

Số: 38 /2025/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thanh Mỹ, tỉnh Lâm Đồng

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

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

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

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

Thực hiện Nghị quyết số 363/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Thanh Mỹ, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 293/TTr-SXD ngày 19 tháng 6 năm 2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thanh Mỹ, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thanh Mỹ, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

- Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 7 năm 2025.
- Quyết định này thay thế Quyết định số 34/2016/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 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 Thanh Mỹ, huyện Đơn Dương, 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 xã Đơn Dương; 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 xã Đơn Dương tổ chức công bố Quy chế theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ và tổ chức thanh quyết toán theo khối lượng công việc thực hiện, nghiệm thu bàn giao sản phẩm./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Hồng Thái



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc đô thị Thành Mỹ, tỉnh Lâm Đồng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý kiến trúc đối với toàn bộ khu vực lập quy chế kiến trúc, cho những khu vực, tuyến đường, công trình cụ thể theo quy hoạch chung được duyệt, trong phạm vi địa giới hành chính xã Đơn Dương (khu vực thị trấn Thành Mỹ cũ).

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của xã Đơn Dương (khu vực thị trấn Thành Mỹ cũ), bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa dân tộc, kiến trúc đặc trưng đô thị.

3. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng làm căn cứ kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang, thiết kế cảnh quan trong đô thị.

4. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc là cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

5. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc cụ thể cho các tổ chức, cá nhân và cơ quan có liên quan trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc trên địa bàn xã Đơn Dương (khu vực thị trấn Thành Mỹ cũ)..

2. Phạm vi áp dụng:

a) Phạm vi nghiên cứu: 2.177,56 ha;

b) Phạm vi áp dụng: 2.146,8 ha; đối với các khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt thì áp dụng theo

các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Khu đô thị phát triển mới 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 “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”, ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng - sau đây viết tắt là QCVN 01:2021/BXD).

2. Khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang là khu đất nằm trong khu dân cư sinh sống, có đầy đủ các điều kiện về cơ sở hạ tầng, giao thông... và các điều kiện khác.

3. Công trình điểm nhấn là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng đô thị.

4. Mật độ xây dựng (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD):

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).

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

b) 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).

5. Công trình hỗn hợp là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (điểm 1.4.14 QCVN 01:2021/BXD).

6. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng) là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau như văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác (điểm 1.5.9 QCVN 03:2012/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị”).

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

8. Biệt thự là nhà ở riêng lẻ có sân, vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá ba tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất ba mặt nhà trông ra sân hoặc vườn (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12870:2020 “Biệt thự nghỉ dưỡng - Yêu cầu chung về thiết kế”).

9. Nhà ở độc lập (nhà biệt lập) là các căn nhà hoàn toàn độc lập, không liên kết với các ngôi nhà khác. Nhà ở độc lập có thể nằm trên cùng một mảnh đất hoặc được xây dựng trên các thửa đất riêng biệt. Nhà ở độc lập thường có thiết kế linh hoạt và có thể tùy chỉnh theo nhu cầu của từng gia đình.

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

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

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

13. Số tầng cao của nhà (hoặc công trình) là tổng tất cả các tầng trên mặt đất và tầng bán hầm, không bao gồm tầng áp mái (theo khoản 4 Ghi chú Bảng 2 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

Nhà (hoặc công trình) có tầng tum không tính vào số tầng cao của nhà (hoặc công trình) khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

Đối với nhà ở riêng lẻ, 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 không tính vào số tầng cao của nhà và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.

Đối với 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 không tính vào số tầng cao của công trình.

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

15. Tường chắn đất là một loại kết cấu xây dựng để giữ ổn định đất giữa hai độ cao khác nhau.

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

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

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).

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Phù hợp với các nguyên tắc quy định tại Điều 4 Luật Kiến trúc.

b) Quản lý kiến trúc phải phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam, phù hợp với định hướng và các chỉ tiêu trong đồ án quy hoạch chung đô thị Finôm - Thanh Mỹ đến năm 2035; phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia, đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phòng, *chống* cháy nổ, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, quản lý các hoạt động xây dựng nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

c) Giữ gìn các giá trị công trình kiến trúc truyền thống của địa phương gồm các công trình nhà ở, công trình công cộng, công trình tôn giáo: Đình Thanh Nghĩa, đình Nghĩa Lập, đình Nghĩa Đức, chùa Giác Hải, nhà thờ Thanh Mỹ; kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống mang bản sắc địa phương như: Nhà gỗ kiểu cổ xưa, nhà mái dốc; tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc hiện đại, xây dựng đô thị Thanh Mỹ mang đậm nét văn hóa dân tộc bản địa và kiến trúc hiện đại phù hợp với văn hóa các dân tộc trên địa bàn thị trấn.

d) Ứng dụng khoa học, công nghệ tiên tiến của kỹ thuật số về công cụ đồ họa, tính toán đa chiều, áp dụng công nghệ thiết bị chiếu sáng thông minh, trong định hướng quy hoạch, thiết kế đô thị, để xây dựng nên một đô thị được bố trí, sắp xếp có tổ chức, khoa học nhằm nâng cao hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm.

