



Số: 37/2024/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc
thị trấn Madaguôi, 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 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật 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 302/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Madaguôi, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2254/TTr-SXD ngày 10 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Hiệu lực thi hành

- Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 11 năm 2024.
- Quyết định này thay thế Quyết định số 43/2016/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ trên địa bàn thị trấn Madaguôi, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

- 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. / *ĐH*

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. *ĐH*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



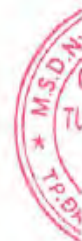
Trần Hồng Thái

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**Quy chế quản lý kiến trúc
thị trấn Madaguôi, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng**

Lâm Đồng, năm 2024





QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị trấn Madaguôi, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

- Để quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng và thực hiện theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Madaguôi đã được phê duyệt (Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng). Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc.
- Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng.
- Bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi lập quy chế quản lý kiến trúc.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

- 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 Madaguôi, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.
- Phạm vi áp dụng
 - Phạm vi nghiên cứu: 2.542 ha; trong đó phạm vi áp dụng 770 ha (Phụ lục I);
 - 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 đã được phê duyệt.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- 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 (khoản 12 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).
- 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 (khoản 13 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).
- Di tích lịch sử - văn hoá: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật,

M. S.

cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (khoản 3 Điều 4 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 (khoản 4 Điều 4 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 (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 (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 (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 (khoản 14 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

9. Mật độ xây dựng thuần (net-tô)

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

b) Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu 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 đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác (điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

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

11. Công trình kiến trúc: Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công

trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (khoản 4 Điều 3 Luật Kiến trúc).

12. Công trình kiến trúc có giá trị: Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt (khoản 5 Điều 3 Luật Kiến trúc).

13. 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.

14. 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 (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) 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 (điểm 3.2 TCVN 9411:2012);

c) 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 (điểm 3.4 TCVN 9411:2012);

d) 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 (điểm 3.3 TCVN 9411:2012).

15. Nhà chung cư: Là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (điểm 1.4.1 QCVN 04:2021/BXD).

16. 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 (khoản 4 Điều 2 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị).

17. 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 (điểm 1.4.17 QCVN 04:2021/BXD);



[Handwritten signature]

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 (điểm 1.4.18 QCVN 04:2021/BXD);

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

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

19. 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 (điểm 1.4.27 QCVN 01:2021/BXD).

20. Taluy: Là sườn dốc, mái dốc, những con dốc nghiêng so với mặt phẳng ngang;

a) Taluy âm: Là phần sườn dốc, mái dốc tính từ mặt đường trở xuống;

b) Taluy dương: Là phần sườn dốc, mái dốc tính từ mặt đường lên cao.

21. 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 (điểm 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD).

22. 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 (điểm 1.4.14 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 (điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 Thông tư số 06/2021/TT-BXD);

b) Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: Sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các

thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m² (điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD);

c) 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 (điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Thiết kế kiến trúc tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp với các chỉ tiêu trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung, phù hợp Nghị Quyết của Đảng, Chính phủ, các quy định về bảo tồn, môi trường, phòng chống cháy nổ, quy chuẩn kỹ thuật, Quy chế này và các quy định pháp luật liên quan khác;

b) Phát triển không gian kiến trúc cảnh quan thị trấn Madaguôi gắn kết “bảo vệ tầm nhìn”, “tinh liên tục” của cảnh quan ven sông, hồ hình thành không gian xanh, không gian mở của đô thị;

c) Duy trì, khôi phục và tôn tạo cảnh quan, địa hình, hệ sinh thái tự nhiên; phát triển vùng sản xuất, kế thừa phát huy đặc trưng bản sắc văn hóa dân tộc, kiến trúc truyền thống địa phương kết hợp phát triển xu thế kiến trúc xanh, bền vững.

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 sông Đạ Huoai, hồ trong đô thị (Phụ lục I);

+ Khu vực cảnh quan sông Đạ Huoai (không gian mở, hành lang xanh) diện tích 6,81 ha. Ranh giới phía Bắc giáp sông Đạ Huoai, phía Đông giáp xã Hà Lâm, phía Nam giáp xã Đạ Tồn, phía Tây giáp khu dân cư. + Khu vực cảnh quan dọc suối: Khu cảnh quan dọc suối thuộc trung tâm thị trấn (ký hiệu 1) diện tích 18,49 ha; khu vực cảnh quan suối phía Nam thị trấn (ký hiệu 2) diện tích 8,13 ha; khu công viên cây xanh (ký hiệu 3) có diện tích 3,23 ha; khu vực cảnh quan suối (ký hiệu 4) có diện tích 10,44 ha;

+ Khu vực xung quanh hồ cảnh quan thị trấn Madaguôi (ký hiệu 5) diện tích 2,15 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất ở, phía Đông giáp đường Trần Hưng Đạo, phía Nam giáp đường Hùng Vương, phía Tây giáp đường Trần Phú; khu vực (ký hiệu 6) diện tích 4,52 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường Nguyễn Huệ, phía Đông giáp đường Điện Biên Phủ, phía Nam giáp đường Hùng Vương, phía Tây giáp đường số 16; xung quanh hồ Đạ Liông (ký hiệu 7) diện tích 87,45 ha, ranh giới phía Bắc và phía Đông giáp đất nông nghiệp, phía Tây và phía Nam giáp đất ở;

M.2



ĐỌC
YÊU
XÂY
ĐỒ
T.Ư

+ Khu vực địa hình đồi núi: Khu vực đồi núi (ký hiệu 8) diện tích 81,80 ha; khu vực đồi núi (ký hiệu 9) diện tích 114,58 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường Hùng Vương, phía Đông và phía Nam giáp đất nông nghiệp, phía Tây giáp đường Hai Bà Trưng; khu vực đồi núi (ký hiệu 10) diện tích 20,79 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường số 14, phía Đông giáp đất nông nghiệp, phía Nam giáp đường Hùng Vương, phía Tây giáp đường Hai Bà Trưng; khu vực đồi núi (ký hiệu 11) diện tích 17,91 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất nông nghiệp, phía Đông giáp đất ở, phía Nam giáp đường Số 14, phía Tây giáp đường Điện Biên Phủ; khu vực đồi núi (ký hiệu 12) diện tích 40,79 ha, ranh giới phía Bắc, phía Đông và phía Tây giáp đất nông nghiệp, phía Nam giáp đường Điện Biên Phủ; khu vực đồi núi (ký hiệu 13) diện tích 7,28 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường Ngô Gia Tự, phía Đông giáp đường Hùng Vương, phía Nam giáp đường Số 10, phía Tây giáp đường Số 4; khu vực đồi núi (ký hiệu 14) diện tích 113,82 ha;

- Các trục đường chính, quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ: Đường Hùng Vương, Trần Phú, 30 Tháng 4, Nguyễn Thái Học, Điện Biên Phủ, Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thị Minh Khai; tuyến phố đi bộ, văn hóa ẩm thực: Đường số 14, Võ Thị Sáu, Nguyễn Huệ, Điện Biên Phủ (khu quảng trường huyện) (Phụ lục II);

+ Đường Hùng Vương đoạn từ nút giao đường số 10 đến đường 30 Tháng 4;

+ Đường 30 Tháng 4 đoạn từ nút giao đường số 10 đến đường Hùng Vương;

+ Đường Trần Phú đoạn từ nút giao đường Hùng Vương đến đường Nguyễn Thị Minh Khai;

+ Đường Nguyễn Thái Học đoạn từ nút giao đường Hùng Vương đến đường 30 Tháng 4;

+ Đường Điện Biên Phủ đoạn từ nút giao đường Hùng Vương đến đường Trần Phú;

+ Đường Trần Hưng Đạo đoạn từ nút giao đường Hùng Vương đến đường Phạm Ngọc Thạch. + Đường Nguyễn Thị Minh Khai đoạn từ nút giao đường Trần Phú đến đường Lê Hồng Phong;

- Tuyến phố đi bộ, văn hóa ẩm thực: Đường số 14, Võ Thị Sáu, Nguyễn Huệ, Điện Biên Phủ (khu quảng trường huyện) (Phụ lục II);

+ Đường số 14 đoạn từ nút giao đường vào hồ Đa Liông đến đường Điện Biên Phủ;

+ Đường Võ Thị Sáu đoạn từ nút giao đường Trần Phú đến đường Nguyễn Trãi;

+ Đường Nguyễn Huệ đoạn từ nút giao đường Trần Hưng Đạo đến đường Điện Biên Phủ;

+ Đường Điện Biên Phủ đoạn từ nút giao đường Phạm Ngọc Thạch đến hết



quảng trường;

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn: Trung tâm hành chính, đài tưởng niệm, quảng trường (nằm tiếp cận với đường Điện Biên Phủ), công viên tập trung tại khu trung tâm thị trấn (Phụ lục III);

+ Trung tâm hành chính (ký hiệu 6) diện tích 5,38 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất công cộng dự trữ, phía Đông giáp đường số 15, phía Nam giáp đường số 15, phía Tây giáp đường Điện Biên Phủ;

+ Đài tưởng niệm (ký hiệu 7) diện tích 2,55 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường Hùng Vương, phía Đông giáp đường số 3, phía Nam và phía Tây giáp đất ở;

+ Quảng trường (ký hiệu 8) diện tích 2,02 ha, ranh giới phía Bắc giáp đất giáo dục, phía Đông và phía Nam giáp đất cây xanh, phía Tây giáp đường Điện Biên Phủ;

+ Công viên (ký hiệu 9) diện tích 4,52 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường Nguyễn Huệ, phía Đông giáp đường Điện Biên Phủ, phía Nam giáp đường Hùng Vương, phía Tây giáp đường số 16; công viên (ký hiệu 10) diện tích 9,97 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo, phía Đông giáp đường Hùng Vương, phía Nam giáp đường Trần Phú, phía Tây giáp đất ở; công viên (ký hiệu 11) diện tích 7,82 ha, ranh giới phía Bắc giáp đường 30 Tháng 4, phía Đông giáp đường Hùng Vương, phía Nam giáp đất ở, phía Tây giáp đất cây xanh;

- Quy định cụ thể đối với khu vực xung quanh đầu mỗi giao thông công cộng, cửa ngõ thị trấn: Cửa ngõ khu chức năng phía Nam (ký hiệu 1) vị trí giao nhau giữa đường Hùng Vương và đường Be Lâm Đồng; cửa ngõ phía Nam khu trung tâm thị trấn (ký hiệu 2) vị trí giao nhau giữa đường Hùng Vương và đường 30 tháng 4; cửa ngõ phía Bắc khu trung tâm thị trấn (ký hiệu 3) vị trí giao nhau giữa đường Hùng Vương và đường 30 Tháng 4; cửa ngõ phía Nam Khu chức năng phía Bắc (ký hiệu 4) vị trí giao nhau giữa đường Hùng Vương và đường số 12; cửa ngõ phía Bắc khu chức năng phía Bắc (ký hiệu 5) vị trí giao nhau giữa đường Hùng Vương và đường số 13 (Phụ lục III);

- Đối với khu vực dự trữ: Là vùng phát triển kinh tế địa phương (chủ yếu là đất nông nghiệp). Phát triển đan xen sản xuất, lân cận với các điểm dân cư, quản lý sản xuất nông nghiệp, dân cư đảm bảo không gian xanh hài hòa (Phụ lục III);

+ Đất nông nghiệp dự trữ phát triển (ký hiệu 12) diện tích 11,97 ha, ranh giới giáp ranh các khu đất ở, đất nông nghiệp dự trữ phát triển (ký hiệu 13) diện tích 23,64 ha, ranh giới phía Bắc và phía Đông giáp đất rừng, phía Tây và phía Nam giáp đất ở, đất nông nghiệp dự trữ phát triển (ký hiệu 14) diện tích 79,88 ha, ranh giới phía Bắc và phía Đông giáp đất rừng, phía Tây và phía Nam giáp đất ở;

+ Đất phát triển ở mới (ký hiệu 15) diện tích 10,14 ha, ranh giới giáp các đường 30 Tháng 4, Kim Đồng, Hai Bà Trưng, Phan Bội Châu; đất phát triển mới (ký hiệu 16) diện tích 18,61 ha, ranh giới giáp đường Điện Biên Phủ, đất ở, đất

M.R.

255
HÀN
LUNI
G
10/0

phát triển mới (ký hiệu 17) diện tích 22,98 ha, ranh giới giáp đường Điện Biên Phủ và đường số 15, đất nông nghiệp, đất ở; đất phát triển mới (ký hiệu 18) diện tích 14,98 ha, ranh giới giáp đất nông nghiệp, các đường số 14, đường số 15 và đường vào hồ Dạ Liông;

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

- Không gian cảnh quan dọc sông, suối: Đối với trục cảnh quan tự nhiên trong đô thị được tổ chức khoảng cách ly an toàn tối thiểu 10 m mỗi bên đối với bờ sông, suối trong đô thị; tránh san lấp, phá vỡ cảnh quan ven sông, suối; tận dụng các yếu tố tự nhiên như nước, cây xanh để tạo điểm nhấn cho công trình; thiết kế công trình theo hướng hài hòa với cảnh quan xung quanh, hạn chế ảnh hưởng đến môi trường;

- Khu vực có địa hình đồi núi:

+ Tôn trọng bảo tồn các khu vực có giá trị địa chất, các khu vực có giá trị bảo vệ cảnh quan, môi trường, đảm bảo 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;

+ Không xây dựng công trình che khuất tầm nhìn cảnh quan, san gạt phá vỡ địa hình đồi núi;

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

+ Đảm bảo tính đồng bộ, liên tục, dễ nhận diện. Nghiên cứu khoảng lùi công trình phù hợp để đảm bảo không gian, kiến trúc, cảnh quan chung, đồng thời đáp ứng yêu cầu về chiếu sáng, an toàn;

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

+ Tuyển đi bộ: Kết hợp các chức năng biểu diễn văn hóa phục vụ người dân;

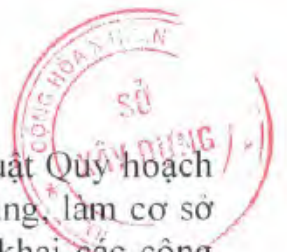
- Đối với khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên: Kiến trúc đa dạng, phù hợp với chức năng công cộng; tạo điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan đặc trưng cho từng khu vực; đảm bảo không gian cho các hoạt động văn hóa, giải trí, kết nối với các không gian mở và giao thông công cộng;

- Đối với khu vực cửa ngõ: Tổ chức không gian tiếp cận công trình thuận tiện cho người đi bộ, kết nối các loại phương tiện giao thông khác;

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

- 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 số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (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 Điện Biên Phủ (đoạn từ nút giao ngã 3 Điện Biên Phủ, Nguyễn Huệ đến nút giao Điện Biên Phủ, Nguyễn Trãi) (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 số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD (Phụ lục IV).

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

a) Đường Hùng Vương, Trần Phú, 30 Tháng 4, Nguyễn Thái Học, Điện Biên Phủ, Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thị Minh Khai;

- Cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc đảm bảo 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 14, Võ Thị Sáu, Nguyễn Huệ, Điện Biên Phủ (khu quảng trường huyện):

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. Công trình tại vị trí cửa ngõ

a) Cửa ngõ khu chức năng phía Nam (ký hiệu 1, Phụ lục III);

b) Cửa ngõ phía Nam khu trung tâm thị trấn (ký hiệu 2, Phụ lục III);

c) Cửa ngõ phía Bắc khu trung tâm thị trấn (ký hiệu 3, Phụ lục III);

d) Cửa ngõ phía Nam khu chức năng phía Bắc (ký hiệu 4, Phụ lục 3);

đ) Cửa ngõ phía Bắc khu chức năng phía Bắc (ký hiệu V, Phụ lục III).

2. Trung tâm hành chính (ký hiệu 6, Phụ lục III)

a) Diện tích: 5,38 ha;

b) Ranh giới:

(Handwritten signature)

(Vertical handwritten text on the right margin)

- Phía Bắc giáp đất công cộng dự trữ;
- Phía Đông, Nam giáp đường số 15;
- Phía Tây giáp đường Điện Biên Phủ.

3. Đài Tưởng niệm (ký hiệu 7, Phụ lục III):

- a) Diện tích: 2,55 ha;
- b) Ranh giới:
 - Phía Bắc giáp đường Hùng Vương;
 - Phía Đông giáp đường số 3;
 - Phía Tây, Nam giáp đất ở.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

THỊ TRẤN MADAGUÔÎ

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 phát triển đô thị Madaguôî được phân thành 03 khu chức năng phát triển dựa trên hệ thống giao thông (theo điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt). Khu chức năng hiện hữu cần được cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp. Dọc hai bên trục giao thông chính Quốc lộ 20 (đường Hùng Vương) và ĐT.721 (đường Trần Phú), tổ chức hình thức ở dưới dạng nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ. Các khu nhà ở mật độ thấp hơn (liên kế sân vườn) được bố trí lùi vào bên trong các tuyến giao thông chính, tiếp giáp các tuyến đường khu vực; khu dịch vụ thương mại và tiểu thủ công nghiệp ở phía Nam thị trấn cần cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng xen cây mới, đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới; khu du lịch sinh thái và du lịch nghỉ dưỡng phía Bắc thị trấn phát triển thương mại dịch vụ và du lịch, kết hợp với việc tìm hiểu nét truyền thống văn hóa của đồng bào dân tộc thiểu số;

b) Khu trung tâm, khu vực giáp ranh ngoại vi khu trung tâm: Kiến trúc khu trung tâm vừa mang nét hiện đại, tiện nghi, vừa bảo tồn và phát huy giá trị truyền thống, tạo nhiều khoảng không gian sân vườn trong và ngoài công trình; phân biệt đặc điểm kiến trúc của khu hiện hữu và xây mới, tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình tại các vị trí giáp ranh giữa hiện hữu và xây mới;

c) Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị: Tạo ra một không gian xanh hài hòa, bền vững và hiệu quả. Đồng thời kết hợp giữa sản xuất nông nghiệp và bảo tồn thiên nhiên, phát triển kinh tế và cải thiện chất lượng sống của cộng đồng;

d) Khu đô thị hiện hữu: Cải tạo hoàn thiện các khu dân cư hiện hữu theo hướng tôn trọng cấu trúc khu ở hiện trạng, kết nối hiệu quả với các khu dân cư



mới và hệ thống giao thông toàn khu vực. Phát triển quỹ đất ở mới và bổ sung một số quỹ đất công cộng tại những vị trí xen cây giữa tuyến đường giao thông với khu dân cư cũ, kết hợp không gian cây xanh, cảnh quan tự nhiên;

đ) Khu vực dân cư mới: Phát triển các khu dân cư mới theo hướng hiện đại, tiện nghi, đáp ứng đa dạng nhu cầu về nhà ở và môi trường sống xanh; đáp ứng đầy đủ các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ đơn vị ở; tạo ra các trục đi bộ gắn với các không gian xanh, sử dụng tối đa giao thông công cộng.

