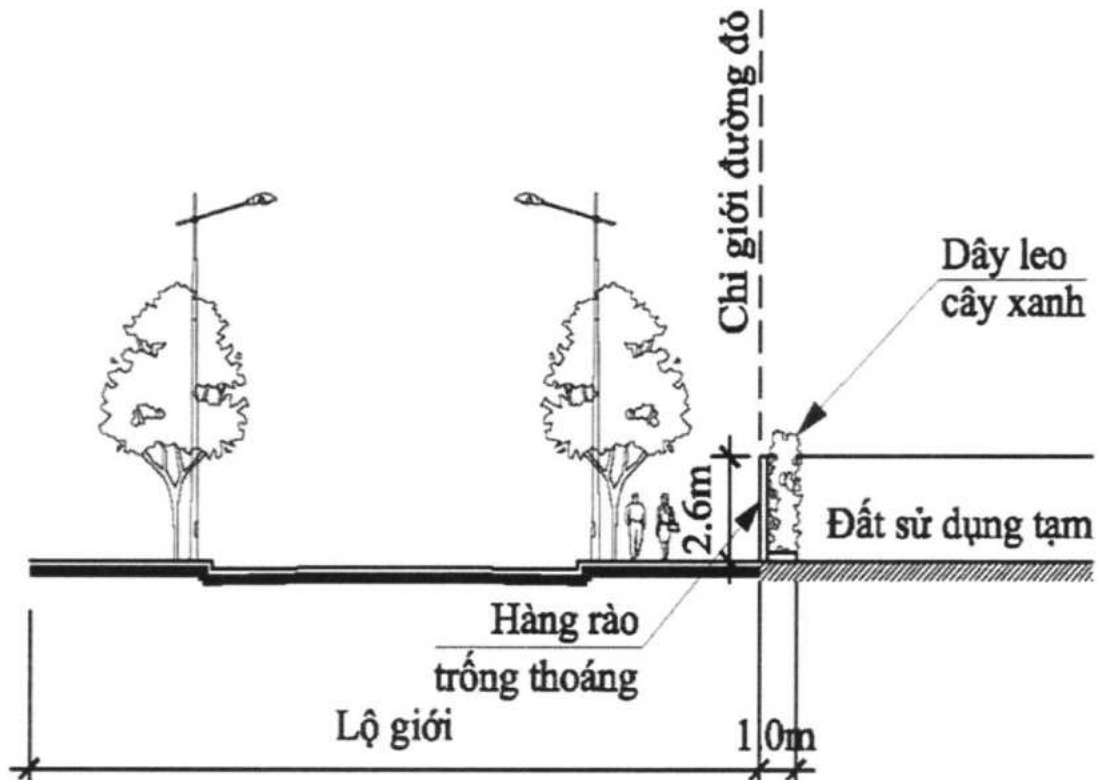
Handwritten signature or mark.



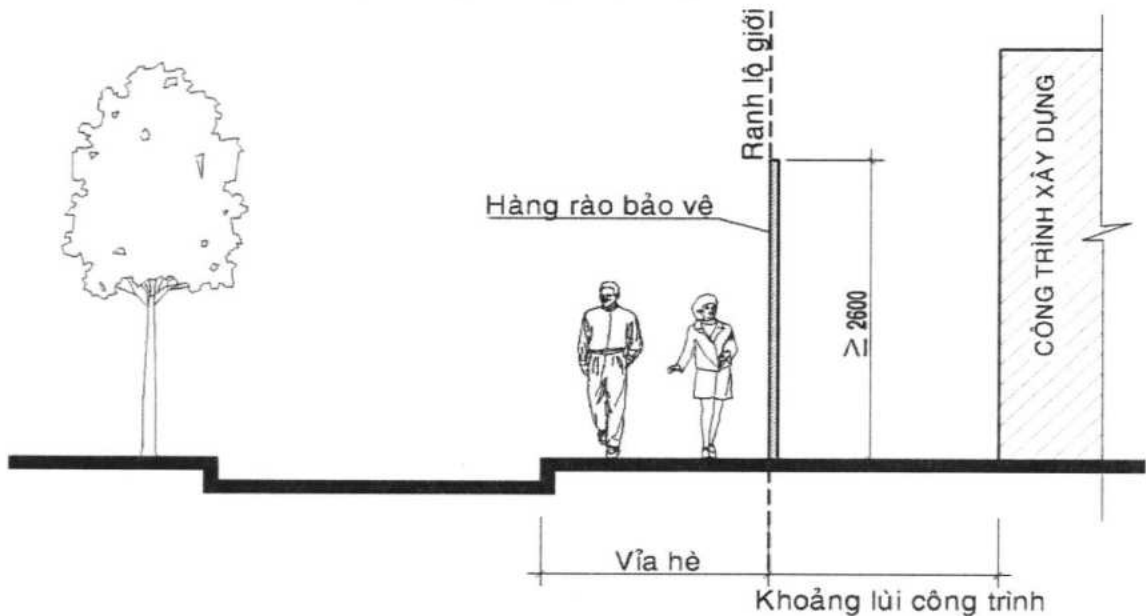
SƠ ĐỒ MINH HỌA VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC BÊN NGOÀI NHÀ