đ) Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân trong công tác lập quy hoạch, thiết kế đô thị; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân tham gia các hoạt động xây dựng trên địa bàn thị trấn.

e) Các chỉ tiêu theo quy hoạch chung được phê duyệt:

- Đối với khu dân cư trung tâm thị trấn Thanh Mỹ (Khu III):

+ Khu dân cư (gồm dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang và dân cư xây dựng mới) với các loại hình nhà ở liền kề, biệt thự và chung cư (nhà ở xã hội) có tầng cao tối đa khoảng từ 05 tầng đến 07 tầng;

+ Mật độ xây dựng tối đa cho nhà ở liền kề, biệt thự từ 50% đến 70%; cho các công trình công cộng và hạ tầng xã hội tối đa từ 30% đến 40%.

- Đối với khu vực nông nghiệp thuộc Khu 4-C dọc sông Đa Nhim:

+ Khu vực này là khu du lịch khám phá cảnh quan nông thôn, sản xuất nông nghiệp, làng nghề văn hóa dân tộc địa phương...

+ Mật độ xây dựng gộp tối đa từ 10 % đến 25 %, tầng cao trung bình là 01 tầng.

- Đối với Phân khu nghỉ dưỡng - du lịch sinh thái đồi núi phía Bắc: Là khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang; không phát triển xây dựng các khu dân cư mới.

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 gồm:

+ Khu vực ven sông Đa Nhim nằm ở phía Nam, diện tích 198,81 ha (*đính kèm Phụ lục II.1- Bản đồ vị trí khu vực ven sông Đa Nhim*);

+ Khu vực đồi núi nằm ở phía Bắc, diện tích 924,57 ha (*đính kèm Phụ lục II.2- Bản đồ vị trí khu vực đồi núi phía Bắc thị trấn Thanh Mỹ*).

- Các trục đường chính (*đính kèm Phụ lục II.3- Bản đồ vị trí các trục đường chính*) gồm:

+ Tuyến đường vành đai phía Bắc, tuyến đường tránh Quốc lộ 27 phía Nam, đường Hai tháng Tư (Quốc lộ 27), tuyến đường chạy dọc tuyến đường dây 110 kV;

+ Đường ĐH.15, đường ĐH.13;

+ Đường Nguyễn Văn Linh nối với cầu Hòa Lạc qua xã Ka Đơn, xã Quảng Lập;

+ Đường phía Tây giáp ranh giới xã Dạ Ròn;

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa: Khu vực Đình Thanh Nghĩa (*đính kèm Phụ lục II.4- Bản đồ vị trí các khu vực di tích lịch sử - văn hóa*).

- Các khu trung tâm công cộng gồm: Tượng đài liệt sĩ; Nhà văn hóa thiếu nhi; Trung tâm hành chính - chính trị; Sân thể thao (*đính kèm Phụ lục II.5- Bản đồ vị trí các khu trung tâm công cộng*).

- Các khu vực cửa ngõ đô thị: Vòng xoay giao nhau giữa Quốc lộ 27 và đường ĐH.15 (*đính kèm Phụ lục II.6- Bản đồ vị trí khu vực các cửa ngõ đô thị*).

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

- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan ven sông Đa Nhim, gồm hệ thống công viên cây xanh chuyên đề, cảnh quan ven sông, vườn hoa, cây xanh, thảm cỏ, tiểu cảnh... phục vụ cộng đồng dân cư, các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, tập luyện thể dục thể thao tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, hệ thống các vật kiến trúc (công trình biểu tượng, ghế đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...)...:

+ Không xây dựng các công trình kiến trúc có chiều cao lớn che kín tầm nhìn ra sông; không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông Đa Nhim;

+ Không xây dựng bê tông hóa các vùng sản xuất nông nghiệp, san lấp các hồ hiện hữu, hệ thống kênh thoát nước, làm giảm khả năng thoát nước và điều tiết nước cho đô thị.

- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan khu vực đồi núi nằm ở phía Bắc là khu vực phát triển du lịch sinh thái gắn liền với bản sắc của địa phương, bảo tồn cảnh quan, môi trường rừng:

+ Hoạt động bảo vệ và phát triển rừng phải bảo đảm phát triển bền vững về kinh tế - xã hội, môi trường, quốc phòng, an ninh; phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển lâm nghiệp; đúng quy hoạch, kế hoạch bảo vệ và phát triển rừng của cả nước và địa phương; tuân theo quy chế quản lý rừng do Thủ tướng Chính phủ quy định;

+ Bảo vệ nguyên trạng địa hình tự nhiên, không san gạt địa hình ảnh hưởng tới ổn định sườn núi, gây sạt lở đất vào mùa mưa lũ;

+ Đối với khu vực cần xây dựng tường chắn đất chống sạt lở, phải tuân thủ quy chuẩn về thiết kế tường chắn đất bảo đảm đáp ứng chiều cao cho phép, khả năng chịu lực, tiêu thoát nước cho mái dốc công trình.

- Các trục đường chính:

+ Việc xây dựng các công trình ở các tuyến đường chính phải tuân thủ quy mô, hướng tuyến theo quy hoạch chung được duyệt;

+ Các trục đường chính trong các khu dân cư hiện hữu được cải tạo chỉnh trang và nâng cấp, hè đường và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đi kèm phải được hoàn thiện đáp ứng tiêu chuẩn của đường đô thị;

+ Tổ chức lập thiết kế đô thị các tuyến đường chính cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật, từng bước hạ ngầm hệ thống đường dây điện, hệ thống cáp viễn thông trên các tuyến phố chính;

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

+ Đối với các trục đường chưa có quy hoạch chi tiết: Việc cấp phép xây

dựng các công trình dọc trục đường phải bảo đảm phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung được duyệt và quy định của Quy chế này về quy mô, kiến trúc công trình.