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: Quảng trường, đài tưởng niệm, trung tâm thương mại, trung tâm hành chính, công viên trung tâm, cửa ngõ, suối, hồ cảnh quan (Phụ lục I, III);

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

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

+ Các tuyến trục cảnh quan chính trong đô thị được quy hoạch khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên cũng như các trục chính đô thị, cụ thể bao gồm: Tổ chức đa dạng các không gian cảnh quan theo chức năng, các trục cảnh quan dọc tuyến đường quy hoạch; định hướng cây xanh cảnh quan ven suối, quản lý khoảng lùi dọc 2 bên bờ suối, tạo không gian mở dọc tuyến;

+ Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc thấp tầng tại các khu vực ven suối;

+ Ưu tiên xây dựng hệ thống công viên, cây xanh cảnh quan, công trình văn hóa, vui chơi giải trí, nhà hàng, dịch vụ du lịch và các tiện ích đô thị;

+ Đảm bảo tính liên tục của không gian cây xanh, mặt nước hiện hữu gắn với công viên, cảnh quan hai bên suối;

+ Bờ suối kè mái, bố trí rào chắn, lan can, miêng xả nước đảm bảo an toàn phù hợp cảnh quan toàn tuyến;

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như hồ nước, tiêu cảnh, cây xanh, giả sơn thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với mục đích sử dụng công cộng;

+ Những hoạt động không được phép: Hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như san lấp, chặt phá cây xanh, xây dựng lấp đặt công trình, kinh doanh trái phép trong khu vực công viên, hè, đường ven suối; các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang ≤ 10 m bảo vệ sông, suối; các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tự nhiên, cảnh quan sinh thái; xây dựng công trình cao

M, 20

tầng, mật độ xây dựng cao, công trình làm chắn tầm nhìn hướng về cảnh quan, không gian công cộng;

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước (Phụ lục III);

- + Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa... trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở;

- + Khuyến khích việc chăm sóc, bảo vệ và trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là các loại cây tán lớn và cây có giá trị môi trường cao. Đồng thời, chú trọng bảo tồn cảnh quan và những loại cây xanh thông dụng của khu vực;

- + Tăng cường hệ thống chiếu sáng trong các công viên;

- + Khuyến khích việc chăm sóc, bảo vệ và trồng mới cây xanh, đặc biệt là các loại cây tán lớn và cây có giá trị môi trường, cảnh quan, cũng như cây xanh đặc trưng của khu vực;

- + Chăm sóc mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường và các mảng xanh tại các nút giao;

- + 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

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

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

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

- + Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách;

- Khu vực hiện hữu (Phụ lục V)

- + Khu vực trung tâm: Diện tích khoảng 542,98 ha, ranh giới phía Bắc và



phía Nam giáp đất nông nghiệp, phía Tây giáp đường Nguyễn Đức Cảnh, Lê Hồng Phong, phía Đông giáp đất nông nghiệp, đất rừng; tập trung phần lớn dân cư đô thị và các công trình hành chính, trung tâm thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế,... Đây là khu vực phát triển với mật độ cao dọc hai bên trục giao thông chính Hùng Vương, Trần Phú, 30 Tháng 4, Nguyễn Thái Học, Điện Biên Phủ, Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thị Minh Khai; hình thức nhà ở chủ yếu là nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ. Các khu nhà ở mật độ thấp hơn được bố trí lùi vào bên trong các tuyến giao thông chính, tiếp giáp các tuyến đường khu vực; điểm nhấn là 5 lối công viên cây xanh và hồ cảnh quan; khu vực cây xanh, sân chơi công cộng đan xen trong các khu dân cư; sân vận động trung tâm đối diện trung tâm văn hóa huyện là nơi tổ chức các hoạt động thể thao và văn hóa;

+ Khu chức năng phía Nam: Diện tích khoảng 152,30 ha, ranh giới phía Bắc giáp xã Madaguôi, phía Nam giáp tỉnh Đồng Nai, phía Tây giáp nghĩa trang và đất nông nghiệp, phía Đông giáp đất quốc phòng và đất nông nghiệp; khu vực hiện hữu có vị trí nằm dọc hai bên Quốc lộ 20, đường Be Lâm Đồng, khu vực này chủ yếu là nhà liên kế, kết hợp với không gian văn hóa truyền thống của người dân tộc thiểu số;

+ Khu chức năng phía Bắc: Diện tích khoảng 73,11 ha, ranh giới phía Bắc giáp sông Đạ Huoai, phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp và đất rừng, phía Tây giáp đất nông nghiệp, phía Đông giáp xã Hà Lâm; khu vực hiện hữu có vị trí nằm dọc hai bên Quốc lộ 20, đây là khu vực tập trung nhiều nhà liên kế, kết hợp với các khu du lịch, khám phá văn hóa độc đáo của các dân tộc thiểu số;

+ Quy định cụ thể về kiến trúc khu vực trung tâm, khu chức năng phía Nam, khu chức năng phía Bắc: Đồng bộ về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc và chất liệu của các công trình cũng như nhà ở riêng lẻ dọc theo các tuyến phố; khuyến khích việc hợp nhất các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và kết hợp các công trình kiến trúc nhỏ thành những khối kiến trúc có quy mô lớn hơn; xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc hài hòa với tổng thể chung, có tính tương đồng về hình khối, màu sắc với các công trình kế cận. Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng; xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đặc sắc tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm; khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng;

+ Quy định cụ thể về công chào: Thiết kế độc đáo, bắt mắt, thể hiện đặc trưng văn hóa, lịch sử của địa phương hoặc chủ đề của sự kiện. Công chào được làm từ nhiều chất liệu khác nhau như tre, nứa, gỗ, sắt, thép, nhựa PVC,... Trang trí bằng các hoa văn, họa tiết truyền thống của địa phương hoặc bằng hệ thống đèn led, bảng điện tử để hiển thị thông tin, quảng cáo hoặc công chào nghệ thuật xem như một tác phẩm nghệ thuật, góp phần tô điểm cho cảnh quan đô thị;

- Khu vực đô thị mới: Khu vực trung tâm tập trung ở phía Nam, dọc hai

M2



bên đường 30 Tháng 4 và khu vực phía Đông đường Điện Biên Phủ; khu chức năng phía Nam tập trung ở phía Tây Quốc lộ 20 và phía Nam đường Be Lãm Đông nằm lùi sâu vào bên trong khu vực dân cư phát triển hiện hữu; khu chức năng phía Bắc khu vực phát triển mới lùi sâu vào bên trong khu vực dân cư phát triển hiện hữu dọc trục Quốc lộ 20. Đối với 4 khu dân cư hiện đại xây mới, khu 1 tại TDP 5 giữa đường Phạm Ngọc Thạch và đường Điện Biên Phủ; khu 2 giáp đường 30 Tháng 4, Kim Đồng, giáp khu quy hoạch chợ Madagascar, đường Hai Bà Trưng nối dài; khu 3 giáp đường Điện Biên Phủ và đường số 15; khu 4 giáp đường vào hồ Đa Liông và đường số 14 (Phụ lục V);

+ Thiết kế nhà mẫu đảm bảo đồng bộ kiến trúc, hài hòa cảnh quan, thân thiện môi trường, theo tiêu chí công trình xanh;

- Khu vực giáp ranh trung tâm và ngoại vi: Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa trung tâm và ngoại vi. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực;

- Khu vực dự trữ phát triển: Chia thành 3 khu, khu 1 diện tích 11,97 ha, ranh giới giáp ranh các khu đất ở; khu 2 diện tích 23,64 ha, ranh giới phía Bắc và phía Đông giáp đất rừng, phía Tây và phía Nam giáp đất ở; khu 3 diện tích 79,88 ha, ranh giới phía Bắc và phía Đông giáp đất rừng, phía Tây và phía Nam giáp đất ở. Đây là các khu vực có chức năng vùng phát triển kinh tế địa phương, chủ yếu đất nông nghiệp, thường có cấu trúc phát triển đan xen giữa các khu vực ở và sản xuất, đồng thời đảm bảo sự hài hòa về cảnh quan; tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này để bảo vệ và tôn trọng tính chất đặc thù của môi trường và văn hóa địa phương (Phụ lục III);

- Khu vực công nghiệp: Khuyến khích áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh và tiết kiệm năng lượng với hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết với các điều kiện tự nhiên sẵn có;

- Kiến trúc cao tầng tập trung tại khu trung tâm, quảng trường huyện Đa Huoai: Các công trình kiến trúc nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường thiết kế thân thiện với người đi bộ, có giải pháp kiến trúc đảm bảo 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 kiến trúc

- Kết hợp vật liệu truyền thống và hiện đại để nâng cao thẩm mỹ, tính tiện dụng và bền vững;



- Tận dụng các họa tiết trang trí đặc trưng của các dân tộc thiểu số để trang trí cho các công trình kiến trúc;

- Lựa chọn, bố cục, sắp xếp không gian phù hợp với các phong tục tập quán và nếp sống của các dân tộc thiểu số trong khu vực;

- Giữ gìn và tôn tạo các công trình kiến trúc truyền thống để bảo tồn giá trị văn hóa và lịch sử của địa phương, tận dụng những công trình này để phát triển du lịch văn hóa;

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

- Trồng các loại cây xanh thông dụng của các dân tộc thiểu số trong khu vực để tạo cảnh quan xanh mát và mang đậm bản sắc văn hóa địa phương;

- Tạo dựng các tiểu cảnh tái hiện các hình ảnh văn hóa đặc trưng của các dân tộc thiểu số để giới thiệu văn hóa địa phương đến du khách;

- Ưu tiên sử dụng các vật liệu sẵn có địa phương để trang trí cảnh quan đô thị.

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, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng;

- Dựa trên kiến trúc truyền thống dân tộc và đặc trưng địa phương phục dựng các mô hình kiến trúc nhà ở tại các điểm du lịch cộng đồng tiêu biểu về hoạt động bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa dân tộc;

- Tiếp tục khai thác, đầu tư cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng đã hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du khách đến tham quan, tìm hiểu và trải nghiệm. Hình thành mối liên hệ giữa các điểm du lịch, tạo không gian kiến trúc, cảnh quan hấp dẫn;

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

- Phát triển công trình kiến trúc xây dựng mới tuân thủ quy hoạch xây dựng; bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đa dạng hóa sản phẩm, đặc biệt là nhà ở để phù hợp với nhu cầu của nhiều đối tượng, nhiều cộng đồng dân tộc khác nhau; kết hợp giữa xây dựng mới và cải tạo. Thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp về quy hoạch, kiến trúc công trình và chỉnh trang đô thị;

- Quy định về nhà ở

+ Khi xây dựng không được thay đổi hình thức bên ngoài và diện tích xây dựng, chiều cao công trình đã được phê duyệt. Cho phép thay đổi không gian bên trong để phù hợp với nhu cầu sử dụng của từng hộ gia đình;



N. X

+ Khuyến khích chính quyền địa phương thiết kế các mẫu nhà ở điển hình cho các khu vực buôn truyền thống và khu tái định cư, với chiều cao từ 2 - 3 tầng, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu, có thể kết hợp với mái bằng để làm sân phơi;

+ Hình thức và màu sắc của công trình cần hài hòa với kiến trúc xung quanh, môi trường tự nhiên và đặc trưng kiến trúc mái của dân tộc tại khu vực;

- Quy định về công trình công cộng

+ Các công trình công cộng mới tuân thủ quy định của quy hoạch và thiết kế đô thị đã được phê duyệt;

+ Công trình đảm bảo an toàn, bền vững, phù hợp với mọi đối tượng sử dụng;

+ Các yếu tố như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí hài hòa với nhau;

+ Hình thức và thẩm mỹ của công trình công cộng cần thể hiện được đặc trưng kiến trúc vùng miền và bản sắc văn hóa địa phương.

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

- Đặc điểm kiến trúc: Thiết kế các công trình theo chiều cao thấp dần về phía suối, tạo sự hài hòa với cảnh quan tự nhiên; hình thức và chi tiết kiến trúc lấy cảm hứng từ thiên nhiên, mô phỏng các yếu tố tự nhiên như cây cối, dòng chảy, tạo sự gắn kết chặt chẽ với cảnh quan ven suối;

- Tính công cộng: Khuyến khích các công trình ven suối không xây dựng hàng rào để tạo không gian mở, thông thoáng, kết nối với cảnh quan suối; trong trường hợp cần thiết, hàng rào bảo vệ có độ rộng và chiều cao hợp lý, đảm bảo tầm nhìn thông thoáng;

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

- Thiết kế công trình đảm bảo an toàn cho cư dân và giảm thiểu tác động của sạt lở đất; áp dụng các biện pháp kỹ thuật chống lở đất như xây dựng hệ thống kè chắn, thoát nước, trồng cây xanh cố định đất; bảo tồn và gia cố các khu vực đất tự nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp, đào đắp làm thay đổi địa hình;

- Kiến trúc: Ứng dụng kiến trúc truyền thống của các dân tộc địa phương vào các công trình mới; sử dụng vật liệu xây dựng địa phương để tạo nên nét độc đáo và gần gũi với thiên nhiên; kết hợp hài hòa giữa kiến trúc truyền thống và hiện đại, đảm bảo tính thẩm mỹ và công năng sử dụng;

- Tích hợp không gian xanh vào các công trình: Vườn hoa, cây xanh trên mái, ban công, tường xanh...; tận dụng các diện tích không gian xanh trong khu



vực đòi dốt;

c) Đối với quảng trường trung tâm

- Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị: Quảng trường là không gian công cộng quan trọng, phục vụ các hoạt động giao lưu văn hóa, tổ chức lễ hội, sự kiện chính trị và các hoạt động hàng ngày của người dân và du khách; thiết kế quảng trường cần tạo ra một không gian mở, thân thiện, thu hút người dân đến vui chơi, giải trí, giao lưu và tham gia các hoạt động cộng đồng;

- Về yêu cầu thiết kế: Các công trình kiến trúc trên quảng trường có thiết kế độc đáo, mang tính biểu tượng cao, dễ nhận diện và ghi nhớ; các tiện ích như nhà vệ sinh, ghế ngồi, bảng thông tin, thùng rác, chỉ tiết trang trí, điêu khắc... được thiết kế thẩm mỹ, tiện dụng, hiện đại và hài hòa với cảnh quan xung quanh; bố trí cây xanh đa dạng về chủng loại, màu sắc, chiều cao, tán lá để tạo sự sinh động cho quảng trường, đồng thời không cản trở tầm nhìn và các hoạt động; hệ thống cây xanh của quảng trường cần được kết nối với cây xanh đường phố và công viên, tạo thành một không gian xanh liên tục, rộng mở;

d) Đối với các công viên cộng đồng

- Các khu đất công viên được bảo vệ nghiêm ngặt, không được sử dụng sai mục đích;

- 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, đảm bảo mọi người dân đều có thể tiếp cận và sử dụng dễ dàng;

- Không xây dựng hàng rào quanh công viên để tạo không gian mở, thân thiện, chỉ được phép xây dựng hàng rào thấp và thoáng trong một số trường hợp đặc biệt;

- Cần tăng cường hệ thống chiếu sáng trong công viên để đảm bảo an ninh trật tự, đặc biệt vào ban đêm, đồng thời tạo điểm nhấn về mỹ quan đô thị; sử dụng các loại đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, có ánh sáng dịu nhẹ, không gây chói mắt và ô nhiễm ánh sáng;

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

- Công trình xây dựng dọc hai bên đường đảm bảo sự kết nối và thống nhất về hình thái, không gian đô thị;

- Mặt tiền, mặt bên và mái nhà có kiến trúc, màu sắc phù hợp với các công trình lân cận, tạo nên sự đồng bộ cho toàn tuyến đường; tránh các kiểu kiến trúc gây phản cảm, không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ chung của cộng đồng;

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

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

My 2K

000
YCO
YAY
90
7

- Quy định đối với công trình xây dựng trên trục đường, tuyến phố: Công trình không được xâm phạm ranh giới của các công trình bên cạnh; tất cả các bộ phận của công trình, kể cả phần ngầm dưới đất, không được vượt quá ranh giới lô 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.

a) Nguyên tắc xác định

- Căn cứ Điều 3 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về tiêu chí đánh giá công trình kiến trúc gồm 02 tiêu chí chính về giá trị như sau: Tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan; tiêu chí về giá trị lịch sử, văn hóa (bảng tính điểm đánh giá quy định tại Phụ lục I Nghị định số 85/2020/NĐ-CP);

- Căn cứ Điều 4 Nghị định 85/2020/NĐ-CP về phân loại công trình kiến trúc có giá trị gồm 03 loại như sau: Loại I đáp ứng hai tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan và tiêu chí về giá trị lịch sử, văn hóa (đạt từ 80 điểm trở lên); loại II đáp ứng hai tiêu chí về giá trị; loại III khi đáp ứng một trong hai tiêu chí về giá trị;

b) Đánh giá công trình kiến trúc có giá trị

Thị trấn Mađaguôi được thành lập năm 1986 theo Quyết định số 68-HĐBT ngày 06 tháng 6 năm 1986 của Hội đồng Bộ trưởng về việc điều chỉnh địa giới hành chính huyện Đạ Huoai thuộc tỉnh Lâm Đồng, chia huyện Đạ Huoai cũ thành 3 huyện lấy tên huyện Đạ Huoai, huyện Đạ Tẻh và huyện Cát Tiên. Đến nay thị trấn Mađaguôi 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, các công trình có quy mô lớn trên địa bàn thị trấn Mađaguôi 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 Mađaguôi chỉ thực hiện được ở mức độ đánh giá sơ bộ các công trình kiến trúc có giá trị tại thị trấn Mađaguôi (Phụ lục XIV) 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 công trình hài hòa với cảnh quan đô thị xung quanh, đảm bảo tính thẩm mỹ và không làm phá vỡ cảnh quan chung, bố trí công trình đảm bảo giao thông thuận lợi; kiến trúc công trình cần kế thừa và phát huy các giá trị truyền thống của dân tộc, đồng thời mang đặc trưng riêng của từng loại công trình;



b) Thiết kế công trình hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô, kiến trúc và màu sắc với các công trình xung quanh;

c) Đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp với quy hoạch, dành nhiều không gian cho cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa và tiểu cảnh để tạo cảnh quan đẹp và không gian sống thoải mái;

d) Công trình sửa chữa, cải tạo, nâng cấp theo hiện trạng, không làm thay đổi kết cấu, không tăng diện tích xây dựng, thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật.