Phụ lục VIII

SƠ ĐỒ MINH HỌA VỀ XÂY DỰNG HÀNG RÀO ĐỂ BẢO VỆ (HÀNG RÀO TẠM) ĐỐI VỚI DỰ ÁN, CÔNG TRÌNH CHƯA TRIỂN KHAI VÀ ĐANG TRIỂN KHAI XÂY DỰNG

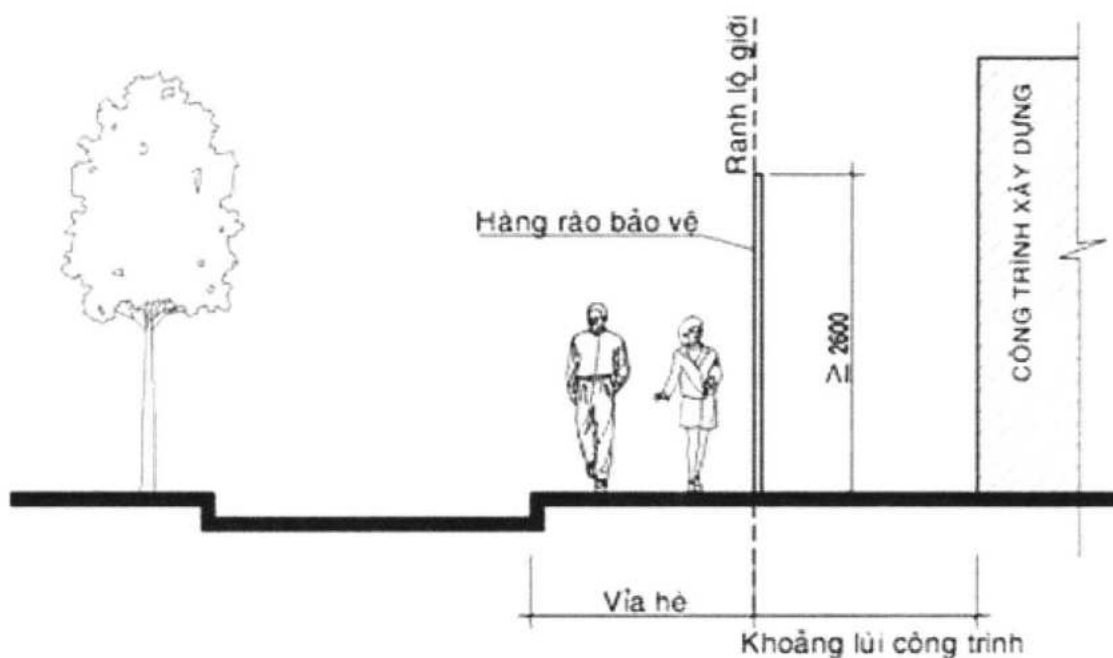


Sơ đồ minh họa hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