- Các khu vực của ngõ đô thị, nút giao thông quan trọng: Tổ chức lập thiết kế đô thị; phương án thiết kế cần tạo dựng các điểm nhấn cảnh quan thể hiện được bản sắc văn hóa đô thị Thành Mỹ.

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh:

- + Kiến trúc các công trình xây dựng mới phải bảo đảm hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh;

- + Tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

- + Không xây dựng công trình che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn;

- + Việc sửa chữa trùng tu các di tích phải tuân thủ quy định về quản lý đầu tư khai thác theo Luật Di sản văn hóa.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng: Lập thiết kế đô thị riêng đối với khu vực ven sông Đa Nhím, là khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan đô thị (theo bản đồ vị trí tại Phụ lục II.1).

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: Khu vực các trục tuyến phố chính và khu dân cư hiện hữu là các khu vực ưu tiên chỉnh trang, gồm: Khu vực dọc đường Hai tháng Tư, khu vực của ngõ vòng xoay giao đường Hai tháng Tư với đường ĐH15 (đính kèm Phụ lục III- Bản đồ vị trí khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang).

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

Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc gồm các công trình kiến trúc được xác định là công trình điểm nhấn đô thị và các nút giao thông đã xác định trong quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt; cụ thể:

1. Tượng đài liệt sỹ (theo bản đồ vị trí tại Phụ lục II.5).

2. Vòng xoay đường Hai tháng Tư giao với ĐH1.5 (theo bản đồ vị trí tại Phụ lục II.6).

Chương II QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

a) Định hướng cho toàn đô thị:

- Đô thị Thạnh Mỹ trong quy hoạch chung đô thị Finôm - Thạnh Mỹ là trung tâm chính trị - hành chính của huyện Đơn Dương, là khu dân cư đô thị phát triển mật độ cao, với chức năng sau: trung tâm chính trị, hành chính khu đô thị, văn hóa thể thao, vui chơi giải trí, giáo dục, trung tâm đào tạo nghề, thương mại - dịch vụ, phát triển nông nghiệp công nghệ cao...

- Đô thị Thạnh Mỹ hình thành trên vùng địa hình bằng phẳng, phía Bắc là địa hình núi cao thấp dần về phía Nam, ranh giới phía Nam được xác định theo dòng sông Đa Nhim. Đô thị phát triển theo các tuyến đường vành đai và tuyến đường giao thông dạng bản cờ, khu dân cư (gồm dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang và dân cư xây dựng mới) với các loại hình nhà ở liên kế, biệt thự. Vì vậy, định hướng chung kiến trúc đô thị theo hướng các công trình cao tầng nằm ở phía Bắc đô thị, khu vực hướng về phía Nam đô thị giáp sông Đa Nhim xây dựng các công trình thấp tầng tạo không gian mở về hướng sông. Các công trình cao tầng ở phía Bắc chỉ được xây dựng dọc các tuyến đường chính theo hướng Nam - Bắc, các tuyến đường theo hướng Đông - Tây hạn chế xây dựng các công trình cao tầng, ảnh hưởng đến tầm nhìn về khu vực cảnh quan đồi núi đặc trưng phía Bắc đô thị. Khu vực dọc sông Đa Nhim cần xây dựng các không gian mở, không gian mặt nước, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, đáp ứng yêu cầu về định hướng đô thị sinh thái. Xây dựng đô thị Thạnh Mỹ phải phù hợp với điều kiện khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo vùng Tây Nguyên, phương án thiết kế kiến trúc cho công trình cần thân thiện với con người như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, hạn chế bê tông hóa tạo ra nhiều diện tích thấm nước tự nhiên. Với điều kiện tự nhiên có dòng sông Đa Nhim chạy dọc thị trấn từ Đông sang Tây, dọc theo ven sông là vùng sản xuất nông nghiệp, thuận lợi cho thị trấn phát triển nông nghiệp xanh, theo hướng thuận thiên thích ứng với biến đổi khí hậu, dần hình thành một đô thị xanh, đáp ứng định hướng quy hoạch đô thị phụ cận gắn kết, chia sẻ chức năng với thành phố Đà Lạt theo định hướng vùng.

b) Định hướng cho các khu vực (*đính kèm Phụ lục IV- Bản đồ vị trí các phân khu chức năng*):

- Khu vực trung tâm đô thị thuộc Phân khu III: Là khu vực gồm các khu dân cư, khu chính trị - hành chính, công trình văn hóa, y tế, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ, các công trình điểm nhấn, hiện đại và các công trình có giá trị văn hóa, nghệ thuật cũ và mới. Định hướng không gian cân đối một cách hợp lý việc phát triển cao tầng ở khu vực lõi trung tâm hiện hữu để giảm bớt sự quá tải lên cơ sở hạ tầng hiện hữu; đồng thời, hạn chế các tác động xấu đối với cấu

trúc đô thị và các giá trị văn hóa - xã hội. Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) bảo đảm Khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường, nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ùn tắc giao thông, xây dựng công trình thoát nước giảm ngập lụt cục bộ, tăng không gian xanh.

- Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị:

+ Vùng canh tác nông - lâm nghiệp phía Bắc đô thị thuộc Phân khu V (theo quy hoạch chung đô thị Finôm - Thạnh Mỹ): Là vùng cảnh quan du lịch sinh thái vui chơi giải trí và cảnh quan rừng. Khu vực này quy hoạch bố trí khu ở, công trình công cộng; tránh nằm dưới vùng hợp thủy dễ bị ảnh hưởng bởi lũ quét, lũ ống. Đối với khu vực địa hình núi dốc, không san gạt địa hình làm biến dạng địa hình, gây sạt lở vào mùa mưa lũ. Khu vực này, ngoài khu vực đất nông nghiệp và khu ở quản lý theo quy hoạch chung đô thị được duyệt, khu vực có địa hình đồi núi cao thuộc đất rừng, cần tuân theo quy chế quản lý rừng và các quy định liên quan bảo đảm hài hòa giữa lợi ích phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ rừng, bảo vệ môi trường và bảo tồn thiên nhiên.

+ Vùng cảnh quan sản xuất nông nghiệp công nghệ cao thuộc Phân khu IV (theo quy hoạch chung đô thị Finôm - Thạnh Mỹ): Là vùng cảnh quan sản xuất nông nghiệp, xen kẽ các khu dân cư hiện trạng; là khu vực dọc sông Đa Nhím, có nhiều lợi thế về tưới tiêu sản xuất nông nghiệp và có cảnh quan cây xanh mặt nước đa dạng. Khu vực này xây dựng các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân. Vùng sản xuất nông nghiệp tuyệt đối tuân thủ các định hướng phát triển của ngành nông nghiệp, của địa phương, cho phép sử dụng đất đa mục đích theo quy định của Luật Đất đai; trong đó, công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp, kho cất giữ nông cụ kết cấu dễ lắp ráp, tháo dỡ, di chuyển, tầng cao 01 tầng.

- Khu vực đô thị hiện hữu (*đính kèm Phụ lục V- Bản đồ vị trí khu vực đô thị hiện hữu*):

+ Quản lý xây dựng khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng từng bước cải tạo chỉnh trang đô thị để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan cho từng khu vực; từng bước triển khai các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là cải tạo mở rộng lộ giới các tuyến đường chưa đạt tiêu chuẩn, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, xây dựng thêm các bãi đậu xe ở các khu công viên, công trình công cộng và các tuyến đường chính;

+ Giữ gìn kiến trúc truyền thống, đặc trưng địa phương trong đô thị hiện hữu;

+ Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu không đạt chuẩn, có thể xem xét gia tăng mật độ, tầng cao theo tiêu chuẩn cho phép để đáp

ứng nhu cầu sử dụng;

+ Chính trang hạ tầng đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

- Khu vực đô thị phát triển mới (*đính kèm Phụ lục VI- Bản đồ vị trí khu vực đô thị phát triển mới*): Là các khu vực đất dân cư nằm ở phía Nam xen kẽ trong khu sản xuất nông nghiệp và khu vực dọc trục đường vành đai phía Bắc đô thị quy hoạch là đất đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị được duyệt;

+ Cần tập trung đầu tư xây dựng các khu đơn vị ở, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

+ Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, tạo nhịp điệu và thân thiện môi trường;

+ Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đơn vị ở, tuyến phố;

+ Kiến tạo các không gian công cộng đô thị có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan, hình thành nên các khu dân cư mới kiểu mẫu, đặc trưng riêng về kiến trúc.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

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

+ Khu vực trung tâm chính trị - hành chính: Là khu vực điểm nhấn chính của đô thị trong quần thể các công trình xây dựng trong đô thị;

+ Khu trung tâm thể dục thể thao: Là khu vực diễn ra các hoạt động thể thao - văn hóa toàn đô thị; nơi đây sẽ có các công trình mang tính biểu tượng, có công năng sử dụng hiện đại, góp phần tạo dựng bộ mặt đô thị.

+ Tượng đài liệt sỹ, nhà thiếu nhi, vòng xoay đường Hai tháng Tư giao với ĐH.15: Định hướng xây dựng thành các khu vực với quy mô, cảnh quan, kiến trúc khang trang, đồng bộ hiện đại; đối với thiết kế vòng xoay, phải bảo đảm các yêu cầu giao thông, kiến trúc cảnh quan đô thị và bảo đảm tầm nhìn, góc giao, đảo giao nhau, làn chuyển tốc theo QCVN 07-4:2016/BXD, thể hiện được nội dung ý nghĩa văn hóa, lịch sử của công trình.

- Không gian mở gồm:

+ Vùng cảnh quan đồi núi phía Bắc thị trấn, khai thác yếu tố địa hình và tầm nhìn của phong nền núi đồi, rừng cây sẵn có, kết hợp tổ chức sử dụng mảng cây xanh vùng sản xuất nông nghiệp, thiết lập nên không gian cảnh quan có tính liên tục tạo nên bản sắc riêng cho khu vực này;