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

1. Đối với công trình công cộng

a) Các yêu cầu về quy mô xây dựng

STT	Loại công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Mật độ cây xanh trong khuôn viên tối thiểu (%)
1	Công cộng khu đô thị	40	5	30
2	Trung tâm hành chính đô thị và huyện lỵ	50	5	30
3	Trung tâm Thương mại - Phát triển hỗn hợp			
3.1	Trung tâm Thương mại - Phát triển hỗn hợp (Xây mới)	40	7	30
3.2	Trung tâm Thương mại - Phát triển hỗn hợp (Hiện hữu cải tạo)	60	7	30
4	Công trình y tế	40	5	30
5	Trung tâm Giáo dục - Đào tạo	40	5	30
6	Công trình văn hóa - thể thao	40	5	30
7	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	25	3	30
8	An ninh	40	5	30
9	Quốc phòng	40	5	30

b) Quy định về hình thức kiến trúc, cảnh quan

- Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó. Giải pháp thiết kế cần lấy yếu tố tự nhiên, cây xanh, cảnh quan làm chủ đạo, hạn chế can thiệp



Handwritten signature or initials in blue ink.

vào địa hình; phù hợp đặc điểm khí hậu và các điều kiện về địa chất, thủy văn tại khu vực xây dựng; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường;

- Đối với công trình văn hóa thiết kế cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của thị trấn;

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

- Kiến trúc các công trình giáo dục cần mang tính đa dạng và sáng tạo, phản ánh đặc trưng riêng của từng trường. Khuyến khích các thiết kế kiến trúc hiện đại và thân thiện với môi trường;

- Y tế: Các lối ra vào của công trình y tế cần được bố trí vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông hợp lý, đảm bảo sự thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc giao thông cho khu vực xung quanh;

- Công trình trụ sở cơ quan nhà nước cần được thiết kế với sự tập trung vào tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng. Hình thức kiến trúc cần phản ánh đặc trưng lịch sử và văn hóa của thị trấn;

- Công trình thương mại dịch vụ: Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người; tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp; kiến trúc công trình tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng;

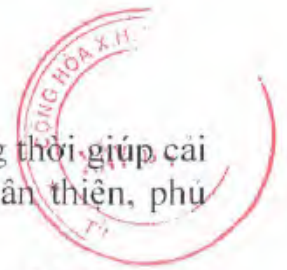
- Tăng sự sinh động, thú vị cho hình ảnh đường phố với các hình khối, mái đón đặc biệt của các công trình. Bố trí khoảng lùi lớn, tổ chức nhiều không gian mở, cây xanh, mặt nước, bề mặt trang trí sinh động;

- Riêng các công trình điểm nhấn trong khu vực có thể có kiến trúc độc đáo, chiều cao vượt trội, sử dụng màu sắc nổi bật, tuy nhiên không sử dụng màu sắc phản cảm, ảnh hưởng đến cảnh quan chung toàn khu và đảm bảo tính hài hòa với bối cảnh chung của toàn đô thị;

- Trên các đường trục chính và đường phố chính của thị trấn, các công trình xây dựng mới đảm bảo hình khối kiến trúc đẹp, màu sắc vật liệu hoàn thiện bên ngoài trang nhã, hài hòa chung cảnh quan khu vực gắn kết với các công trình khác tạo thành tổ hợp kiến trúc đô thị, có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng kỹ thuật giữa các hạng mục công trình đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng, thể hiện phong cách kiến trúc hiện đại mang bản sắc riêng, phù hợp truyền thống văn hóa dân tộc của địa phương;

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

- Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình công cộng theo hướng tham



gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sống động, thân thiện, phù hợp môi trường;

- Khuyến khích thi tuyển để lựa chọn phương án kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng công trình. Khuyến khích xây dựng công trình 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;

c) Kiểu mái: Tùy thuộc vào mục đích sử dụng và điều kiện cụ thể của công trình công cộng lựa chọn kiểu mái phù hợp nâng cao thẩm mỹ, đảm bảo tính năng sử dụng và hiệu quả kinh tế;

d) Màu sắc: Không sử dụng sơn phản quang và trang trí các chi tiết phân mỹ thuật; đồng thời phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực;

đ) Vật liệu xây dựng: Phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực;

e) Quy định về cây xanh, cảnh quan

- Khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình;

- Cây xanh trong công trình chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá; hạn chế trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gãy cành; không sử dụng loại cây có mùi hương, gai và nhựa độc. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực công. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình;

g) 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.

2. Quy định đối với công trình nhà ở

a) Công trình nhà liên kết trong khu đô thị hiện hữu, khu đô thị mới

- 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 liên kết có sân vườn		
1.1	Đối với công trình xây dựng mới	80	5
1.2	Đối với công trình hiện hữu cải tạo	90	5

MJR



2	Nhà liên kế phố	100	5
3	Nhà ở độc lập		
3.1	Đối với công trình xây dựng mới	50	3
3.2	Đối với công trình hiện hữu cải tạo	60	3
4	Đất công cộng khu ở	40	5

- Quy định về chiều cao từng tầng nhà

Stt	Loại nhà ở	Chiều cao từng tầng nhà (m)		
		Hầm	Trệt	Lầu
1	Nhà liên kế có sân vườn	≤ 3,6	≤ 4,5	≤ 3,6
2	Nhà liên kế phố		≤ 4,0	
3	Nhà ở độc lập, biệt thự			

- Quy định hình thức kiến trúc, cảnh quan, kiểu mái: Nên sử dụng hình thức mái dốc; đối với nhà ở liên kế sân vườn, nhà liên kế phố xây dựng kiến trúc tương đồng trên cùng tuyến phố (hoặc một đoạn đường trên cùng ô phố) để tạo được nét đẹp chung;

- Quy định màu sắc: Màu sắc nhà ở phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực; không sử dụng màu, vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc sặc sỡ và hài hòa với cảnh quan các công trình kế cận;

- Vật liệu xây dựng: Phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương;

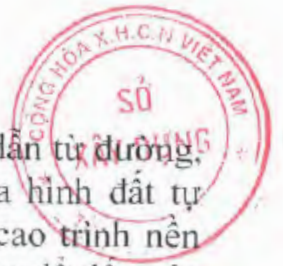
- Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô-gia và sân thượng công trình;

- Quy định cao trình nền tầng trệt, tầng hầm và tầng bán hầm (Phụ lục IX)

+ Trường hợp vị trí nhà xây dựng nằm trên lô đất bằng phẳng và có cao trình nền chênh lệch với cao trình đường, đường hầm không quá 1,0 m thì quy định cao trình nền tầng trệt và số tầng hầm như sau: (1) Đối với khu vực quy định nhà ở độc lập cao trình nền tầng trệt chênh lệch không quá 1,0 m so với cao trình đường, đường hầm (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 trệt bình quân cao +0,30 m so với cao trình vỉa hè đường, đường hầm, lối đi chung và được phép xây dựng tầng hầm. Trường hợp có đường dẫn xuống hầm thì cao trình nền tầng trệt cao tối đa +1,0 m so với vỉa hè đường, đường hầm 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 trệt như sau:

(1) Đối với khu vực quy định nhà ở độc lập khi nhà xây dựng nằm trên lô đất diện tích lớn đủ điều kiện làm đường dẫn từ đường, đường hầm vào nhà thì cao trình nền tầng trệt tính từ cao trình đường dẫn (hình số 3 Phụ lục 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 trệt phải tôn trọng địa hình đất tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ. Trường hợp chênh lệch địa hình giữa cao trình nền tầng trệt với đường, đường 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 trệt 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 trệt và số tầng bán hầm như sau:

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

(2) Đối với khu vực quy định nhà ở độc lập khi nhà xây dựng nằm trên lô đất nhỏ không thể làm đường dẫn vào nhà thì số tầng bán hầm và cao trình nền tầng trệt quy định: 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 trệt 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 trệt, số tầng bán hầm), giải pháp kỹ thuật (san gạt, xử lý kè chắn đất) phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xem xét, chấp thuận theo nguyên tắc không làm ảnh hưởng, phá vỡ cảnh quan kiến trúc của khu vực và giải quyết cấp phép xây dựng theo quy định;

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

+ Nhà ở độc 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 biệt thự, nhà ở độc 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;

- Quy định về chi giới xây dựng:

M. K.



+ Nhà ở liên kế phố: Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ (ranh lộ giới đường giao thông hoặc hẻm) tối thiểu 0,0 m; khuyến khích có khoảng lùi so với ranh đất cạnh phía sau;

+ Nhà ở liên kế sân vườn: Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ (ranh lộ giới đường giao thông hoặc hẻm) tối thiểu 3,0 m; khuyến khích có khoảng lùi so với ranh đất cạnh phía sau;

+ Nhà ở độc lập: Không có khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ (ranh lộ giới đường giao thông hoặc hẻm) tối thiểu 3,0 m; khoảng lùi xây dựng công trình so với các ranh đất còn lại (2 cạnh bên và cạnh phía sau) tối thiểu 1,0 m; (1) Trường hợp lô đất có chiều ngang nhỏ hơn 6,0 m thì cho phép xây dựng hết chiều ngang lô đất; (2) 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 từ 0,0 m đến 1,0 m, đảm bảo chiều ngang nhà là 6,0 m; (3) 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, đảm bảo chiều ngang nhà $\geq 6,0$ m;

- Tầng hầm:

+ Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3,0 m để đảm bảo an toàn khi ra vào;

+ Độ dốc tối đa của tầng hầm không vượt quá 15%;

+ Chiều cao tối thiểu của tầng hầm không nhỏ hơn 2,2 m;

- Một số quy định đối với nhà ở liên kế: Phụ lục X;

b) Công trình nhà ở ven sông, suối: Đối với nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ sông, suối

- Đất trống: Không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ;

- Trường hợp có nhà hiện hữu: Khuyến khích di dời tái định cư, trả lại hành lang theo đúng quy định;

- Các dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phải đảm bảo sử dụng hành lang trên bờ sông, suối theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

c) 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;

d) Công trình nhà chung cư, hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng: Hình thức kiến trúc cần được thiết kế hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, đảm bảo công trình xanh, bền vững.

3. Công trình công nghiệp

a) Quy định về chỉ tiêu xây dựng



- Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
1	Nhà máy, kho xưởng	≥ 55
2	Các khu kỹ thuật	≥ 1
3	Công trình hành chính, dịch vụ	≥ 1
4	Giao thông	≥ 8
5	Cây xanh	≥ 10

- Tầng cao công trình tối đa: 5 tầng;

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định về phòng cháy chữa cháy;

- Khoảng lùi công trình: Đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành và tối thiểu phải đạt:

+ Khoảng lùi so với lộ giới đường: Tối thiểu 6,0 m;

+ Khoảng lùi so với ranh đất xung quanh: Tối thiểu 4,0 m;

- Khoảng cách ly (khoảng cách an toàn về môi trường): Chiều rộng dải cây xanh cách ly xung quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp tối thiểu là 10 m; trong khoảng cách ly tối thiểu 50% diện tích đất được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải;

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

b) Quy định về kiến trúc

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng và theo xu hướng kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường, sử dụng năng lượng hiệu quả;

- Các công trình công nghiệp tuân thủ theo QCVN 09:2017/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;

- Về sử dụng vật liệu trong công trình công nghiệp: Ưu tiên sử dụng 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;

- Tối ưu hóa hệ thống quản lý nước: Các công trình công nghiệp cần áp dụng các công nghệ và thiết bị tiết kiệm nước như hệ thống thu thập và tái sử dụng nước mưa, hệ thống xả tiết kiệm nước và sử dụng công nghệ xử lý nước hiệu quả;



M2

- Sử dụng các thiết bị thông minh để xây dựng các hệ thống nhằm tiết kiệm năng lượng;

+ Xây dựng hệ thống cách nhiệt và cách âm hiệu quả, bao gồm sử dụng vật liệu cách nhiệt, kính cách nhiệt và thiết kế thông minh để giảm thiểu tiêu thụ năng lượng của hệ thống điều hòa không khí;

+ Hệ thống chiếu sáng hiệu quả: Tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên và sử dụng công nghệ chiếu sáng tiết kiệm năng lượng như đèn LED hoặc ánh sáng tự động điều chỉnh theo điều kiện ánh sáng tự nhiên;

+ Tối ưu hóa hệ thống điều hòa không khí: Sử dụng hệ thống điều hòa không khí hiệu quả, bao gồm công nghệ tiết kiệm năng lượng và quản lý thông minh để duy trì điều kiện nhiệt độ và chất lượng không khí tốt mà không tốn quá nhiều năng lượng;

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 đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực công và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

a) Mật độ xây dựng tối đa: 25%;

b) Tầng cao công trình tối đa: 3 tầng;

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

d) Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm,...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh;

đ) Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh;

e) Trong điều kiện cho phép, tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo, tín ngưỡng với các công trình lân cận;

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



h) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng;

5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị

a) Các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị được thể hiện phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Thể hiện tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị yêu cầu bảo đảm chất lượng nghệ thuật và chất lượng kỹ thuật;

c) Cấm xây dựng những công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị có nội dung tư tưởng trái với đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước và đạo đức, thuần phong mỹ tục của dân tộc.

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

1. Via hè (hè phố), vật trang trí (dèn, ghế, rào hè,...)

a) Hè phố là bộ phận tính từ mép ngoài bó vỉa tới chỉ giới đường đỏ. Hè phố có thể có nhiều chức năng như: Bố trí đường đi bộ, bố trí cây xanh, cột điện, biển báo,...

b) Bề rộng vỉa hè

- Bề rộng hè đường của các tuyến đường chính và các tuyến khu vực theo quy định của đồ án quy hoạch chung thị trấn Madagascar được duyệt;

- Đối với các đoạn hè phố bị xén để mở rộng mặt đường (điểm dừng đỗ xe buýt, xe khách,...), bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2,0 m và tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành;

c) Hè đi bộ - đường đi bộ

- Hè đi bộ - đường đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép đảm bảo cho bộ hành đi lại thuận lợi thì công mặt ít trơn trượt, ít phản chiếu và thoát nước tốt;

- Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ tuân thủ TCXDVN 104: 2007 Đường đô thị - yêu cầu thiết kế và QCVN 07:2023/BXD hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

d) Màu sắc của vỉa hè: Hòa hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại;

đ) Bảo đảm vỉa hè dành cho người đi bộ, lòng đường đảm bảo thông suốt cho phương tiện; tuân thủ quy định về phân cấp quản lý, khai thác và thực hiện bảo trì hệ thống đường bộ trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng theo Quyết định số 06/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh và các Nghị định của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ (Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013; Nghị định số 117/2021/NĐ-CP

ngày 22 tháng 12 năm 2021);

e) Không được tự ý đào bới, phá bỏ vỉa hè để mở đường nhánh hoặc đầu nối với đường chính; hộp chợ, kinh doanh lắp đặt biển hiệu, quảng cáo,... mất an toàn giao thông và mỹ quan đô thị;

g) 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 về báo hiệu đường bộ;

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

2. Hệ thống cây xanh đường phố

a) Bố trí cây xanh đường phố tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị và đảm bảo tuân thủ Quyết định số 39/2017/QĐ-UBND ngày 28 tháng 06 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

b) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và không gian, kiến trúc hai bên đường. Những khu vực xây dựng công trình có chiều dài mặt tiền lớn tiếp giáp với đường khuyến khích trồng cây xanh dọc theo hàng rào;

c) Tùy thuộc vào đặc điểm của các loại cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu, việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật cần được tính toán phù hợp;

d) Cây xanh trên vỉa hè

- Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây mang hình ảnh của thị trấn Madaguoi như cây Bằng Lăng, Hoàng Yến, Long Nãi, Viêt,... hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường;

- Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường;

- Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

3. Bến bãi đường bộ

a) Bãi đỗ xe

- Diện tích tối thiểu chỗ đỗ xe: Xe ô tô con 25,0 m², xe máy 3,0 m², xe đạp 0,9 m², ô-tô buýt 40 m², ô-tô tải 30 m²;

- Khoảng cách tối thiểu giữa các chỗ đỗ xe: Giữa các chỗ đỗ xe máy 0,5 m, giữa các chỗ đỗ xe ô tô con 0,6 m, giữa các chỗ đỗ xe buýt 1,0 m;

- Trong các khu đô thị mới, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí chỗ để xe, ga-ra;

- Bãi đỗ xe chờ hàng hóa bố trí gần chợ và các công trình khác có yêu cầu



vận chuyên lớn;

- Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố. Bãi đỗ xe, ga-ra ngầm bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất;

- Trong khu vực bãi đỗ xe đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Công ra, vào bãi đỗ xe được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông;

- Vị trí, quy mô các bãi đỗ xe tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt;

- Quy định cụ thể về diện tích, cấu tạo, kỹ thuật xây dựng đối với các loại bãi đỗ xe theo TCXDVN 104: 2007 Đường đô thị - yêu cầu thiết kế và QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;

b) Bến xe

- Yêu cầu quản lý bến xe đảm bảo QCVN 45:2012/BGTVT về Bến xe khách;

- Phải được bố trí cách ly với đường giao thông chính một cự ly đảm bảo xe ra, vào bến không cản trở giao thông trên đường phố chính;

- Đảm bảo tổ chức đường ra và đường vào bến riêng biệt (đường một chiều);

- Phải tính toán đủ diện tích cho xe đỗ lấy khách và trả khách;

- Phải bố trí văn phòng làm việc của ban quản lý bến, nhà phục vụ cho nhân viên và chờ đợi cho hành khách, nơi bảo dưỡng xe và các công trình phụ trợ khác;

- Bến xe tuân thủ các quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy và có giải pháp thoát nạn, cứu nạn khi hỏa hoạn xảy ra;

c) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt

- Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt phải có chiều rộng tối thiểu là 3,0 m;

- Chỗ dừng xe buýt của hướng giao thông đối diện phải bố trí so le với hướng ngược chiều ít nhất là 10,0 m;

- Cấu tạo, phạm vi sử dụng thực hiện theo quy định tại điểm 3.2, điểm 3.3 và điểm 3.4 khoản 17 TCXDVN 104: 2007 Đường đô thị - yêu cầu thiết kế và QCVN: 01-2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

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

a) Đối với các khu dân cư mới: Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh

(Handwritten signature)

đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ;

b) Đối với các khu dân cư cũ, dân cư cải tạo: Ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bệ kỹ thuật hoặc hào, tuy nện kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật; trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để cải thiện cảnh quan đô thị, môi trường đô thị.