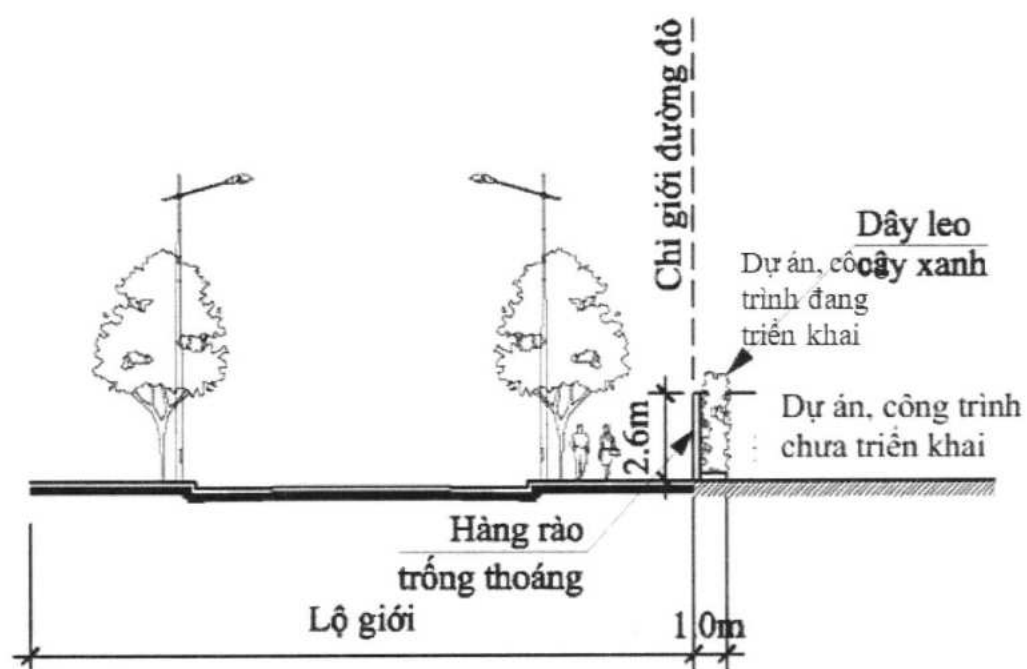


Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình XD có khoảng lùi

13



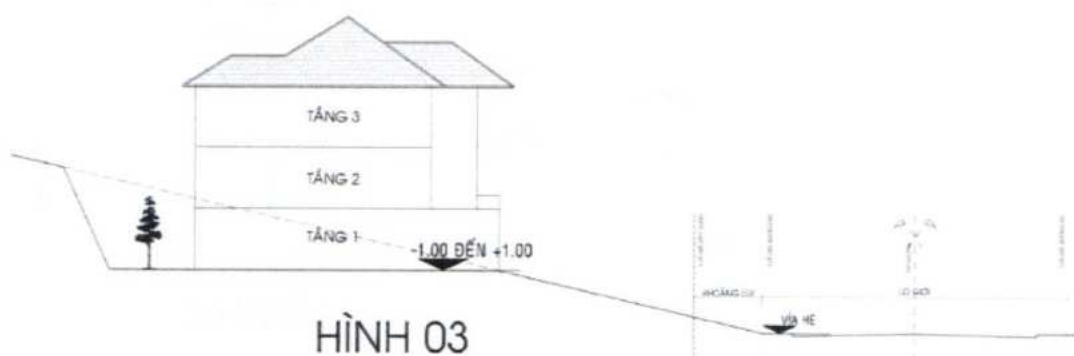
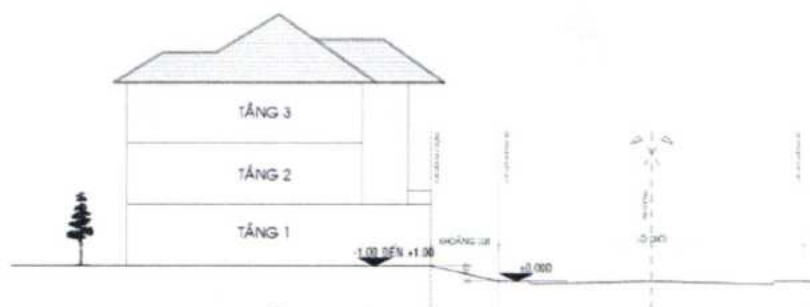
Hàng rào của công trình đang triển khai có khoảng lùi