+ Vùng đất bằng và vùng cảnh quan sông nước sông Đa Nhim chảy dọc đô thị nằm ở phía Nam, là khu vực không gian cảnh quan ven sông và không gian cây xanh mặt nước trong đô thị. Khu vực này đẩy mạnh phát triển nông

nghiệp xanh, thuận thiên gắn với du lịch canh nông, thích ứng với biến đổi khí hậu, nhà ở dân cư sinh thái mật độ xây dựng thấp. Từ không gian này được mở dần ra khu vực phía Bắc và hòa vào không gian cảnh quan các khu dân cư và khu vực du lịch sinh thái với cảnh quan rừng. Đây chính là những khu vực cảnh quan thiên nhiên đặc trưng có giá trị về du lịch sinh thái. Hành lang cây xanh an toàn nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước tối thiểu tiếp giáp với mép bờ sông Đa Nhím là 10,0 mét; dọc hành lang này không xây dựng công trình làm thay đổi cảnh quan khu vực sông hiện trạng. Khu vực này được bố trí các khu chức năng như: Quảng trường, công viên, vườn hoa, kết nối các mảng không gian mở này là hệ thống đa dạng các loại hình không gian xanh dọc các trục đường chạy dọc theo bờ sông Đa Nhím, tạo thành một hệ thống liên hoàn, kết nối với các khu vực khác của đô thị bằng tuyến nhìn, điểm nhìn, không bị ngắt quãng, che khuất của hình ảnh cảnh quan cây xanh, vùng sản xuất và sông nước, đóng góp vào cảnh quan môi trường cho đô thị và bảo vệ môi trường. Các tổ hợp cảnh quan ven sông, khai thác từ cảnh quan tự nhiên đặc trưng thị trấn kết hợp với cảnh quan nhân tạo, sử dụng những hình tượng như nhà sàn, tiểu cảnh - cây bụi ven suối, tổ hợp cây xanh nhiều tầng bậc tạo sự đa dạng sinh thái ven mặt nước; xây dựng các vườn hoa - công viên nhỏ, tạo nên những khu vui chơi giải trí cộng đồng ven sông và các khu luyện tập thể dục thể thao cho người dân.

+ Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước (*đính kèm Phụ lục VII- Bản đồ vị trí tại hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước*): Đầu tư, hoàn thiện cảnh quan đối với các công viên: Công viên Hai tháng Tư, các khu công viên cây xanh ký hiệu CVCX-01; CVCX-03; CVCX-06; CVCX-07, kết hợp với các hồ điều hòa, các mảng cây xanh cảnh quan trong hành lang an toàn điện lưới thuộc đường dây 110 kV, tạo lập các không gian mở để tạo ấn tượng của một đô thị xanh. Đô thị phát triển có hạ tầng giao thông xanh, công trình kiến trúc xanh và không gian xanh. Tổ chức chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực. Xây dựng kết nối giao thông đường đi bộ dọc theo tuyến sông đến các khu công viên, vui chơi giải trí, thể dục thể thao; Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông; Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện môi trường.

b) Về kiến trúc:

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

+ Kiến trúc trên trục đường Hai tháng Tư (Quốc lộ 27): Đây là trục chính đô thị và là trục đối ngoại, có vai trò xương sống trong chiến lược phát triển của đô thị; vì vậy, tận dụng triệt để các quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ quy mô lớn để tạo dựng bộ mặt đô thị, nghiêm cấm việc phát triển nhà dân tự phát, kiểm soát chặt chẽ việc tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch theo đồ án;

+ Ngoài ra, với tính chất là tuyến đường thương mại - dịch vụ, công cộng cho toàn khu vực, giải pháp cải tạo phải tính tới phương án thuận lợi tối đa cho việc kinh doanh của các hộ dân ngoài mặt đường mà vẫn giữ được hình ảnh tuyến đường khang trang; bố trí vỉa hè rộng với nhiều tiện ích đô thị: ghế nghỉ chân cho người dân mua sắm, cây trồng tạo bóng mát, phủ xanh các tuyến đường, khu đỗ xe máy và ô tô, đèn cảnh quan trang trí, phần đường dành cho người đi bộ;

+ Các tuyến đường vành đai phía Bắc, phía Nam, trục đường chạy dọc theo đường dây 110 kV là các tuyến đường kết nối với các vùng bên ngoài đô thị; đặc điểm của các tuyến đường này là che chắn điểm nhìn về không gian mở đồi núi phía Bắc và sông nước phía Nam, vì vậy, dọc các tuyến đường này xây dựng các công trình thấp tầng tạo không gian mở cho đô thị;

+ Các tuyến đường theo hướng Bắc Nam với đặc trưng là nối trung tâm chính đô thị Thanh Mỹ với các khu vực bên ngoài đô thị, tuyến đường có chiều dài lớn đi qua khu vực chưa phát triển dân cư nhiều với cảnh quan hai bên là đất sản xuất nông nghiệp; do đó, đề xuất khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên hiện có, đường giao thông hòa nhập cùng cảnh quan chung như sông Đa Nhím, đồi núi, cánh đồng lúa và hoa màu; trên các tuyến đường này, bố trí 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, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và khách du lịch, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

- Khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang:

+ Tổ chức cải tạo chỉnh trang đô thị, trong đó định hướng kiến trúc phải hài hòa giữa kiến trúc cũ và mới về chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình công cộng và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố;

+ Đối với các thửa đất nhỏ không đủ tiêu chuẩn xây dựng phương án hợp thửa với thửa liền kề để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn;

+ Các công trình xây dựng mới phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao độ vươn ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc với các công trình trên cùng tuyến đường để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến;

- Khu dân cư, điểm dân cư phát triển mới:

+ Quản lý kiến trúc phù hợp với chỉ tiêu theo quy hoạch chung, các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường, phù hợp với bản sắc văn hóa thị trấn;

+ Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu dân cư phát triển mới;

+ Tổ chức xây dựng các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị, kết nối với các bến, trạm giao

thông công cộng;

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

+ Xây dựng hệ thống chiếu sáng, đèn trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm;

+ Sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

- Khu vực bảo tồn:

+ Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị;

+ Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào);

+ Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành;

+ Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc trưng trong phạm vi ảnh hưởng của công trình kiến trúc cần bảo tồn.