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

a) Hệ thống thông tin đô thị phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt;

b) Xây dựng, vận hành, quản lý và bảo vệ các công trình thông tin tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và pháp luật về thông tin đô thị;

c) Dây điện thoại, dây thông tin 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;

d) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

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

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

- Các yêu cầu đối với công tác san nền

+ Phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thủy lợi và hệ thống công trình bảo vệ khu đất khỏi ngập lụt;

+ Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn;

+ Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất đắp;

+ Không làm xấu hơn các điều kiện địa chất công trình, điều kiện địa chất thủy văn;

+ Đối với những khu đô thị hiện có, những khu vực đã có mật độ xây dựng tương đối cao, có cốt nền tương đối ổn định, công tác quy hoạch chiều cao phù hợp với hiện trạng xây dựng;

- Hệ thống thoát nước mưa

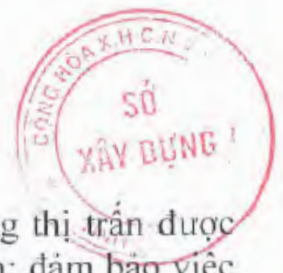
+ Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải;

+ Hướng thoát ra các sông, suối trong khu vực theo hướng gần nhất;

+ Sử dụng hệ thống cống bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ;

+ Cống thoát nước chủ yếu được bố trí dưới hè đi bộ;

+ Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5 m;



b) Đối với hệ thống cấp nước đô thị

- Hệ thống cấp nước cho thị trấn tuân thủ quy hoạch chung thị trấn được duyệt với tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngày đêm; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước đối với các khu hiện hữu... sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có;

- Khi cải tạo, mở rộng hệ thống cấp nước, phải đánh giá về kỹ thuật, kinh tế và điều kiện vệ sinh của các công trình cấp nước hiện có và dự kiến khả năng sử dụng tiếp. Phải xét đến khả năng sử dụng đường ống, mạng lưới và công trình theo từng đợt xây dựng;

- Chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu của quy chuẩn nước cấp sinh hoạt. Hoá chất, vật liệu, thiết bị,... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước và sức khỏe của con người;

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy (PCCC)

+ Đặt mới các trụ cứu hỏa bằng gang Ø150 cách khoảng $\leq 120,0$ m trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt cho xe cứu hỏa sử dụng;

+ Nguồn nước PCCC lấy từ nguồn nước máy đô thị;

+ Xây dựng bể chứa dự trữ nước chữa cháy tại các trạm cấp nước để làm nguồn bổ sung cấp nước chữa cháy;

+ Khi xảy ra hỏa hoạn xe cứu hỏa lấy nước dùng bơm tăng áp đạt lưu lượng cần thiết với áp lực nước tự do $\geq 40,0$ m để chữa cháy;

- Vị trí đặt các họng chữa cháy được quy định theo QCVN 01:2021/BXD;

- Thiết kế xây dựng, quản lý vận hành, bảo vệ công trình cấp nước tuân thủ các quy định của Nghị định số 117/2007/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch; Nghị định 124/2011/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 117/2007/NĐ-CP của Chính phủ về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về cấp nước đô thị; Nghị định 98/2019/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật;

c) Đối với hệ thống thoát nước thải đô thị

- Hệ thống thoát nước đô thị gồm: Hệ thống công thoát nước đô thị trên địa bàn (trừ hệ thống thoát nước thuộc khu thương mại và trên các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ), thực hiện duy tu, bảo dưỡng hệ thống công và hố ga;

- Hệ thống thoát nước thải đô thị phải đảm bảo: Thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý, khử trùng; xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; xử lý, tái sử dụng cặn, các chất chứa trong nước thải và cặn; đảm bảo thoát tất cả các loại nước thải một cách nhanh chóng khỏi phạm vi thị trấn;

Handwritten signature or mark.

- Để đảm bảo vệ sinh môi trường trong trạm xử lý nước thải cần trang bị máy làm khô bùn, thiết bị xử lý mùi hôi và xây dựng kín. Ngoài ra còn phải có dải cây xanh cách ly bên ngoài tường rào khu đất xây dựng trạm xử lý nước thải, khoảng cách tối thiểu 20,0 m;

- Quy định cụ thể về thiết kế, đầu tư xây dựng, quản lý công trình thoát nước: Thực hiện theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2014 về thoát nước và xử lý nước thải.

7. Công trình cấp điện

a) Đối với 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 tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia hoặc tiêu chuẩn quốc tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép áp dụng tại Việt Nam. Không xây dựng các công trình xâm phạm hành lang lưới điện cao áp 110kV;

- Hệ thống cung cấp điện đô thị đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện liên tục, an toàn, phù hợp với các loại hộ dùng điện đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện cho thời gian hiện tại và tương lai sau 10 năm, bao gồm phụ tải cho các trung tâm hành chính, quân sự,...

- Phụ tải dân dụng cho các hộ gia đình, phụ tải cho các công trình công cộng;

- Phụ tải cho các cơ sở dịch vụ, thương mại;

- Chiếu sáng giao thông công cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các phụ tải khác;

- Về cảnh quan đô thị: Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực;

b) Đối với hệ thống chiếu sáng đô thị

- Đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan đô thị;

- Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong đô thị, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng;

- Chiếu sáng vỉa hè tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại;

- Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; có hiệu quả về kinh tế, bao gồm kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế;

- Hệ thống chiếu sáng đô thị tuân thủ quy định quy hoạch đô thị được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu;

c) Các quy định về an toàn lưới điện: Đảm bảo các yêu cầu an toàn về điện, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, hành lang an toàn lưới điện theo Luật Điện lực; Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21 tháng 04 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi Nghị định số 14/2014/NĐ-CP.

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 có 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 đảm bảo 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 kết cấu cố định, chắc chắn với công trình và các quy định;

c) Đối với nhà ở biệt thự

- 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 biệt thự;

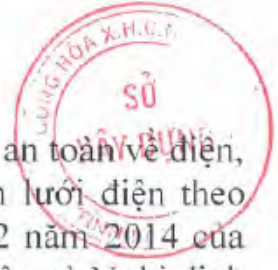
d) Đối với nhà chung cư

- 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 để;

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;



Handwritten signature or mark.

- 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 công hoặc lồi vào đảm bảo khoảng cách thông thủy từ mép dưới biển xuống điểm cao nhất của mặt lồi 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 5,0 m và tối đa 10,0 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 công, 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 chấp 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 công, hàng rào

a) Kiến trúc hàng rào bảo đảm các quy định

- Hải hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hải hòa với công trình;



- Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực;

- Không làm hàng rào các không gian cây xanh sử dụng công cộng;

- Công trình: đối với nhà ở, kiến trúc công không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc công hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố;

b) Các công trình an ninh quốc phòng, tru sở, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, có thể có thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình.

3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

a) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình. Không sử dụng màu phản quang. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

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

+ Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận;

b) Vật liệu hoàn thiện công trình kiến trúc

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

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc ảnh hưởng cảnh quan đô thị; đối với công trình hỗn hợp, công trình công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng;

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực;

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

58
CÔNG
TU VÀ
LÀ
24 LA

132

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

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

- Thực hiện theo quy định hiện hành, về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn: Đảm bảo 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. Khuyến khích 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;

- Khuyến khích 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, 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 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, có mái che chắn phía trên, cách cao độ hè phố $\geq 2,2$ m, rộng $\geq 1,0$ m;

- Hàng rào 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

- Có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận;

- Che chắn các thiết bị bên ngoài: Có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật,...), đảm bảo được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng;

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

- Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa,... trồng cây xanh, hoa;

- Màu sắc:

+ Ngoài trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới không quá lòe loẹt và tương thích hài hòa với không gian xung quanh;

+ Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như huyện Đa Huoai. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt;

- Chiếu sáng công trình

+ Giải pháp chiếu sáng phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình;

+ Thiết bị dùng chiếu sáng công trình đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài;

+ Cách bố trí thiết bị đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

CHƯƠNG III

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

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

1. Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về di sản văn hóa và được quản lý theo Luật Di sản văn hóa.

2. Khu vực đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc II cần quy định cụ thể về giới hạn chiều cao xây dựng nhằm bảo vệ cảnh quan của di tích và tầm nhìn từ các không gian xung quanh.

M, X

0000
TỶ
XÂY
ĐỒ
L

3. Chủ đầu tư dự án cải tạo hoặc xây dựng công trình tại nơi ảnh hưởng tới di tích phải chấp hành yêu cầu giám sát của cơ quan nhà nước trong quá trình thực hiện. Chủ đầu tư cần đánh giá tác động của dự án đến kết cấu và độ bền vững của công trình, theo yêu cầu của cơ quan quản lý xây dựng cấp tỉnh.

4. Các tổ chức, cá nhân tham gia chủ trì lập quy hoạch dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích phải bảo đảm chứng minh năng lực hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với tổ chức và có chứng chỉ hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với cá nhân theo quy định của pháp luật.

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 phải bảo vệ, gìn giữ và tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, đồng thời đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng; phải duy trì bảo dưỡng để tránh hỏng hóc di tích;

b) Khi các chi tiết kiến trúc bị hỏng không thể sửa chữa hoặc tu bổ, mà cần phải thay thế mới, việc thiết kế phải được các đơn vị tư vấn có chuyên môn và năng lực phù hợp thực hiện;

c) Cấm tự ý tháo dỡ hoặc cải tạo công trình để mở rộng diện tích hoặc chiếm dụng không gian xung quanh; không tự ý tu bổ hoặc sửa chữa mặt ngoài công trình gây mất đi giá trị kiến trúc, tinh nguyên bản và toàn vẹn của các chi tiết kiến trúc (như trang trí, gờ chỉ, mẫu cửa, mái và vật liệu tường).

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

a) Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình, cảnh quan mới phải bảo đảm sự hài hòa với hình thức kiến trúc chính và không làm che chắn tầm nhìn vào công trình, đồng thời giữ lại các góc nhìn đặc trưng của nó;

b) Khuyến khích việc trồng cây xanh, cải tạo thảm cỏ nhằm tăng tính xác thực, hài hòa và cải thiện cảnh quan kiến trúc của công trình, đồng thời nâng cao giá trị cảnh quan bên trong khuôn viên công trình.

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

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

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



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

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

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

a) Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, Quy chế này và các quy định khác có liên quan để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền đảm bảo phù hợp quy định;

b) Đối với công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này phải triển khai lập quy hoạch chi tiết làm cơ sở cấp phép xây dựng;

c) Đối với những công trình và dự án có đề xuất khác với Quy chế này, Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai xem xét, đánh giá phù hợp với thực tiễn, phù hợp quy hoạch chung, quy chuẩn, tiêu chuẩn 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 danh mục khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4, Điều 8 của Quy chế này đề xuất kế hoạch để tiến hành lập quy hoạch chi tiết, tổ chức cắm mốc, xây dựng, kế hoạch để triển khai quản lý.

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

Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đạ Huoai theo dõi, tổng hợp các khó khăn vướng mắc, các vấn đề nảy sinh trong thực tiễn để đánh giá kết quả thực hiện quy chế, định kỳ báo cáo bằng văn bản cấp thẩm quyền xem xét quyết định việc điều chỉnh bổ sung quy chế.

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 tư vấn, phân biện đối với kiến trúc, cảnh quan đô thị khi được các cơ quan chức năng, chính quyền yêu cầu.

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

Tuân thủ quy chế này và các quy hoạch, quy định khác có liên quan trong thiết kế kiến trúc, xây dựng và bảo vệ cảnh quan, môi trường đô thị.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

M. K.



a) Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm thực hiện theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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

c) Có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây nên.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng

a) Chủ sở hữu, chủ đầu tư: Quản lý, đầu tư phát triển và khai thác sử dụng các công trình kiến trúc thì phải tuân thủ quy chế này và các quy định khác có liên quan;

b) Người sử dụng: Quản lý, sử dụng công trình kiến trúc phải tuân thủ quy chế kiến trúc, các quy định khác liên quan đến người sử dụng.

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

Thực hiện theo dõi các chức năng phản biện xã hội đối với việc triển khai thực hiện quy chế phê duyệt của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức các nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng, chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng.

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ cho địa phương trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế;

b) Theo dõi, triển khai quy chế, định kỳ tổng hợp các khó khăn vướng mắc, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung;

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, Ủy ban nhân dân thị trấn Madaguôi theo định kỳ hoặc đột xuất.

7. Trách nhiệm của sở, ngành liên quan

a) Tổ chức thực hiện Quy chế đảm bảo phù hợp với nhiệm vụ được giao;

b) Phối kết hợp cùng Sở Xây dựng, địa phương trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế theo quy định.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

a) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Đạ Huoai

- Triển khai Quy chế và quản lý kiến trúc, cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn;

- Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân thị trấn Madaguôi; Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Văn hóa và Thông tin thực hiện Quy chế;



- Tổng hợp khó khăn vướng mắc, tổ chức đánh giá, báo cáo đề xuất bổ sung, điều chỉnh Quy chế theo quy định;

b) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị trấn Madaguôi

Tổ chức công khai, tuyên truyền phổ biến Quy chế quản lý kiến trúc, trật tự xây dựng, niêm yết tại bộ phận một cửa và hội trường các Tổ dân phố; thực hiện việc kiểm tra theo kế hoạch báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các kiến nghị, báo cáo những vấn đề khó khăn, vướng mắc để Ủy ban nhân dân huyện Đa Huoai xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định của pháp luật.

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

Các cơ quan chức năng, tổ chức cá nhân có thẩm quyền thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy chế, phát hiện xử lý vi phạm theo quy định theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách và thực hiện vụ báo cáo theo quy định.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Ủy ban nhân dân huyện Đa Huoai có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế định kỳ 05 năm hoặc đột xuất. Kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản đến cơ quan phê duyệt Quy chế; báo cáo rà soát Quy chế là một trong những căn cứ để quyết định việc điều chỉnh Quy chế; nội dung rà soát, đánh giá Quy chế thực hiện theo Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định hiện hành khác thì áp dụng quy định có hiệu lực pháp lý cao hơn.

2. Trong quá trình thực hiện Quy chế, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức và cá nhân kịp thời có ý kiến bằng văn bản gửi đến Ủy ban nhân dân huyện Đa Huoai để tổng hợp và phối hợp với Sở Xây dựng tổng hợp đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

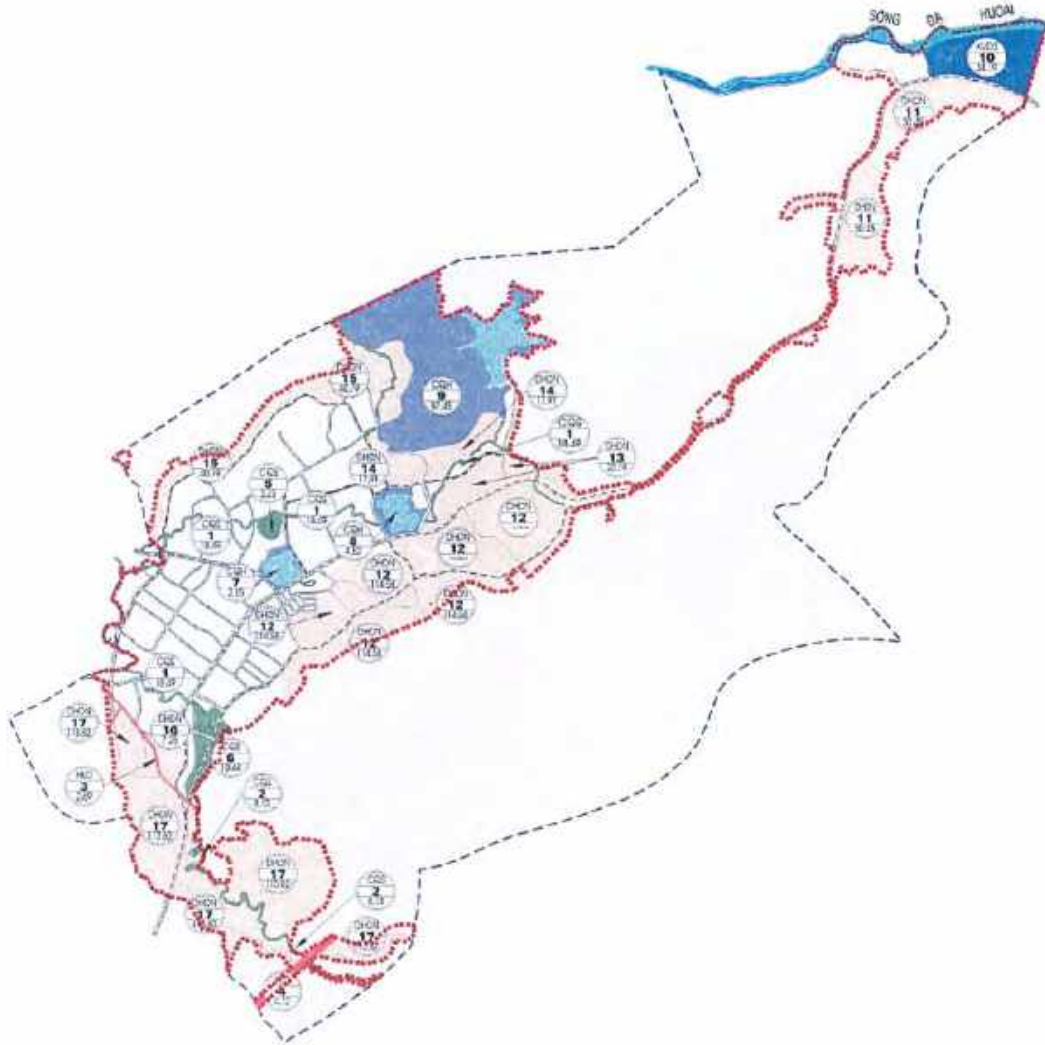


Phụ lục

(Ban hành kèm theo Quyết định về Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Madaguôi, huyện Đa Hòa, tỉnh Lâm Đồng)

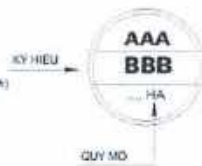
Phụ lục I

SƠ ĐỒ KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN

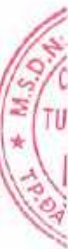


KÝ HIỆU:

- HLD - KHU VỰC HÀNH LANG ĐIỆN 110KV, 220KV, 500KV
- DNDN - KHU VỰC CƠ ĐÁ HÌNH ĐÔI NỤ
- KCDS - KHU VỰC CẢNH QUAN SÔNG ĐA HÒA (không gạn mở, hành lang cây xanh)
- CQS - KHU VỰC CẢNH QUAN SƯỜI
- CQH - KHU VỰC CẢNH QUAN HỒ
- - - - - RANH PHẠM VI ÁP DỤNG
- ~ SÔNG, HỒ, SƯỜI