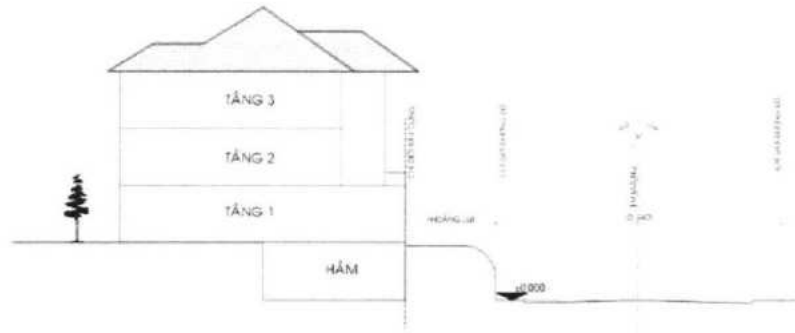
Hàng rào dự án, công trình đang triển khai sát chỉ giới đường đỏ

Phụ lục IX

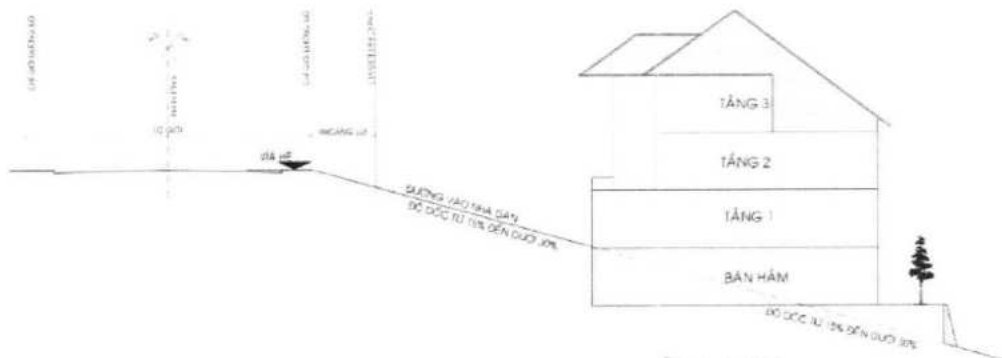
QUY ĐỊNH CAO TRÌNH NỀN TẦNG 1, TẦNG HÀM VÀ BÁN HÀM



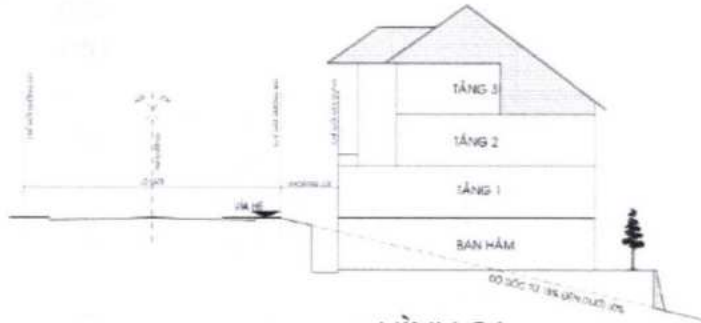
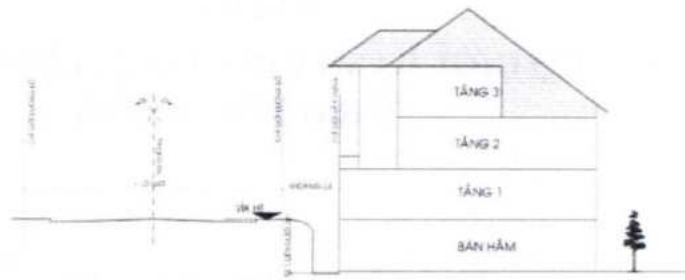
13