- Khu vực dự trữ phát triển thuộc khu sản xuất nông nghiệp: Cần tuân thủ các quy định về xây dựng hiện hành trong các khu vực này, các công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp, sử dụng các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

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

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

1. Bản sắc văn hóa dân tộc:

- Đô thị Thạnh Mỹ là đô thị trung tâm chính trị - hành chính của huyện Đơn Dương (cũ), hình thành phát triển từ xã Thạnh Mỹ, là đô thị miền núi Tây Nguyên, nằm trên vùng bình nguyên giữa vùng núi cao phía Bắc thấp dần về phía Nam khu vực sông Đa Nhim, có diện tích đất nông - lâm nghiệp lớn tạo không gian xanh lan sâu vào không gian đô thị, thời tiết khí hậu phân thành hai mùa mưa và mùa khô rõ rệt. Là đô thị thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, địa hình có độ cao trung bình lớn hơn 900 mét so với mực nước biển; vì vậy, khu vực có khí hậu mát mẻ quanh năm, thuận lợi để thị trấn phát triển kinh tế nông nghiệp về rau, hoa, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ về nông

nghiệp. Là đô thị có 88% dân số là dân tộc Kinh và 12% dân số là dân tộc K'Ho, Churu, Cill, Khome, Chăm, Nùng, Tày, Hoa... tạo nên sự đa dạng về văn hóa cũng như phong cách kiến trúc công trình xây dựng. Các công trình kiến trúc truyền thống là các dạng nhà mái dốc gồm hệ thống kết cấu khung cột, vì kèo, xà kết hợp với các chi tiết hoa văn chạm trổ trên công trình, được làm từ gỗ, xi măng, gạch, đá, tạo nên hình khối của một công trình kiến trúc. Các công trình kiến trúc hiện đại gồm các dạng nhà mái bằng, mái dốc kết cấu xi măng, gạch đá, mái ngói, chi tiết đơn giản, bố cục hài hòa, hình thức kiến trúc phù hợp với thuần phong mỹ tục của địa phương và vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa. Vì vậy, đô thị Thanh Mỹ đa dạng về kiến trúc công trình nhà ở, công trình công cộng, đình, chùa với nhiều dạng nhà được xây dựng với nhiều hình thức phong cách kiến trúc, kỹ thuật xây dựng khác nhau, tạo nên quỹ di sản kiến trúc đa dạng giữa kiến trúc truyền thống và kiến trúc hiện đại, hài hòa giữa không gian cảnh quan với các công trình kiến trúc mới và cái cũ tạo nên bản sắc văn hóa dân tộc riêng trong kiến trúc đô thị Thanh Mỹ.

2. Về sử dụng vật liệu: Sử dụng các vật liệu truyền thống như: Ngói đất nung hoặc ngói xi măng, gạch thẻ, cát sỏi, đá, gỗ, tre nứa.

3. Về kỹ thuật xây dựng truyền thống: Kết hợp kết cấu bê tông xi măng, gạch với gỗ, kết cấu bê tông xi măng, gạch với thép và kết cấu bê tông, gỗ, khung thép toàn công trình.

4. Đối với công trình kiến trúc mới, cải tạo sửa chữa:

a) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc truyền thống địa phương, kết hợp với kiến trúc hiện đại qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa thân thiện với môi trường, phù hợp văn hóa địa phương.

b) Bố cục không gian kiến trúc phải kết hợp khai thác yếu tố địa hình và tầm nhìn của phong nền núi đồi, sông suối có, kết hợp tổ chức sử dụng cây xanh trong các khu sản xuất, công trình công cộng, khu ở, cùng với việc thiết lập các điểm cảnh quan dọc tuyến cửa ngõ, tuyến đường chính nhằm tạo nên tính liên tục của hình ảnh cảnh quan có bản sắc riêng cho thị trấn, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch của đô thị.

c) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của Việt Nam, không gây phản cảm. Thiết kế kiến trúc phải thể hiện được các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, phải quan tâm bảo vệ, gìn giữ những chi tiết, kết cấu kiến trúc đặc trưng, có yếu tố lịch sử đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

d) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, vật liệu tiên tiến thân thiện môi trường nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

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

1. Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch có đặc điểm tự nhiên đặc trưng đem lại giá trị về mặt không gian cảnh quan rất cao; đó là một khu vực hội tụ đầy đủ các yếu tố tự nhiên: vùng cảnh quan đồi núi, vùng đất bằng sản xuất nông nghiệp và vùng cảnh quan sông nước kết hợp thành hình thái địa hình của đô thị nằm trong vùng chuyển tiếp giữa khu vực phía Nam là sông Đa Nhim, ở giữa vùng bình nguyên là vùng sản xuất nông nghiệp, vùng dân cư đô thị, phía Bắc là vùng núi cao.

- Sông Đa Nhim chảy dọc phía Nam đô thị từ Đông sang Tây, tạo ra một khu vực không gian cảnh quan, hành lang cây xanh mặt nước kết hợp với các khu công viên vui chơi giải trí, thể dục thể thao tiện ích cho người dân đô thị.