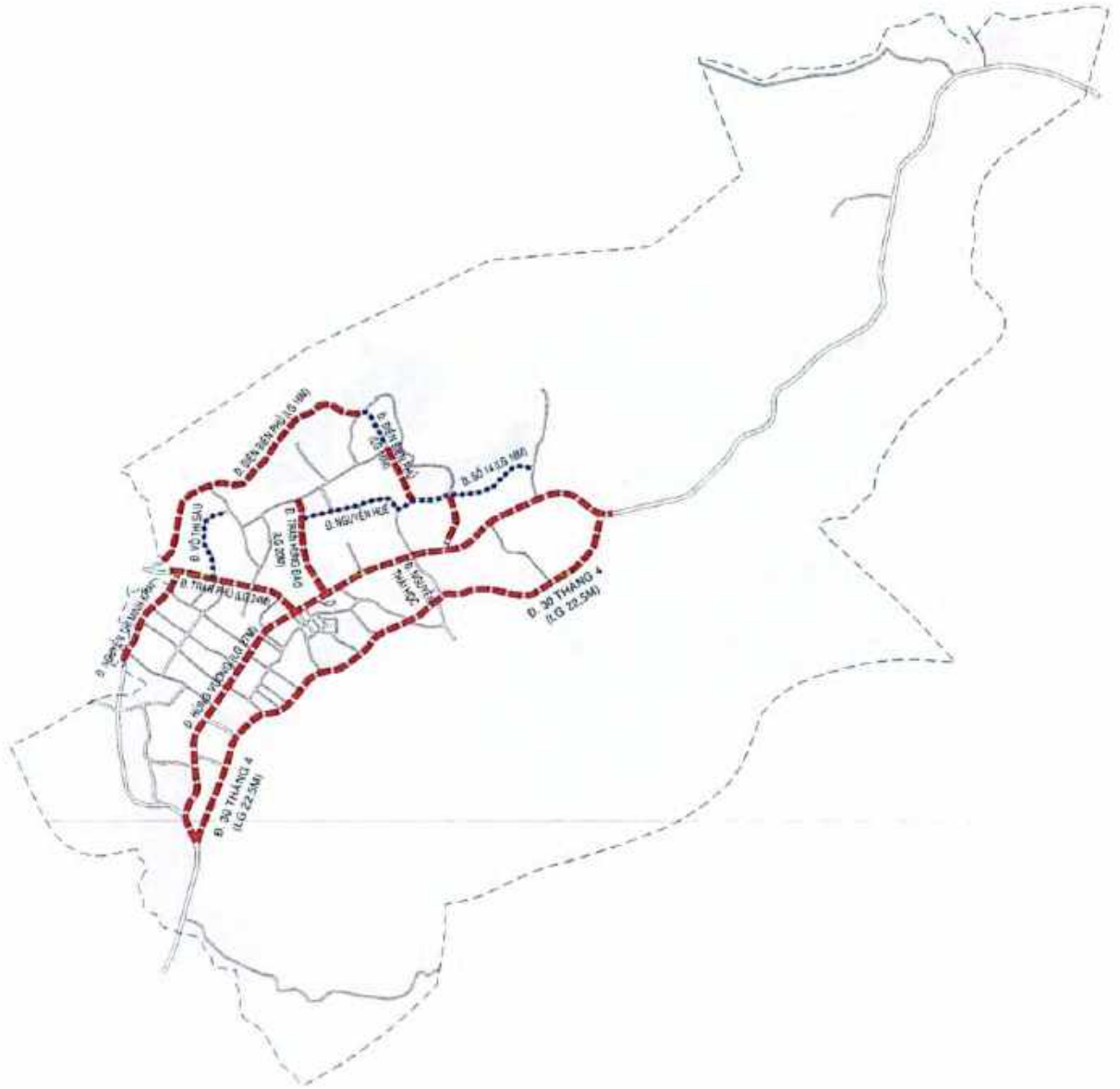
- VI THẺ**
- HLD - KHU VỰC HÀNH LANG ĐIỆN 110KV, 220KV, 500KV
 - DNDN - KHU VỰC CƠ ĐÁ HÌNH ĐÔI NỤ
 - KCDS - KHU VỰC CẢNH QUAN SÔNG ĐA HÒA
 - CQS - KHU VỰC CẢNH QUAN SƯỜI
 - CQH - KHU VỰC CẢNH QUAN HỒ



M. K.

Phụ lục II

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















Phụ lục III

SƠ ĐỒ TỔNG HỢP TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, QUẢNG TRƯỜNG, CÔNG VIÊN - KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN - VỊ TRÍ HOẶC CÔNG TRÌNH PHẢI THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC - CÁC KHÔNG GIAN TRỌNG TÂM - CỬA NGÕ THỊ TRẤN



KÝ HIỆU:

-  KHU VỰC PHÁT TRIỂN MỚI
-  KHU VỰC DỰ TRỮ HA TĂNG
-  KHU VỰC BẤT NÔNG NGHIỆP DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
-  CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH
-  KHU VỰC TRUNG TÂM
-  KHU CHỨC NĂNG PHÍA NAM THỊ TRẤN
-  KHU CHỨC NĂNG PHÍA NAM THỊ TRẤN

-  VỊ TRÍ TRUNG TÂM (HÀNH CHÍNH & BÀI TƯỜNG NÉA)
-  VỊ TRÍ CÁC CỬA NGÕ
-  VỊ TRÍ CÁC CÔNG VIÊN - QUẢNG TRƯỜNG



- VỊ TRÍ
- QUẢNG TRƯỜNG
- ĐẠI TƯỜNG NIỆM
- QUẢNG TRƯỜNG
- CÔNG VIÊN
- DPTOM - BÀI PHÁT TRIỂN Ở MỨC
- DDTHT - BÀI ĐỢT THỂ HA TĂNG
- DNNDT - BÀI MÔNG NGHIỆP DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN

580001
 ÔNG TỶ DŨ
 VĂN XÃ
 ẨM ĐỐC
 P.T.L

M2

Phụ lục IV
SƠ ĐỒ KHU VỰC THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG



KÝ HIỆU:



KHU VỰC THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

KHU VỰC TRUNG TÂM

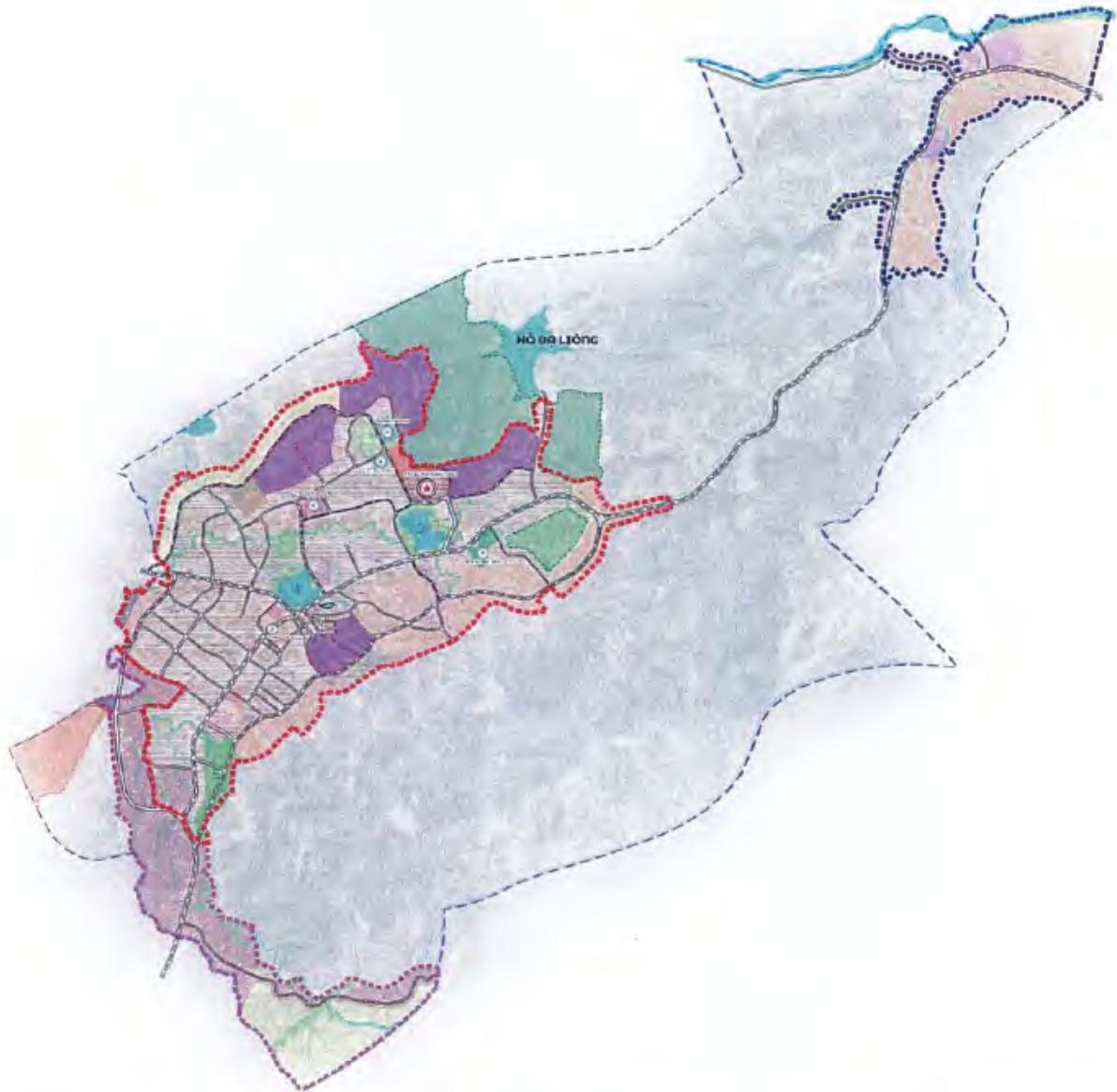
KHU CHỨC NĂNG PHÍA NAM THỊ TRẤN

KHU CHỨC NĂNG PHÍA NAM THỊ TRẤN



Phụ lục V

SƠ ĐỒ MINH HỌA TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN - TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH



KÝ HIỆU:

-  KHU VỰC PHÁT TRIỂN MỚI
-  KHU VỰC DỰ TRÙ HẠ TẦNG
-  KHU VỰC ĐẤT NÔNG NGHIỆP DỰ TRÙ PHÁT TRIỂN
-  CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH
-  KHU VỰC TRUNG TÂM
-  KHU CHỨC NĂNG PHÍA NAM THỊ TRẤN
-  KHU CHỨC NĂNG PHÍA NAM THỊ TRẤN

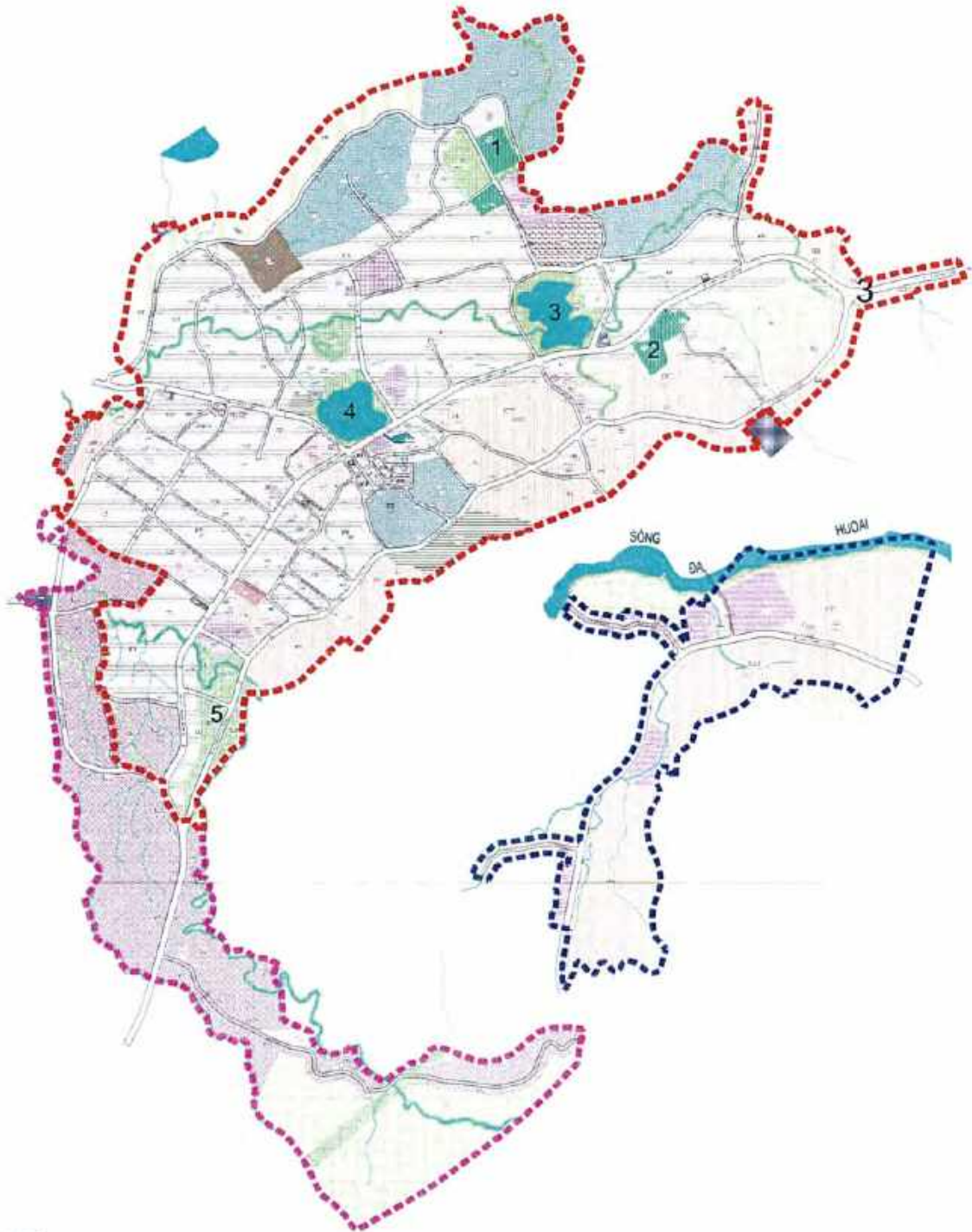


Handwritten signature or initials.

Vertical handwritten text on the right margin.

Phụ lục VI

SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH KHU VỰC TRUNG TÂM, KHU PHÍA NAM THỊ TRẤN, KHU PHÍA BẮC THỊ TRẤN



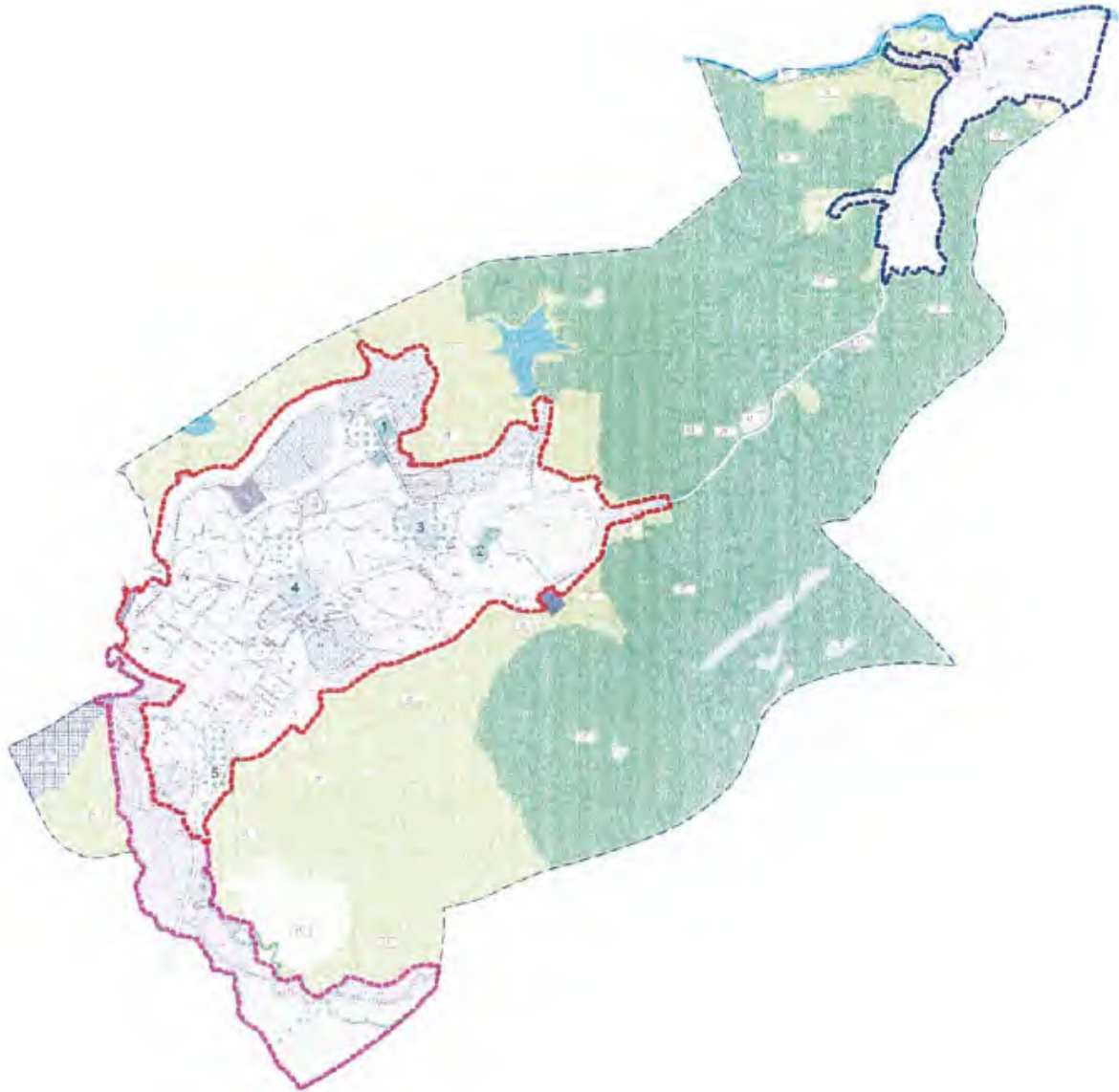
KÝ HIỆU:

- 41 KÝ HIỆU Ở PHỐ
- 7 CHIỀU CAO TỐI ĐA CÔNG TRÌNH
ĐIỀU KIỆN KỸ THUẬT
- KHU VỰC TRUNG TÂM
- KHU CHỨC NĂNG PHÍA NAM THỊ TRẤN
- KHU CHỨC NĂNG PHÍA BẮC THỊ TRẤN



Phụ lục VII

SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH NGOẠI VI KHU TRUNG TÂM



KÝ HIỆU:

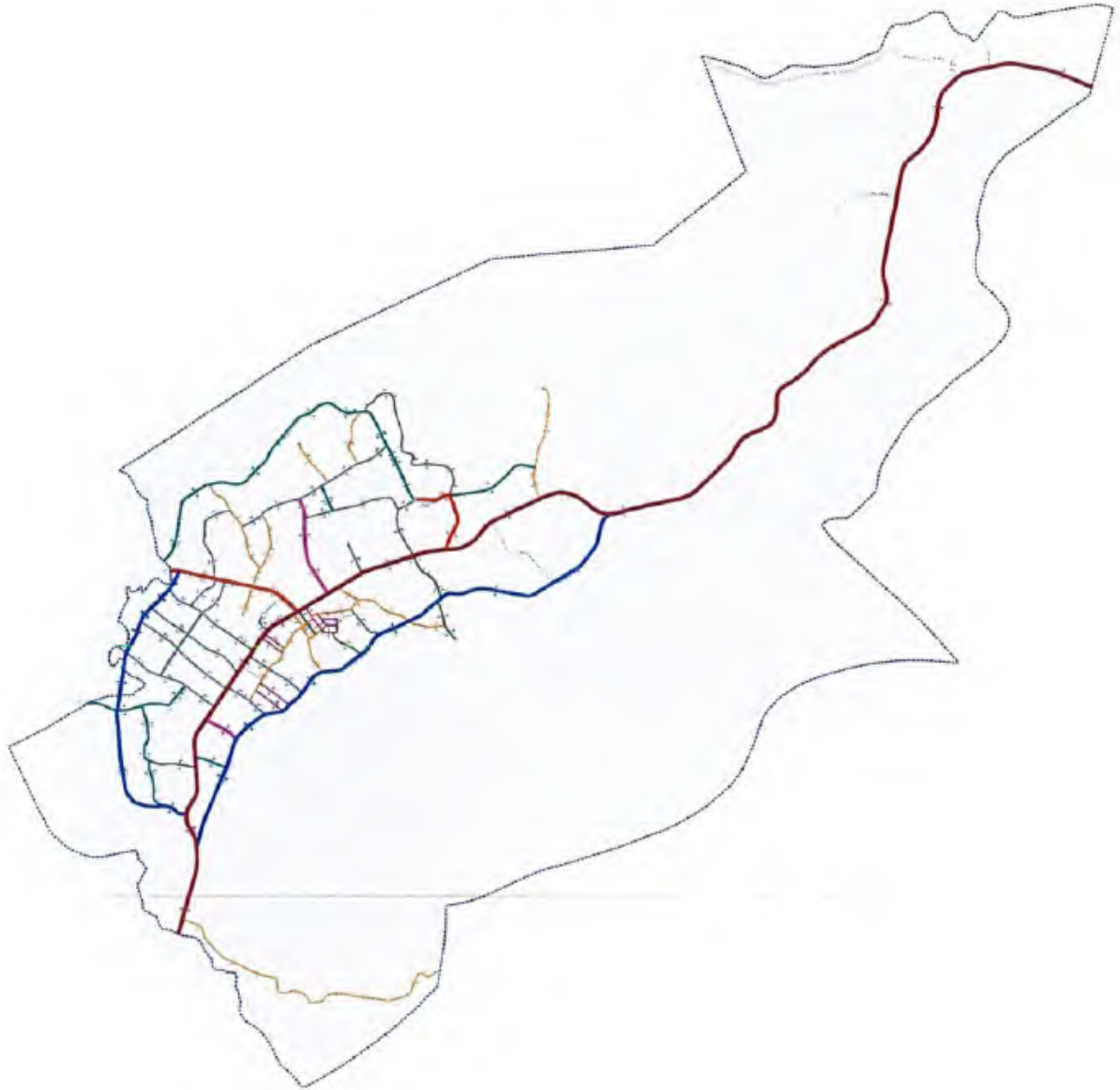
- A1 KÝ HIỆU Ồ PHỒ
- ⌈ CHIEU CAO TỐI ĐA CÔNG TRÌNH
- ⌋ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- KHU VỰC TRUNG TÂM
- KHU CHỨC NĂNG PHIA NAM THỊ TRẤN
- KHU CHỨC NĂNG PHIA BẮC THỊ TRẤN

Handwritten signature or stamp in red ink on the right margin.