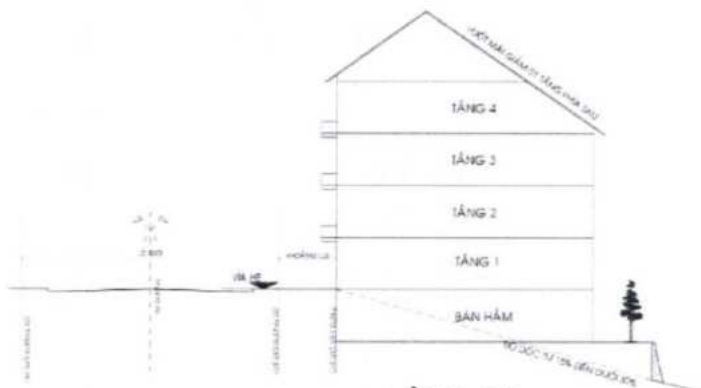
HÌNH 04



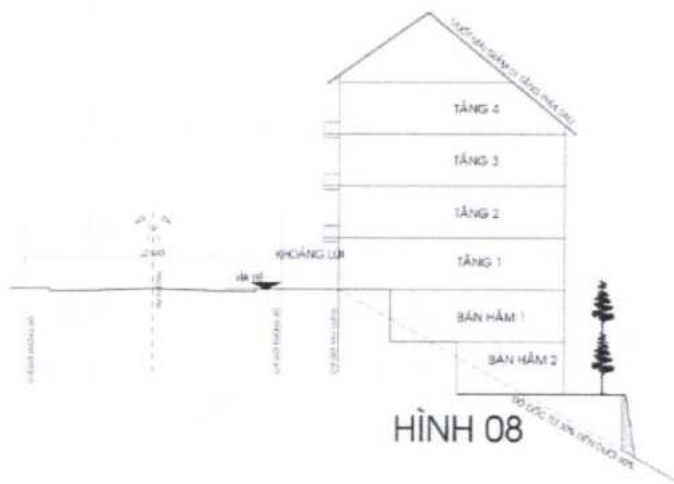
HÌNH 05



HÌNH 06



HÌNH 07



HÌNH 08

Phụ lục X

**QUY ĐỊNH VỀ LỘ GIỚI, DẠNG KIẾN TRÚC, TẦNG CAO, KHOẢNG LÙI
THEO TÊN ĐƯỜNG**

Stt	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Quy định			
				Lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Quốc lộ 20	-	Nguyễn Văn Cừ	27	4,5	Nhà liên kế sân vườn	5
		Nguyễn Văn Cừ	Trần Quang Diệu	27	0	Nhà Phố	5
		Trần Quang Diệu	Đèo Bảo Lộc	27	4,5	Nhà liên kế sân vườn	5
2	TL.721 (Bà Gia)	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	24	0	Nhà Phố	5
		Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	-	24	4,5	Nhà liên kế sân vườn	5
3	ĐH2	Đình Công Tráng	-	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
4	ĐH9	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
		Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	Đường số 38	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
6	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	Quốc lộ 20	Hà Huy Tập	22,5	3	Nhà liên kế sân vườn	5
		Hà Huy Tập	ĐH9	22,5	3	Nhà liên kế sân vườn	5
		ĐH9	Nguyễn Văn Cừ	22,5	3	Nhà liên kế sân vườn	5
		Nguyễn Văn Cừ	TL.721	22,5	3	Nhà liên kế sân vườn	5
		TL.721	Quốc lộ 20	22,5	3	Nhà liên kế sân vườn	5
7	Đình Công Tráng	Quốc lộ 20	Đường số	12	3	Nhà liên kế	5

			11			sân vườn	
8	Phan Đình Phùng	Quốc lộ 20	Quốc lộ 20	13	3	Nhà liên kế sân vườn	5
9	Đoạn còn lại Nguyễn Văn Cừ	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	13	3	Nhà liên kế sân vườn	5
10	Phan Đăng Lưu	TL.721	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	13	3	Nhà liên kế sân vườn	5
11	Phan Văn Trị	Quốc lộ 20	Đường số 38	13	3	Nhà liên kế sân vườn	5
12	Trần Quang Diệu	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	13	3	Nhà liên kế sân vườn	5
13	Hà Huy Tập	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	13	3	Nhà liên kế sân vườn	5
14	Đoàn Thị Diễm	Quốc lộ 20	Phan Đình Phùng	13	3	Nhà liên kế sân vườn	5
15	Trần Quang Khải	Phan Đình Phùng	Nguyễn Binh Khiêm	13	3	Nhà liên kế sân vườn	5
		Quốc lộ 20	Trần Quang Khải	13	3	Nhà liên kế sân vườn	5
16	Nguyễn Binh Khiêm	Đường số 16	Phan Đình Phùng	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
17	Lê Thị Pha	Quốc lộ 20	-	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
18	Nơ Trang Long	Lê Thị Pha	Đường số 27	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
19	Đường số 1	Quốc lộ 20	Đường số 2	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
20	Đường số 2	Quốc lộ 20	ĐH2	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
21	Đường số 3	Đường số 2	ĐH2	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
22	Đường số 4	Đường số 2	ĐH2	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
23	Đường số 6	ĐH2	-	12	3	Nhà biệt thự tiêu	3

						chuẩn (biệt lập)	
24	Đường số 7	ĐH2	-	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
25	Đường số 8	Đường số 7	-	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
26	Đường số 9	ĐH2	-	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
27	Đường số 10	Đình Công Tráng	ĐH2	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
28	Đường số 11	-	Đường số 26	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
29	Đường số 12	Phan Đình Phùng	Đường số 11	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
30	Đường số 13	Đường số 11	Đường số 14	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
31	Đường số 14	Đường số 11	Đường số 11	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
32	Đường số 15	Đường số 26	Đường số 11	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
33	Đường số 16	Phan Đình Phùng	Phan Đình Phùng	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
34	Đường số 17	Quốc lộ 20	Trần Quang Khải	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
		Trần Quang Khải	Đường số 16	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
35	Đường số 18	Quốc lộ 20	Trần Quang Khải	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5

36	Đường số 19	Quốc lộ 20	Trần Quang Khải	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
		Trần Quang Khải	Phan Đình Phùng	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
37	Đường số 20	Phan Đình Phùng	Đường số 25	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
38	Đường số 21	Phan Đình Phùng	Nguyễn Bình Khiêm	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
39	Đường số 22	Phan Đình Phùng	Đường số 21	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
40	Đường số 24	Phan Đình Phùng	Nguyễn Bình Khiêm	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
41	Đường số 25	Phan Đình Phùng	Đường số 26	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
42	Đường số 26	Đinh Công Tráng	Phan Đình Phùng	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
43	Đường số 27	Lê Thị Pha	-	12	3		
44	Đường số 28	Nơ Trang Long	-	10	3	Nhà liên kế sân vườn	5
45	Đường số 29	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	3		
		Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	Quốc lộ 20			Nhà liên kế sân vườn	5
46	Đường số 30	Quốc lộ 20	Nguyễn Bình Khiêm	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
47	Đường số 31	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
48	Đường số 32	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5

M

			(ĐVĐ)				
49	Đường số 34	Phan Đăng Lưu	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
50	Đường số 35	Quốc lộ 20	Phan Đăng Lưu	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
51	Đường số 36	Quốc lộ 20	Đoàn Thị Điểm	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
52	Đường số 37	ĐH9	Đường số 39	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
53	Đường số 38	ĐH9	Đường số 37	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
54	Đường số 39	TL.721 (Bà Gia)	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
55	Đường số 40	TL.721 (Bà Gia)	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
56	Đường số 41	TL.721 (Bà Gia)	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
57	Đường số 42	Đường số 41	Đường số 44	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
58	Đường số 43	Đường số 41	Đường số 45	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
59	Đường số 44	TL.721 (Bà Gia)	Đường số 45	12	3		
60	Đường số 45	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
		Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	Đường số 43	12	3	Nhà biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập)	3
61	Đường số 46	TL.721 (Bà Gia)	Đường số 47	12	3		
62	Đường số 47	Quốc lộ 20	-	12	3		

63	Đường số 48	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	3	Nhà liên kế sân vườn	5
64	Đường số 49	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	-	12	3		
65	Đường số 50	Quốc lộ 20	Đường số 49	12	3		