Handwritten signature or initials in blue ink at the bottom right.

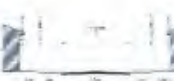
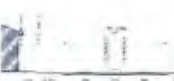
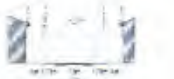
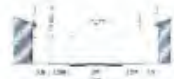
Phụ lục VIII

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



KÝ HIỆU:

- MẶT CÁT A - A
- MẶT CÁT B - B
- MẶT CÁT C - C
- MẶT CÁT D - D
- MẶT CÁT E - E
- MẶT CÁT F - F
- MẶT CÁT G - G
- MẶT CÁT H - H
- MẶT CÁT I - I
- MẶT CÁT J - J





Phụ lục IX

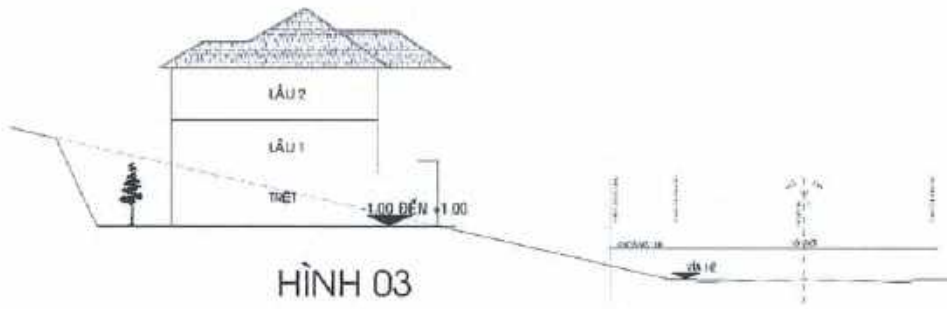
QUY ĐỊNH CAO TRÌNH NỀN TẦNG TRỆT, TẦNG HÀM VÀ BAN HÀM



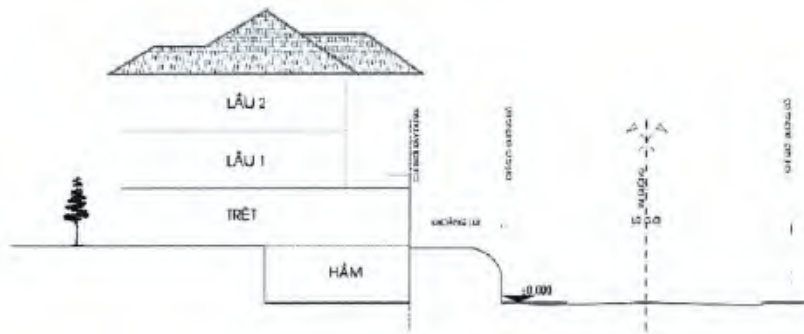
HÌNH 01



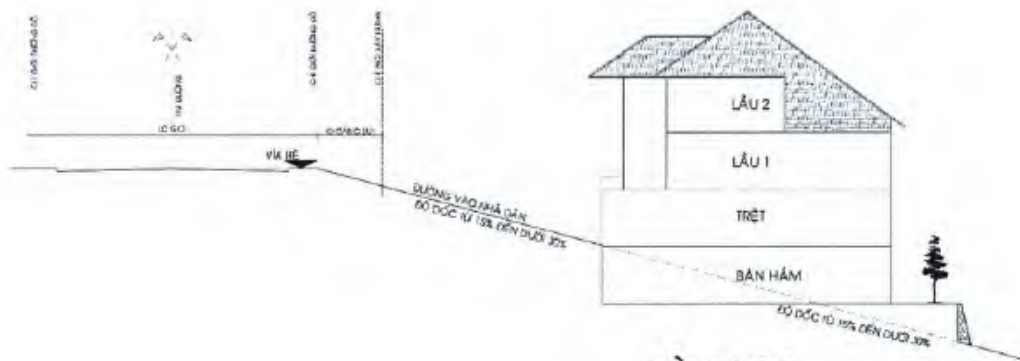
HÌNH 02



HÌNH 03



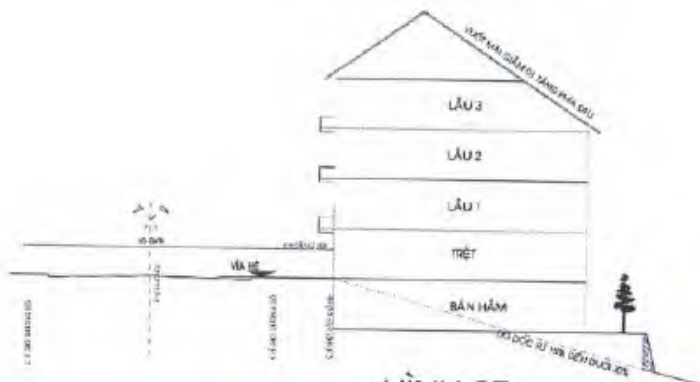
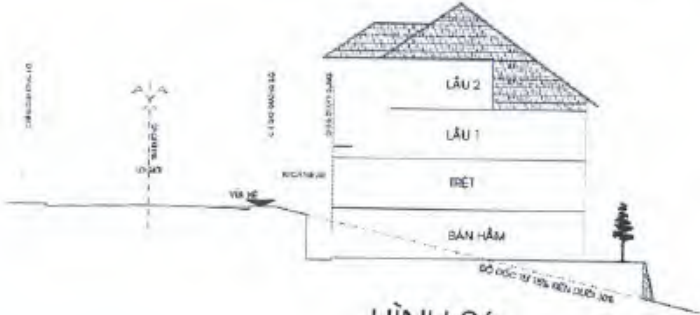
HÌNH 04



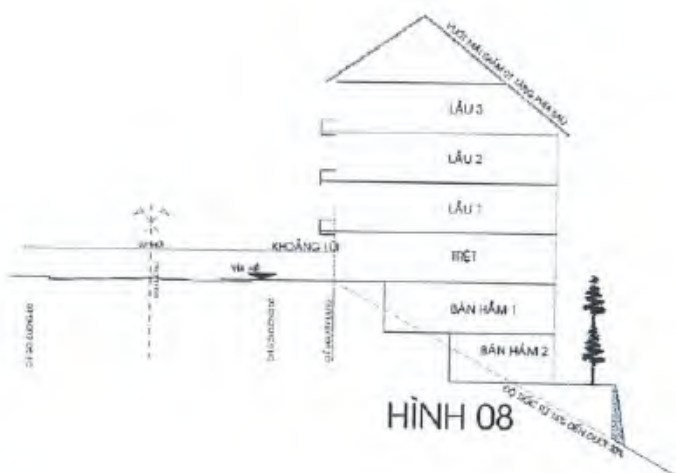
HÌNH 05



HÌNH 06



HÌNH 07



HÌNH 08



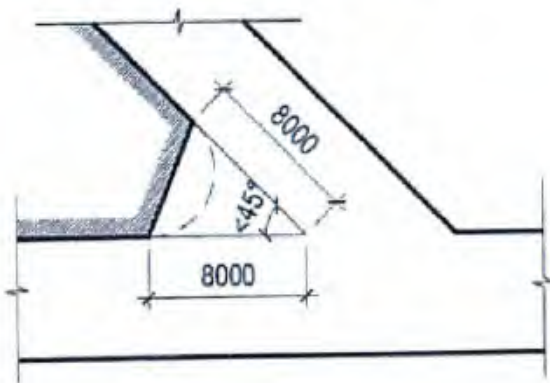
Handwritten signature or initials.

Phụ lục X

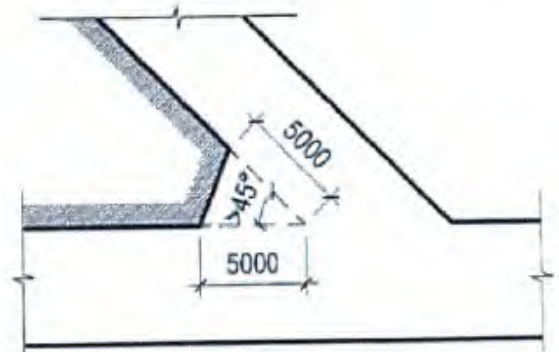
MỘT SỐ QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI NHÀ Ở LIÊN KẾ (TCXDVN 9411:2012 NHÀ Ở LIÊN KẾ - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ)

Quy định về khoảng lùi; quy định về góc giao lộ; quy định về khoảng cách; quy định về chiều cao; cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt dất xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà; mái đón, ô văng, sê nô máng nước, mái đua; cửa đi, cửa sổ; ban công; móng; hàng rào và công, vỉa hè xem thêm trong thuyết minh tại Điều 9. Quy định kiến trúc các loại hình công trình, Phần II Nội dung chính đề xuất trong quy chế.

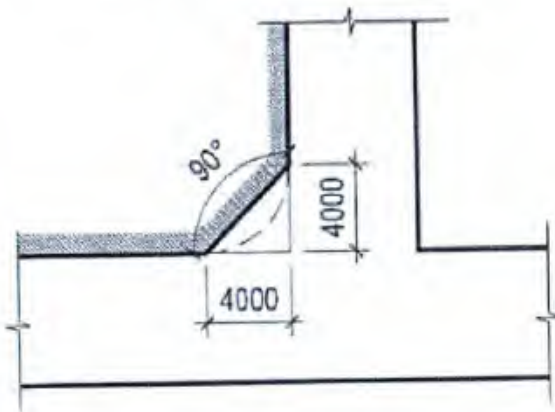
1. Quy định về góc giao lộ



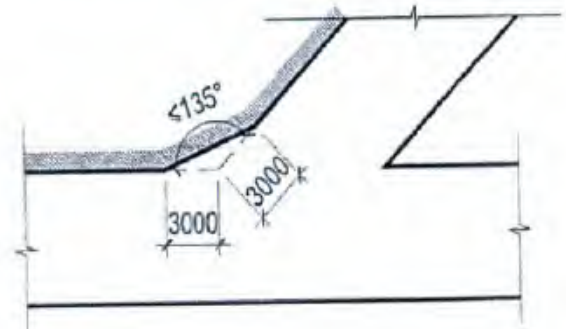
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45°



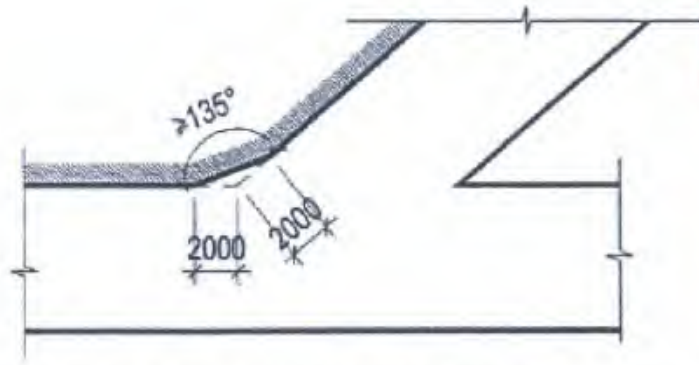
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45°



c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90°



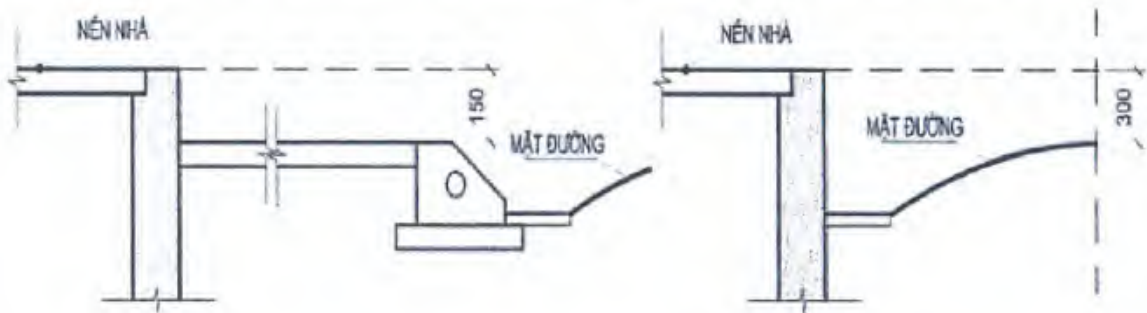
d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135°



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135°

Hình 2 - Quy định về kích thước vạt góc

2. Cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt dất xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà

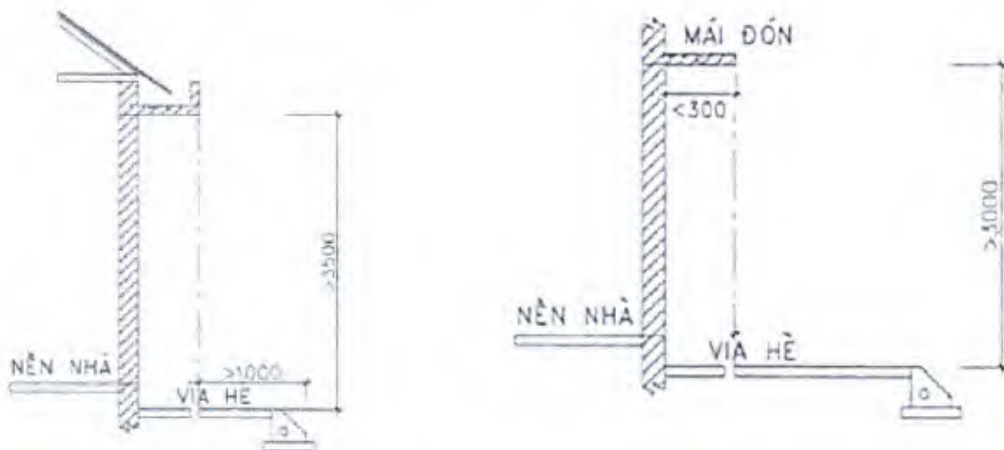


a) Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 0,15m

b) Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 0,3m

Hình 3 - Chênh lệch cốt cao độ giữa nền nhà và vỉa hè

3. Mái dón, ô văng, sê nô máng nước, mái đua

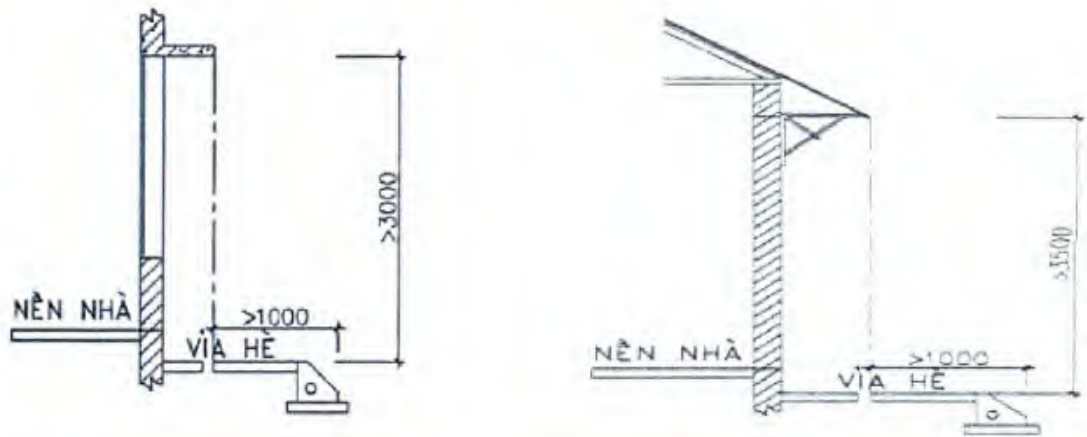


b) Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng và mái dốc

a) Phần đua ra của mái dón

3000
TỶ CỐ
XÂY
ĐÓN
LÂN

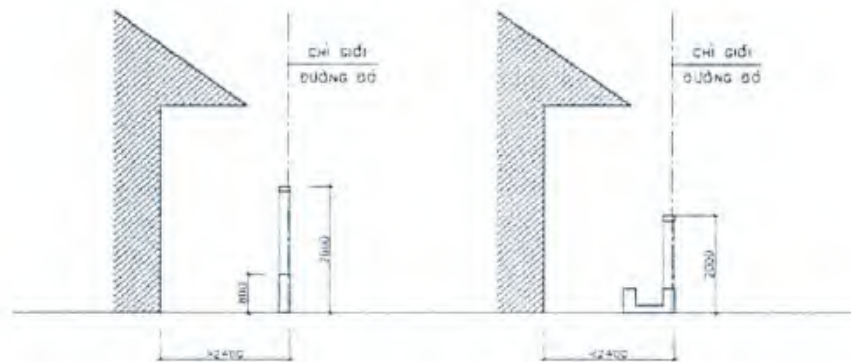
Handwritten signature



- c) Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ d) Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc

Hình 4 - Quy định về mái đón, sê nô, máng nước, mái đua

4. Hàng rào và cổng



- a) Mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ lớn hơn 2,4 m b) Mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 2,4 m

Hình 5 - Quy định cổng, hàng rào

Phụ lục XI

BẢNG QUY ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, TẦNG CAO TỐI ĐA



STT	Hạng Mục	Diện Tích (Ha)	Tỷ Lệ (%)	Mật độ xây dựng tối thiểu – tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu – tối đa (m)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN	2542,120 0	100		
1	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	770,0964	30,2 9		
1.1	ĐẤT DÂN DỤNG ĐÔ THỊ	682,0934	26,8 3		
1.1.1	ĐẤT KHU Ờ ĐÔ THỊ	564,1348	22,1 9		
1.1.1. 1	Đất khu ở đô thị	500,9580	19,7 1		
	- Khu ở hiện trạng cải tạo, xen cây, khu vực hỗn hợp			60-100	1-5
	- Khu ở xây dựng mới			60-90	1-5
1.1.1. 2	Đất dự án phát triển nhà ở	63,1768	2,49	40-60	1-3
1.1.2	ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG KHU ĐÔ THỊ	16,9055	0,67	20-40	1-5
1.1.3	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	52,4049	2,06		
1.1.3. 1	Đất công viên cây xanh, hồ cảnh quan	34,6512	1,36		
	- Công viên cây xanh (khu ở)			0-5	0-1
	- Công viên cây xanh (chuyên đề)			0-15	0-2
1.1.3. 2	Đất suối, cây xanh ven suối	17,7537	0,70		
1.1.4	GIAO THÔNG KHU ĐÔ THỊ	48,6482	1,91		
1.2	ĐẤT KHÁC TRONG DÂN DỤNG	39,1696	1,54		

1022
PHẦN DỰN
G
ĐỒ

1.2.1	ĐẤT TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH ĐÔ THỊ VÀ HUYỆN Lỵ	5,3833	0,21	20-50	1-5
1.2.2	ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - PHÁT TRIỂN HỖN HỢP	4,5084	0,18		
	- Đối với công trình xây dựng mới			20-40	1-7
	- Đối với công trình hiện hữu cải tạo			20-60	1-7
1.2.3	ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ	2,9263	0,12	20-40	1-5
1.2.4	ĐẤT TRUNG TÂM GIÁO DỤC - ĐÀO TẠO VÀ NGHIÊN CỨU CẤP VÙNG	8,7373	0,34	20-40	1-5
1.2.5	ĐẤT THIẾT CHẾ VĂN HÓA - THỂ THAO CƠ SỞ	15,9908	0,63	20-40	1-5
1.2.6	ĐẤT TÔN GIÁO	1,6235	0,06	10-25	1-3
1.3	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	48,8334	1,92		
1.3.1	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT (TRONG ĐÔ THỊ)	2,8872	0,11		
1.3.2	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI VÀ ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	45,9462	1,81		
2	ĐẤT PHÁT TRIỂN DU LỊCH	12,9209	0,51	20-40	1-3
3	ĐẤT AN NINH	1,3477	0,05	20-40	1-5
4	ĐẤT QUỐC PHÒNG	48,5805	1,91	20-40	1-5
5	ĐẤT PHÁT TRIỂN NÔNG NGHIỆP	631,8795	24,8 6		
6	ĐẤT RỪNG	1003,90	39,4 9		
7	ĐẤT ĐÔI NÚI CHƯA SỬ DỤNG	3,3278	0,13		
8	ĐẤT MẶT NƯỚC VÀ HỆ THỐNG CÂY XANH CẢNH QUAN VEN MẶT NƯỚC	45,7261	1,80		
9	ĐẤT DỰ TRỮ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	2,5698	0,10	20-40	1-5
10	ĐẤT DỰ TRỮ NGHĨA TRANG	10,9605	0,43		

11	QUY HOẠCH MỞ RỘNG NGHĨA TRANG THỊ TRẤN MADAGUÔI	10,8108	0,43	 <p>Stamp: CÔNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM SỞ XÂY DỰNG TỈNH LÂM</p>
----	---	---------	------	---

11.5.2.3.5

M/2

Phụ lục XII

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	Khoảng lùi tối thiểu (m)	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
1	30 tháng 4	Hùng Vương	Tiếp giáp đường QH mở mới nối dài Hùng Vương	20	0	Nhà liên kế phố	5
		Từ đường QH mở mới nối dài Hùng Vương	Cuối đường	22.5	0	Nhà liên kế phố	5
2	Bùi Thị Xuân	Hùng Vương	Nguyễn Thái Học	12	0	Nhà liên kế phố	3
3	Chu Văn An	Hùng Vương	Phạm Ngũ Lão	11	0	Nhà liên kế phố	4
4	Đào duy Từ	30 tháng 4	Nguyễn Tri Phương	10	0	Nhà liên kế phố	2
5	Điện Biên Phủ	Hùng Vương	Đường Nguyễn Huệ	24	0	Nhà liên kế phố	5
		Đường Nguyễn Huệ	Phạm ngọc Thạch	16	3	Nhà liên kế phố	4
		Phạm ngọc Thạch	Trần Phú	16	3	Nhà ở độc lập, song lập	3
				16	3	Liên kế có sân	4



6	Đường Be Lâm Đòng	Hùng Vương	Cuối đường	12	3	Liên kế có sân vườn	3
7	Đường Buôn B'Kê thị trấn Madaguôi	Hùng Vương	Cuối đường	12	3	Liên kế có sân vườn	3
8	Đường vào hồ Dạ Liông	Hùng Vương	Cuối đường	12	3	Liên kế có sân vườn	3
9	Hai Bà Trưng	Hùng Vương	30 tháng 4	12	0	Nhà liên kế phố	3
10	Hoàng Diệu	Trần Phú	Nguyễn Du	11	0	Nhà liên kế phố	3
11	Hoàng Hoa Thám	Trần Phú	Nguyễn Du	11	0	Nhà liên kế phố	3
		Nguyễn Du	Lê Hồng Phong	12	0	Nhà liên kế phố	3
12	Hùng Vương (QL 20)	Km 75+500	Km 79	27	0	Nhà liên kế phố	5
13	Huỳnh Thúc Kháng	Nguyễn Trãi	Phạm Ngọc Thạch	12	0	Nhà liên kế phố	3
14	Kim Đồng	Nguyễn Tri Phương	30 tháng 4	11	0	Nhà liên kế phố	3
15	Lê Hồng Phong	Hùng Vương	Cuối đường	11	0	Nhà liên kế phố	4
16	Lê Lai	Hùng Vương	Nguyễn Tri Phương	10	0	Nhà liên kế phố	2
17	Lê Quý Đôn	Trần Phú	Cuối đường	12	0	Nhà liên kế phố	4
18	Ngô Gia Tự	Hùng Vương	Đường số 4	14	0	Nhà liên kế phố	3

M/2

		Đường số 4	Nguyễn Đức Cảnh	16	0	Nhà liên kế phố	5
19	Ngô Quyền	Hùng Vương	30 tháng 4	11	0	Nhà liên kế phố	4
20	Nguyễn Du	Hùng Vương	Nguyễn Thị Minh Khai	11	0	Nhà liên kế phố	3
21	Nguyễn Đức Cảnh	Lê Hồng Phong	Cuối đường	16	0	Nhà liên kế phố	3
22	Nguyễn Huệ	Trần Hưng Đạo	Điện Biên Phủ	11	0	Nhà liên kế phố	3
23	Nguyễn Khuyến	Hùng Vương	30 tháng 4	11	0	Nhà liên kế phố	4
24	Nguyễn Thái Học	30 tháng 4	Vòng xoay	14	0	Nhà liên kế phố	3
25	Nguyễn Thị Minh Khai	Trần Phú	Lê Hồng Phong	22. 5	0	Nhà liên kế phố	5
26	Nguyễn Trãi	Trần Phú	Điện Biên Phủ	12	0	Nhà liên kế phố	4
27	Nguyễn Tri phương	Bùi Thị Xuân	Nguyễn Khuyến	12	0	Nhà liên kế phố	3
28	Nguyễn Văn Trỗi	Hùng Vương	Cuối đường	11	0	Nhà liên kế phố	3
29	Nguyễn Việt Xuân	Nguyễn Tri Phương	30 tháng 4	10	0	Nhà liên kế phố	2
30	Phạm Ngọc Thạch	Nguyễn Trãi	Điện Biên Phủ	11	0	Nhà liên kế phố	3
31	Phạm Ngũ Lão	Trần Phú	Chu Văn An	6	0	Nhà liên kế phố	2
32	Phan Chu Trinh	Hùng	Nguyễn thị Minh	11	0	Nhà liên kế	4



		Vương	Khai			phố	
33	Phùng Hưng	Hùng Vương	Nguyễn Tri Phương	10	0	Nhà liên kế phố	2
34	Trần Bình Trọng	Hùng Vương	Nguyễn Thị Minh Khai	11	0	Nhà liên kế phố	4
35	Trần Hưng Đạo	Hùng Vương	Phạm Ngọc Thạch	20	0	Nhà liên kế phố	5
36	Trần Phú (tỉnh lộ 721)	Hùng Vương	Cuối đường	24	0	Nhà liên kế phố	5
37	Võ Thị Sáu	Trần Phú	Nguyễn Trãi	11	0	Nhà liên kế phố	4
38	Đường số 1	Phạm Ngọc Thạch	Nguyễn Huệ	16	0	Nhà liên kế phố	4
39	Đường số 2	Đường số 5	Đường số 8	10	0	Nhà liên kế phố	2
40	Đường số 3	Hùng Vương	30 tháng 4	8	0	Nhà liên kế phố	2
		30 tháng 4	cuối đường	8	3	Liên kế có sân vườn	2
41	Đường số 4	Nguyễn Đức Cảnh	Đường số 10	16	0	Nhà liên kế phố	4
42	Đường số 10	Hùng Vương	Nguyễn Thị Minh Khai	22.5	0	Nhà liên kế phố	5
43	Đường số 11	Hùng Vương	30 tháng 4	16	0	Nhà liên kế phố	4
44	Đường số 12	Hùng Vương	cuối đường	12	0	Liên kế có sân vườn	3
45	Đường số 13	Hùng	cuối	8	3	Liên kế có sân	2

		Vương	đường			vườn	
46	Đường số 14	Điện biên phủ	Đường vào Đạ Li Ông	16	0	Nhà liên kế phố	4
47	Đường số 15	Điện biên phủ	Điện biên phủ	12	0	Liên kế có sân vườn	3
48	Đường số 16	Hùng Vương	Nguyễn Huệ	16	0	Nhà liên kế phố	4
49	Đường số 17	Đường số 7	30 tháng 4	12	0	Nhà liên kế phố	3
50	Đường Tổ dân phố 5 (quán Hồng Phát)	Phạm Ngọc Thạch	Cuối đường	12	0	Nhà liên kế phố	3
51	Đường số 5	Nguyễn Tri Phương	Phan Bội Châu	10	0	Nhà liên kế phố	2
52	Đường số 6	Đường số 5	Đường số 8	10	0	Nhà liên kế phố	2
53	Đường số 7	Phan Bội Châu	Đường số 8	12	0	Nhà liên kế phố	3
54	Đường số 8	Đường số 7	Đường số 6	10	0	Nhà liên kế phố	2
55	Lý Tự Trọng	Hùng Vương	Phan Bội Châu	10	0	Nhà liên kế phố	3
56	Phan Bội Châu	Hai Bà Trưng	Đường số 8	12	0	Nhà liên kế phố	3
57	Trương Định	Hùng Vương	Phan Bội Châu	14	0	Nhà liên kế phố	3

Phụ lục XIII

**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	Chiều dài	Mặt cắt ngang đường
1	30 tháng 4	Hùng Vương	Hùng Vương	22,5	3878	5,5+11,5+5,5
2	Bùi Thị Xuân	Hùng Vương	Nguyễn Thái Học	12	941	2,25+7,5+2,25
3	Chu Văn An	Hùng Vương	Hoàng Diệu	11	266	1,75+7,5+1,75
4	Đào Duy Từ	30 tháng 4	Nguyễn Tri Phương	10	367	1,5+7+1,5
5	Điện Biên Phủ	Hùng Vương	Nguyễn Huệ	24	647	4+16+4
		Nguyễn Huệ	Trần Phú	16	2831	3,5+9+3,5
6	Đường Be Lâm Đồng	Hùng Vương	Cuối đường	12	2301	2,25+7,5+2,25
7	Đường Buôn B'Kè thị trấn Madaguôi	Hùng Vương	Cuối đường	12	2065	2,25+7,5+2,25
8	Đường vào hồ Đa Lăng	Hùng Vương	Cuối đường	12	927	2,25+7,5+2,25
9	Hai Bà Trưng	Hùng Vương	30 tháng 4	12	332	2,25+7,5+2,25
10	Hoàng Diệu	Trần Phú	Nguyễn Du	11	393	1,75+7,5+1,75
11	Hoàng Hoa Thám	Trần Phú	Nguyễn Du	11.12	802	2,25+7,5+2,25
12	Hùng Vương (QL 20)	Km 75+500	Km 79	27	1072 5	4,5+8+2+8+4,5
		điểm đầu từ Điện	Đến Đường Bê tông			

SỞ
CÔNG
TƯ VÀ
LÃI
LÃI

M. R.

		Biên Phủ	(Lâm Hoàng)			
13	Huỳnh Thúc Kháng	Nguyễn Trãi	Phạm Ngọc Thạch	12	539	2.25+7.5+2.25
14	Kim Đồng	Nguyễn Tri Phương	30 tháng 4	11	410	1.75+7.5+1.75
15	Lê Hồng Phong	Hùng Vương	Cuối đường	11	915	1.75+7.5+1.75
16	Lê Lai	Hùng Vương	Nguyễn Tri Phương	10	304	1,5+7+1.5
17	Lê Quý Đôn	Trần Phú	Chu Văn An	10	330	1,5+7+1,5
18	Ngô Gia Tự	Hùng Vương	Nguyễn Cảnh	14	468	3+8+3
19	Ngô Quyền	Hùng Vương	30 tháng 4	11	569	1.75+7.5+1.75
20	Nguyễn Du	Hùng Vương	Nguyễn Thị Minh Khai	11	849	1.75+7.5+1.75
21	Nguyễn Đức Cảnh	Lê Hồng Phong	Cuối đường	16	877	3,5+9+3,5
22	Nguyễn Huệ	Trần Hưng Đạo	Điện Biên Phủ	11	949	1.75+7.5+1.75
23	Nguyễn Khuyến	Hùng Vương	30 tháng 4	11	446	1.75+7.5+1.75
24	Nguyễn Thái Học	30 tháng 4	Vòng Xoay	14	809	3+8+3
25	Nguyễn Thị Minh Khai	Trần Phú	Lê Hồng Phong	22.5	681	5.5+11.5+5.5
26	Nguyễn Trãi	Trần Phú	Điện Biên Phủ	12	965	2.25+7.5+2.25
27	Nguyễn Tri phương	Bùi Thị Xuân	Nguyễn Khuyến	12	1224	2.25+7.5+2.25
28	Nguyễn Văn Trỗi	Hùng Vương	cuối đường	11	354	1.75+7.5+1.75
29	Nguyễn	Nguyễn	30 tháng 4	10	379	1,5+7+1,5



	Viết Xuân	Tri Phương				
30	Phạm Ngọc Thạch	Nguyễn Trãi	Điện Biên Phủ	11	1673	1,75+7,5+1,75
31	Phạm Ngũ Lão	Trần Phú	Chu Văn An	6	313	0+6+0
32	Phan Chu Trinh	Hùng Vương	Nguyễn thị Minh Khai	11	884	1,75+7,5+1,75
33	Phùng Hưng	Hùng Vương	Nguyễn Tri Phương	10	296	1,5+7+1,5
34	Trần Bình Trọng	Hùng Vương	Nguyễn Thị Minh Khai	11	900	1,75+7,5+1,75
35	Trần Hưng Đạo	Hùng Vương	Phạm Ngọc Thạch	20	835	4+12+4
36	Trần Phú (tính lộ 721)	Hùng Vương	Cuối đường	24	1036	4+16+4
37	Võ Thị Sáu	Trần Phú	Nguyễn Trãi	11	740	1,75+7,5+1,75
38	Đường số 1	Phạm Ngọc Thạch	Nguyễn Huệ	16	319	3,5+9+3,5
39	Đường số 2	Đường số 5	Đường số 8	10	206	1,5+7+1,5
40	Đường số 3	Hùng Vương	Vòng Xoay	8	768	1,5+5+1,5
41	Đường số 4	Nguyễn Đức Cảnh	Hùng Vương	16	1067	3,5+9+3,5
42	Đường số 10	Hùng Vương	Nguyễn Thị Minh Khai	22,5	1838	5,5+11,5+5,5
43	Đường số 11	Hùng Vương	30 tháng 4	16	357	3,5+9+3,5
44	Đường số 12	Hùng Vương	Vòng Xoay	12	684	2,25+7,5+2,25
45	Đường số 13	Hùng Vương	Cầu qua sông Đạ Huoai	8	362	1,5+5+1,5

0000
 TỶ CỐ
 XÂY
 ĐỒI
 T. L. AN




M/R


46	Đường số 14	Điện Biên Phủ	Đường vào hồ Đa Lương	16	644	3.5+9+3.5
47	Đường số 15	Điện Biên Phủ	Điện Biên Phủ	12	1243	2.25+7.5+2.25
48	Đường số 16	Hùng Vương	Nguyễn Huệ	12	349	2.25+7.5+2.25
49	Đường số 17	Đường số 7	Đường 30 tháng 4	12	253	2.25+7.5+2.25
50	Đường Tô dân phố 5 (quán Hồng Phát)	Phạm Ngọc Thạch	Cuối đường	12	466	2.25+7.5+2.25
51	Đường số 5	Nguyễn Tri Phương	Phan Bội Châu	10	237	1.5+7+1.5
52	Đường số 6	Đường số 5	Đường số 8	10	235	1.5+7+1.5
53	Đường số 7	Phan Bội Châu	Đường số 8	12	254	2.5+7+2.5
54	Đường số 8	Đường số 7	Đường số 6	10	227	1.5+7+1.5
55	Lý Tự Trọng	Hùng Vương	Phan Bội Châu	10	323	1.5+7+1.5
56	Phan Bội Châu	Hai Bà Trưng	Đường số 8	12	545	2.5+7+2.5
57	Trương Định	Hùng Vương	Phan Bội Châu	14	328	3+8+3

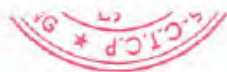
Phụ lục XIV

ĐÁNH GIÁ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
1	 <p>Trung tâm y tế huyện Đa Huoai được xây dựng đáp ứng yêu cầu phát triển trong tương lai</p>	Gia 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.
		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.
			Gia 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
			Gia 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.
			Gia trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.
2		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.
			Gia 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
			Gia 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.

STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ	ĐÁNH GIÁ
	Trường THPT Đa Huoai		Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng. - Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.
3	 <p>Quảng trường thị trấn Madaguôi</p>  <p>Dài tường niệm các anh hùng liệt sĩ Đa Huoai</p>	<p>Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan</p> <p>Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc</p> <p>Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.</p> <p>Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.</p> <p>Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.</p>	<p>Không thể rõ phong cách thiết kế, tập trung vào yếu tố công năng.</p> <p>Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện “bản sắc” nơi chốn</p> <p>- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực. - Công trình phục vụ tiện ích khu vực.</p> <p>- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.</p>
4		<p>Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan</p> <p>Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc</p> <p>Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.</p> <p>Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh</p>	<p>Phong cách theo chủ nghĩa công năng.</p> <p>Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện “bản sắc” nơi chốn</p> <p>- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực.</p>

	Chợ Madaguôi		lam thẳng cánh, cảnh quan thiên nhiên	- 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.
STT	CÔNG TRÌNH	TIÊU CHÍ		ĐÁNH GIÁ
5	 <p>Ủy ban nhân dân huyện Đa Huoai</p>	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.
		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.





Trung tâm hành chính huyện Đa Hòa

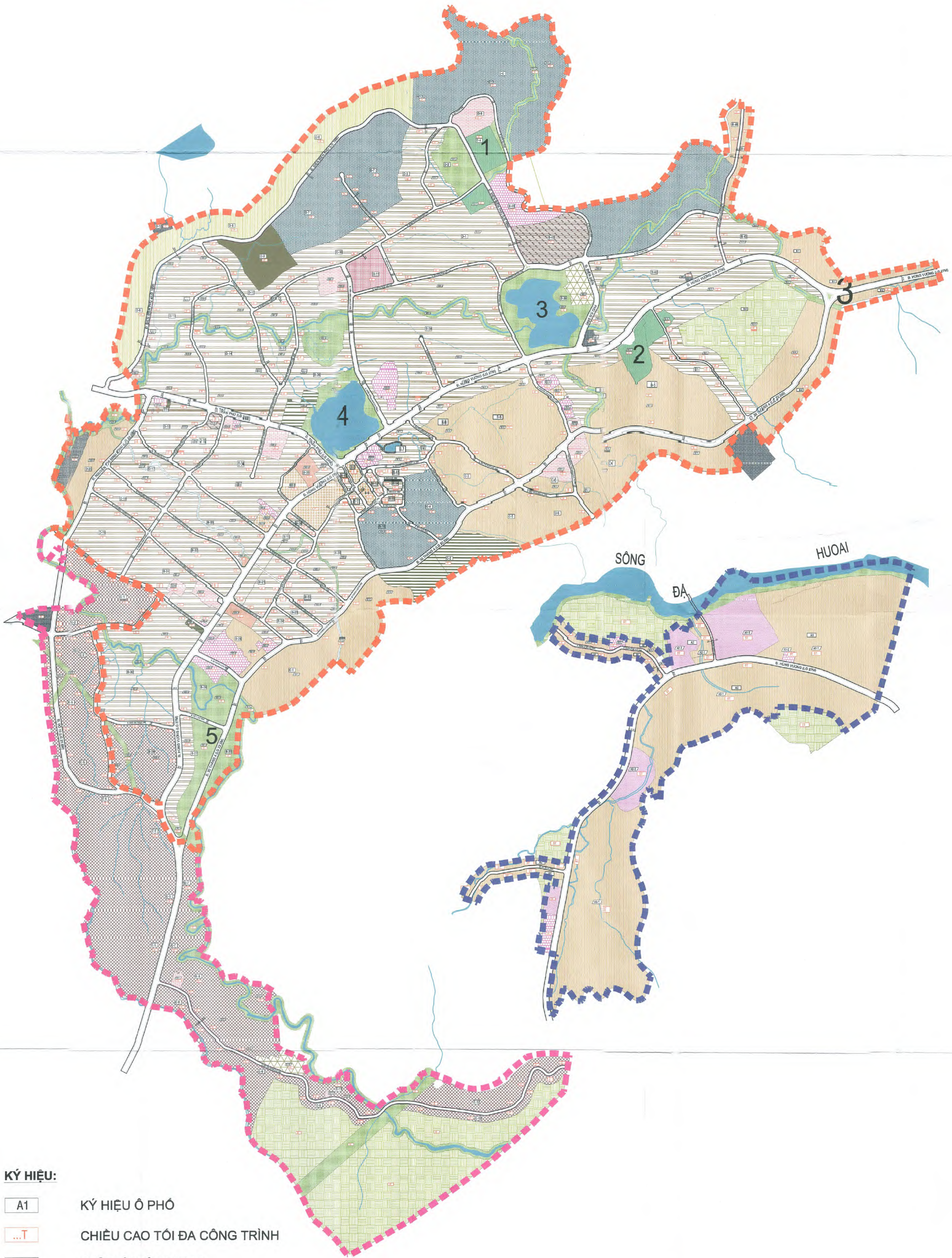
Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.

- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.



Phụ lục VI

SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH KHU VỰC TRUNG TÂM, KHU NAM THỊ TRẤN, KHU PHÍA BẮC THỊ TRẤN



KÝ HIỆU:

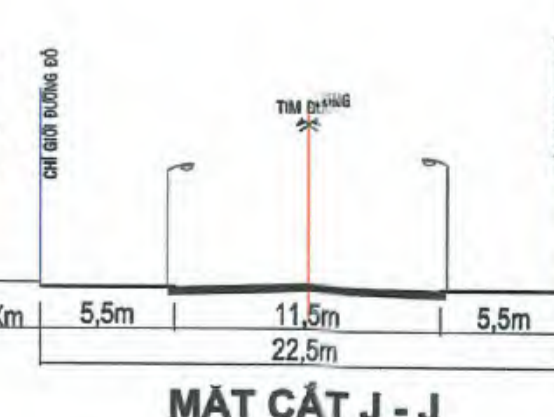
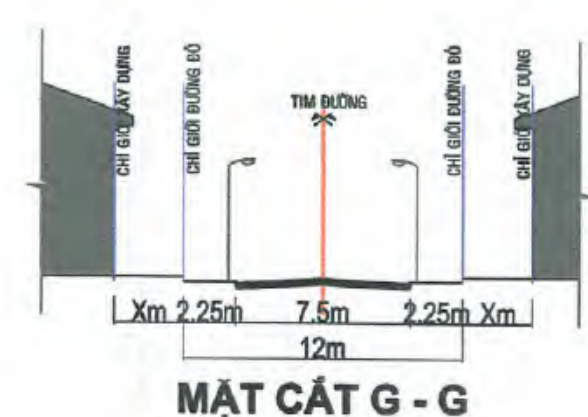
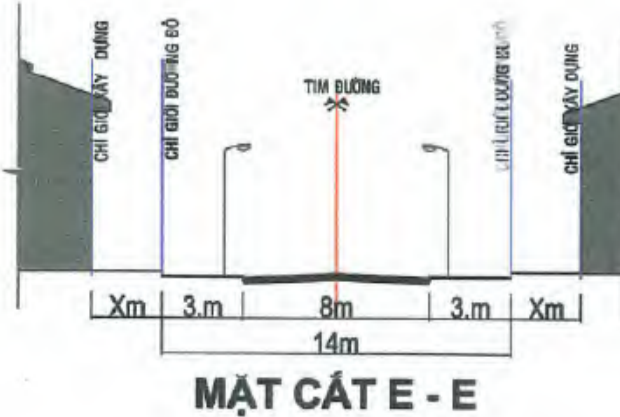
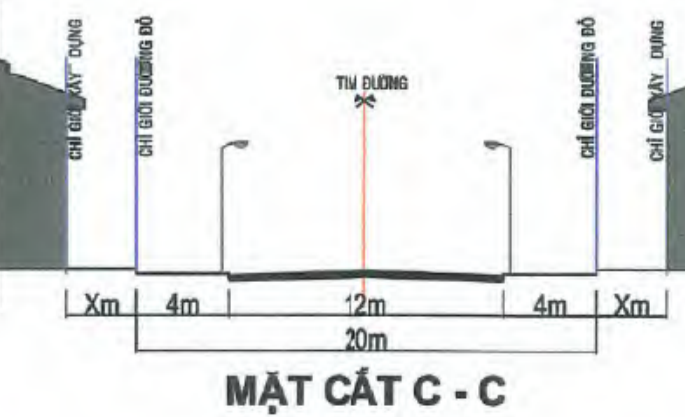
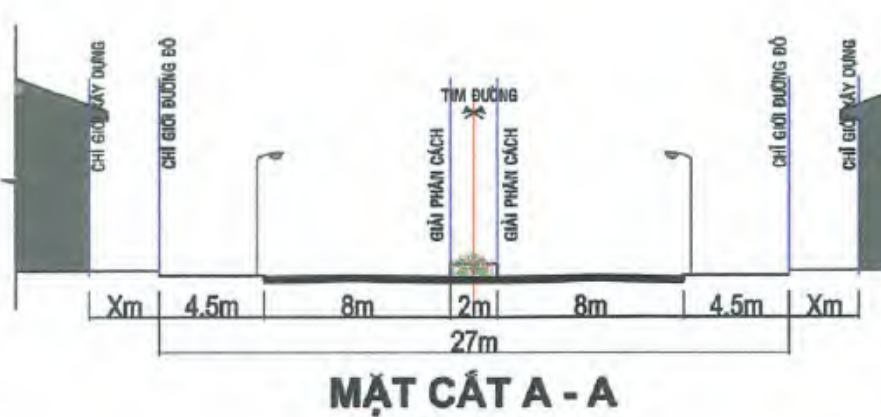
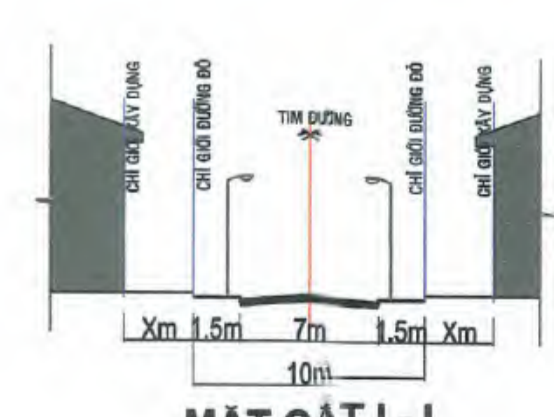
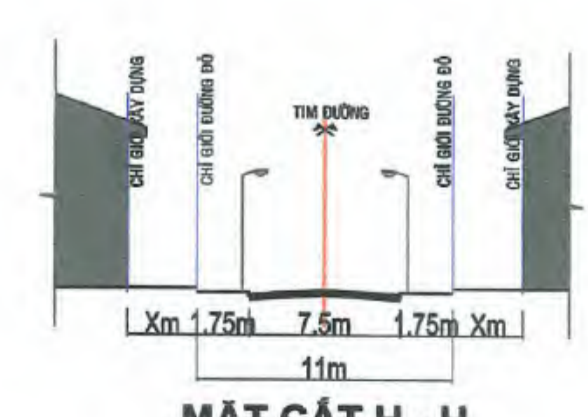
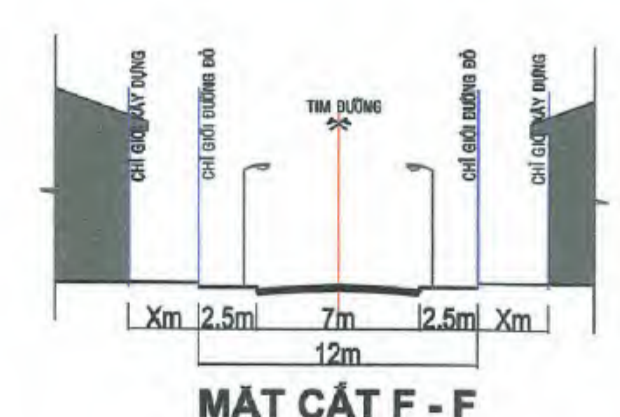
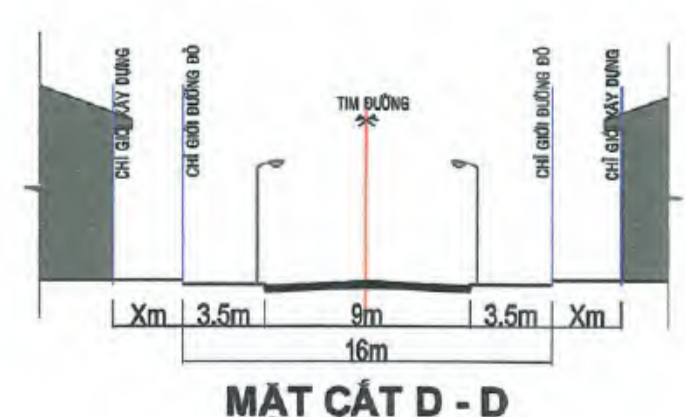
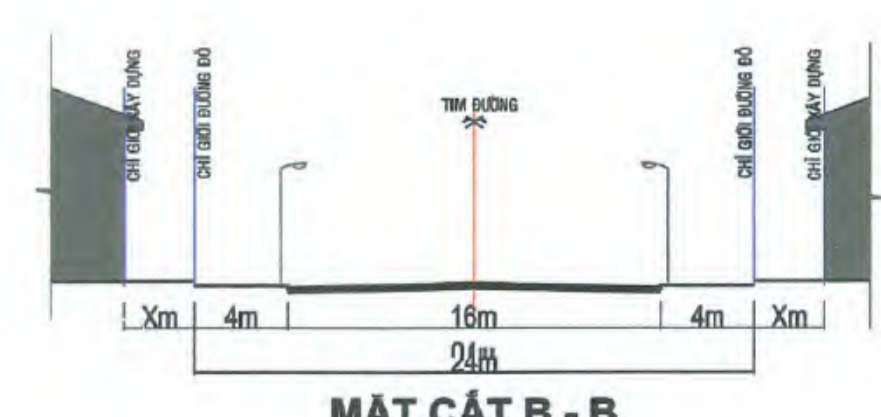
- A1 KÝ HIỆU Ô PHỐ
- ...T CHIỀU CAO TỐI ĐA CÔNG TRÌNH
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- KHU VỰC TRUNG TÂM
- KHU CHỨC NĂNG PHÍA NAM THỊ TRẤN
- KHU CHỨC NĂNG PHÍA BẮC THỊ TRẤN

Phụ lục VIII

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

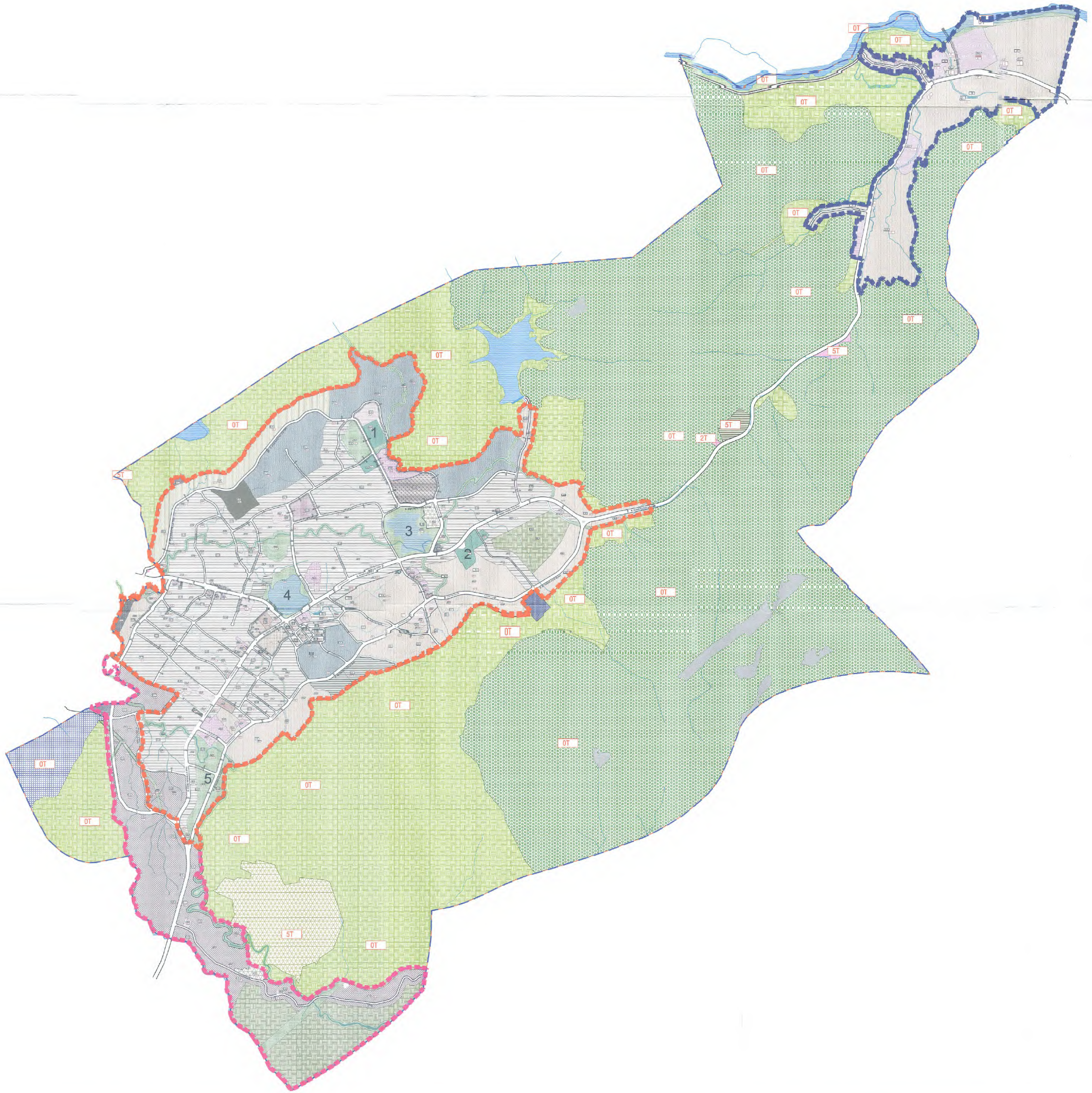


- KÝ HIỆU:**
- █ MẶT CẮT A - A
 - █ MẶT CẮT B - B
 - █ MẶT CẮT C - C
 - █ MẶT CẮT D - D
 - █ MẶT CẮT E - E
 - █ MẶT CẮT F - F
 - █ MẶT CẮT G - G
 - █ MẶT CẮT H - H
 - █ MẶT CẮT I - I
 - █ MẶT CẮT J - J



Phụ lục VII

SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH NGOẠI VI KHU TRUNG TÂM



KÝ HIỆU:

- A1 KÝ HIỆU Ô PHỐ
- ...T CHIỀU CAO TỐI ĐA CÔNG TRÌNH
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- KHU VỰC TRUNG TÂM
- KHU CHỨC NĂNG PHÍA NAM THỊ TRẤN
- KHU CHỨC NĂNG PHÍA BẮC THỊ TRẤN