Phụ lục XI

QUY ĐỊNH VỀ LỘ GIỚI, MẶT CẮT NGANG ĐƯỜNG CÁC TUYẾN PHỐ CHÍNH TRONG ĐÔ THỊ

Stt	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Quy định		
				Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang đường
1	Quốc lộ 20	-	Đèo Bảo Lộc	27	6567	5,5+16+5,5
		Đèo Bảo Lộc	-	27	5915	
2	TL.721 (Bà Gia)	Quốc lộ 20	-	24	1699	5+14+5
3	DH2	Đỉnh Công Tráng	-	12	3840	2,5+7+2,5
4	DH9	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	187	2,5+7+2,5
		Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	-	12	2009	2,5+7+2,5
6	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	Quốc lộ 20	Hà Huy Tập	22,5	445	5,5+11,5+5,5
		Hà Huy Tập	DH9	22,5	1614	5,5+11,5+5,5
		DH9	Nguyễn Văn Cừ	22,5	117	5,5+11,5+5,5
		Nguyễn Văn Cừ	TL.721	22,5	964	5,5+11,5+5,5
		TL.721	Quốc lộ 20	22,5	1890	5,5+11,5+5,5
7	Đỉnh Công Tráng	Quốc lộ 20	Đường số 11	12	1363	2,5+7+2,5
8	Phan Đình Phùng	Quốc lộ 20	Quốc lộ 20	13	3036	3+10+3
9	Đoạn còn lại Nguyễn Văn Cừ	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	13	186	3+7+3
10	Phan Đăng Lưu	TL.721	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	13	1009	3+7+3
11	Phan Văn Trị	Quốc lộ 20	Đường số 38	13	579	3+7+3
12	Trần Quang Diệu	Quốc lộ 20	-	13	960	3+7+3
13	Hà Huy Tập	Quốc lộ 20	-	13	696	3+7+3
14	Đoàn Thị Điểm	Quốc lộ 20	Phan Đình Phùng	13	1104	3+7+3
15	Trần Quang Khải	Phan Đình Phùng	Nguyễn Bình Khiêm	13	1423	3+7+3
		Quốc lộ 20	Trần Quang Khải	13	125	3+7+3
16	Nguyễn Bình Khiêm	Đường số 16	Phan Đình Phùng	12	1436	2,5+7+2,5
17	Lê Thị Pha	Quốc lộ 20	-	12	1203	2,5+7+2,5
18	Nơ Trang Long	Lê Thị Pha	Đường số 27	12	835	2,5+7+2,5
19	Đường số 1	Quốc lộ 20	Đường số 2	12	456	2,5+7+2,5

20	Đường số 2	Quốc lộ 20	ĐH2	12	1586	2,5+7+2,5
21	Đường số 3	Đường số 2	ĐH2	12	157	2,5+7+2,5
22	Đường số 4	Đường số 2	ĐH2	12	563	2,5+7+2,5
23	Đường số 6	ĐH2	-	12	672	2,5+7+2,5
24	Đường số 7	ĐH2	-	12	1712	2,5+7+2,5
25	Đường số 8	Đường số 7	-	12	1095	2,5+7+2,5
26	Đường số 9	ĐH2	-	12	1825	2,5+7+2,5
27	Đường số 10	Đinh Công Tráng	ĐH2	12	680	2,5+7+2,5
28	Đường số 11	-	Đường số 26	12	1730	2,5+7+2,5
29	Đường số 12	Phan Đình Phùng	Đường số 11	12	407	2,5+7+2,5
30	Đường số 13	Đường số 11	Đường số 14	12	505	2,5+7+2,5
31	Đường số 14	Đường số 11	Đường số 11	12	635	2,5+7+2,5
32	Đường số 15	Đường số 26	Đường số 11	12	122	2,5+7+2,5
33	Đường số 16	Phan Đình Phùng	Phan Đình Phùng	12	758	2,5+7+2,5
34	Đường số 17	Quốc lộ 20	Đường số 16	12	379	2,5+7+2,5
35	Đường số 18	Quốc lộ 20	Trần Quang Khải	12	260	2,5+7+2,5
36	Đường số 19	Quốc lộ 20	Đường số 26	12	1409	2,5+7+2,5
37	Đường số 20	Phan Đình Phùng	Đường số 25	12	833	2,5+7+2,5
38	Đường số 21	Phan Đình Phùng	Nguyễn Bình Khiêm	12	364	2,5+7+2,5
39	Đường số 22	Phan Đình Phùng	Đường số 21	12	630	2,5+7+2,5
40	Đường số 24	Phan Đình Phùng	Nguyễn Bình Khiêm	12	528	2,5+7+2,5
41	Đường số 25	Phan Đình Phùng	Đường số 26	12	795	2,5+7+2,5
42	Đường số 26	Đinh Công Tráng	Phan Đình Phùng	12	2452	2,5+7+2,5
43	Đường số 27	Lê Thị Pha	-	12	707	2,5+7+2,5
44	Đường số 28	Nơ Trang Long	-	10	228	2,5+5+2,5
45	Đường số 29	Quốc lộ 20	Quốc lộ 20	12	1073	2,5+7+2,5
46	Đường số 30	Quốc lộ 20	Nguyễn Bình Khiêm	12	148	2,5+7+2,5
47	Đường số 31	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	131	2,5+7+2,5

48	Đường số 32	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	110	2,5+7+2,5
49	Đường số 34	Phan Đăng Lưu	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	65	2,5+7+2,5
50	Đường số 35	Quốc lộ 20	Phan Đăng Lưu	12	145	2,5+7+2,5
51	Đường số 36	Quốc lộ 20	Đoàn Thị Điểm	12	136	2,5+7+2,5
52	Đường số 37	ĐH9	Đường số 39	12	816	2,5+7+2,5
53	Đường số 38	ĐH9	Đường số 37	12	661	2,5+7+2,5
54	Đường số 39	TL.721 (Bà Gia)	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	499	2,5+7+2,5
55	Đường số 40	TL.721 (Bà Gia)	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	157	2,5+7+2,5
56	Đường số 41	TL.721 (Bà Gia)	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	332	2,5+7+2,5
57	Đường số 42	Đường số 41	Đường số 44	12	517	2,5+7+2,5
58	Đường số 43	Đường số 41	Đường số 45	12	492	2,5+7+2,5
59	Đường số 44	TL.721 (Bà Gia)	Đường số 45	12	419	2,5+7+2,5
60	Đường số 45	TL.721 (Bà Gia)	Đường số 46	12	878	2,5+7+2,5
61	Đường số 46	TL.721 (Bà Gia)	Đường số 47	12	993	2,5+7+2,5
62	Đường số 47	Quốc lộ 20	-	12	1648	2,5+7+2,5
63	Đường số 48	Quốc lộ 20	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	12	119	2,5+7+2,5
64	Đường số 49	Nguyễn Văn Cừ (ĐVĐ)	-	12	1461	2,5+7+2,5
65	Đường số 50	Quốc lộ 20	Đường số 49	12	850	2,5+7+2,5

ĐÁNH GIÁ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
1	 Phòng khám đa khoa khu vực Đa M'ri	Giá trị lịch sử, văn hóa		Công trình chưa đủ niên đại để đánh giá. Tuy nhiên, công trình cũng góp phần vào cảnh quan trong giai đoạn đầu hình thành.
			Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc	Phong cách theo chủ nghĩa công năng.
		Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện "bản sắc" nơi chốn
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực. - Công



				trình phục vụ tiện ích khu vực.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.
2	Trường THPT thị trấn Đạ M'ri 	Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc	Phong cách theo chủ nghĩa công năng.
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện "bản sắc" nơi chốn
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực. - Công trình có vai trò phục vụ tiện ích khu vực.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
3	 Trường THCS Nguyễn Văn Trỗi 	Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc	Phong cách theo chủ nghĩa công năng.
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện “bản sắc” nơi chốn
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực. - Công trình có vai trò phục vụ tiện ích khu vực.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.
4	 Chợ thị trấn Đạ M'ri	Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc	Phong cách theo chủ nghĩa công năng.
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể



				hiện “bản sắc” nơi chôn
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên	- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực. - Công trình phục vụ tiện ích khu vực.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng. - Công trình có phần xuống cấp.
		Giá trị lịch sử, văn hóa		Công trình chưa đủ niên đại để đánh giá. Tuy nhiên, công trình cũng góp phần vào cảnh quan trong giai đoạn đầu hình thành.



Ủy ban nhân dân thị trấn Đạ M'ri

		Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc	Không thể rõ phong cách thiết kế, tập trung vào yếu tố công năng.
			Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện "bản sắc" nơi chốn
			Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực. - Công trình phục vụ tiện ích khu vực.
			Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.

18