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:

- Khu di tích, danh lam thắng cảnh được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa đối với Đình Thạnh Nghĩa.

- Công trình là một quần thể gồm đình, không gian xanh và cổng đình; trong đó, đình và cổng đình là những công trình cần bảo vệ nghiêm ngặt thuộc khu vực bảo vệ I.

- Khuôn viên đình thuộc khu vực bảo vệ II; việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng; trong đó, xây dựng công trình không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích.

- Công trình xây dựng giáp với công trình Đình Thạnh Nghĩa, các cửa trở ra mặt bên, các công trình mới, cải tạo hay mở rộng, phải tuân thủ khoảng cách so với ranh thửa đất tối thiểu là 2,0 mét và khoảng cách giữa các công trình tối thiểu là 4,0 mét; trường hợp công trình có giá trị được bảo vệ nằm sát ranh giới thửa đất, công trình xây mới nằm cách công trình có giá trị tối thiểu 2,0 mét.

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) Không gian đô thị phát triển theo hướng Đông - Tây:

- Trục phát triển đô thị từ phía Đông thị trấn qua phía Tây thị trấn Thạnh Mỹ, gồm trục đô thị cải tạo dọc theo Quốc lộ 27 (đường Hai tháng Tư), là tổ hợp công trình dạng tuyến hạt nhân trung tâm là khu hành chính - chính trị, các công trình công cộng - dịch vụ và các khu dân cư, thương mại dịch vụ đồng bộ.

- Trục phát triển đô thị chạy dọc theo đường vành đai phía Bắc và đường tránh phía Nam thị trấn; phát triển khu dân cư mới với mạng lưới đường ô bàn

cờ trên cơ sở mở rộng các trục đường xương cá hiện hữu, kết nối các tuyến đường xương cá mới theo mạng lưới để tạo thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh.

- Nguyên tắc mở đường qua các khu đất trống, đất nông nghiệp vừa giảm chi phí giải phóng mặt bằng, vừa tạo quỹ đất khai thác hai bên đường mới mở.

b) Không gian đô thị phát triển theo hướng Nam - Bắc: Là trục không gian điểm nhìn từ vùng núi cao phía Bắc thị trấn phát triển dọc theo các tuyến đường chính (đường ĐH.13; đường Nguyễn Văn Linh nối với cầu Hòa Lạc qua xã Ka Đơn - Quảng Lập; đường phía Tây giáp ranh giới xã Đạ Ròn) về hướng Nam kết nối với tuyến đường tránh phía Nam dọc ven sông Đa Nhim.

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

1. Công trình công cộng:

a) Quy mô xây dựng công trình: Tuân thủ theo quy hoạch đô thị được duyệt và quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, danh mục công trình công cộng, cụ thể:

Chức năng sử dụng đất	Mật độ xây dựng thuần tối đa	Mật độ cây xanh tối thiểu trong khuôn viên lô đất	Tầng cao xây dựng tối đa
I. Công trình văn hóa - thể thao			
1. Nhà văn hóa tổ dân phố	40%	20%	03 tầng
2. Nhà thiếu nhi	40%	30%	03 tầng
3. Sân vận động	70%	30%	03 tầng
II. Công trình y tế			
1. Trạm y tế	35%	30%	05 tầng
2. Bệnh viện huyện Đơn Dương (cũ)	40%	40%	05 tầng
III. Công trình giáo dục			
1. Trường Mầm non Sơn Ca 2	40%	40%	03 tầng
2. Trường Tiểu học Nghĩa Lập	40%	40%	03 tầng
3. Trường Tiểu học Thạnh Mỹ	40%	30%	03 tầng
4. Trường Trung học cơ sở Thạnh Mỹ	45%	30%	04 tầng
7. Trường Dân tộc nội trú	45%	30%	04 tầng
3. Trường Trung học phổ thông Đơn Dương	45%	30%	04 tầng
5. Trung tâm Giáo dục hướng nghiệp và Dạy nghề	45%	30%	04 tầng
IV. Công trình thương mại dịch vụ (chợ)	40%		05 tầng
V. Công trình cơ quan , trụ sở			

Chức năng sử dụng đất	Mật độ xây dựng thuần tối đa	Mật độ cây xanh tối thiểu trong khuôn viên lô đất	Tầng cao xây dựng tối đa
1. Huyện ủy và Ủy ban nhân dân huyện (cũ)	45%	30%	05 tầng
2. Cơ quan , trụ sở khác	45%	30%	05 tầng

- Trường hợp khu vực chỉnh trang đô thị, quá trình giải tỏa mở rộng giao thông, hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình công cộng, dẫn đến quy mô công trình không đủ theo tiêu chuẩn và các công trình không đạt tiêu chuẩn, nhưng có đầy đủ hồ sơ pháp lý do lịch sử để lại thì sử dụng chỉ tiêu mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng;

- Đối với các lô đất lớn hơn tiêu chuẩn cho phép, khi tính theo quy mô lô đất, chỉ tiêu vượt quá tiêu chuẩn, thì sử dụng chỉ tiêu mật độ xây dựng tối thiểu để tăng các không gian mở, diện tích cây xanh cho công trình;

- Các công trình khác chưa có trong quy định nêu trên thì tuân thủ theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành; các trường hợp không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng thì được cho phép giảm các chỉ tiêu sử dụng đất nhưng không quá 50% theo diện tích lô đất; riêng đối với công trình giáo dục phải bảo đảm đạt chuẩn quốc gia theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo.

b) Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- Thiết kế công trình cần tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn cụ thể cho từng công trình; làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của đô thị;

- Tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình;

- Kiến trúc công trình 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; không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động chung và tổ chức các sự kiện.

c) Quy định chung về mái công trình, màu sắc, vật liệu:

- Mái công trình phải bảo đảm yêu cầu cách nhiệt, chống thấm, thoát nước mưa và bảo đảm mỹ quan; không xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính, thiết bị lắp đặt cao hơn mái nhà (bể chứa nước, khung thang máy,...) cần phải được bố trí khuất tầm nhìn từ các khu vực công cộng, hoặc phải được bố trí kín vào một tầng;

- Không sử dụng các tấm lợp bằng vật liệu tạm; tổ chức không gian xanh khu vực phía trên công trình, chiều cao dàn hoa, chuồng cu (nếu có) tối đa là 3,0

mét (tính từ sân thượng);

- Quá trình thiết kế mái dốc phải xác định độ dốc của mái trên cơ sở cấu tạo, điều kiện của vật liệu, thời tiết của thị trấn.

- Hình thức mái: Mái công trình có hai dạng, dạng công trình mái bằng làm bằng bê tông cốt thép và công trình mái dốc lợp ngói, đồ mái dốc dán ngói hoặc lợp vật liệu giả ngói;

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

- Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị;

- Đối với công trình mái bằng thiết kế độ dốc mái phải bảo đảm khả năng thoát nước;

- Các khu công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa, sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa; các khu hành chính, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu sáng (như: màu trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt...) và ngói đỏ;

d) Vật liệu xây dựng công trình:

- Sử dụng vật liệu bền vững, kết cấu chính bằng bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, đá, vật liệu trang trí bề mặt phải hài hòa với kiến trúc công trình và công trình xung quanh;

- Sử dụng vật liệu đẹp, ít bám bụi, bền vững, thân thiện với môi trường như gạch không nung, 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.

e) Tổ chức cây xanh khuôn viên công trình:

- Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực;

- 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 cần lưu ý chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và chống chịu tốt với điều kiện thiếu nước, ngập úng; hạn chế trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gây cảnh; không sử dụng loại cây có mùi hương, gai và nhựa độc;

- Tổ chức trồng cây xanh ở khu vực có quy định khoảng lùi xây dựng, trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng công trình;

- Không trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

g) Khoảng lùi công trình được xác định cụ thể theo từng tuyến đường giao thông và quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn cụ thể của từng công trình.

2. Công trình nhà ở:

a) Yêu cầu về quy mô xây dựng:

- Diện tích và kích thước lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ: Thực hiện theo Bảng 1- Quy định về diện tích và kích thước lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ sau đây:

Bảng 1- Quy định về diện tích và kích thước lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ

Loại nhà ở	Đường có tên tại Phụ lục VIII; đường, đường hẻm có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 10,0 mét		Đường chưa có tên tại Phụ lục VIII; đường, đường hẻm có lộ giới nhỏ hơn 10,0 mét	
	Chiều ngang tối thiểu tiếp giáp mặt đường của lô đất ở	Diện tích tối thiểu của lô đất ở	Chiều ngang tối thiểu tiếp giáp mặt đường của lô đất ở	Diện tích tối thiểu của lô đất ở
1. Biệt thự	12,0 mét	400 m ²	10,0 mét	250 m ²
2. Nhà ở biệt lập	10,0 mét	250 m ²	10,0 mét	200 m ²
3. Nhà ở liền kề có sân vườn	4,5 mét	72 m ²	4,0 mét	64 m ²
4. Nhà ở liền kề mặt phố	4,0 mét	40 m ²	4,0 mét	40 m ²

- Mật độ xây dựng thuần, khoảng lùi và tầng cao xây dựng nhà ở riêng lẻ: Thực hiện theo Bảng 2- Quy định về mật độ xây dựng thuần, khoảng lùi và tầng cao xây dựng nhà ở riêng lẻ sau đây:

Bảng 2- Quy định về mật độ xây dựng thuần, khoảng lùi và tầng cao xây dựng nhà ở riêng lẻ

Loại nhà ở	Mật độ xây dựng thuần tối đa	Khoảng lùi tối thiểu	Tầng cao xây dựng tối đa
1. Biệt thự	55%	3,0 mét	03 tầng
2. Nhà ở biệt lập	65%	3,0 mét	03 tầng
3. Nhà ở liền kề có sân vườn	90%	2,5 mét	04 tầng
4. Nhà ở liền kề mặt phố	100%	0,0 mét	04 tầng

+ Khoảng lùi xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các đường có tên: Thực hiện theo quy định tại Phụ lục VIII;

+ Trường hợp công trình nằm trong đường hẻm lộ giới nhỏ hơn 6,0 mét thì tầng cao tối đa được xây dựng là 03 tầng;

+ Trường hợp nhà ở sau khi giải phóng mặt bằng, diện tích còn lại nhỏ hơn 30 m² có chiều rộng hoặc chiều dài lô đất (đã trừ lộ giới) nhỏ hơn 3,0 mét thì không được phép xây dựng.

- Chiều cao từng tầng nhà: Thực hiện theo Bảng 3- Quy định về chiều cao từng tầng nhà sau đây:

Biểu 3- Quy định về chiều cao từng tầng nhà

Loại nhà ở	Chiều cao từng tầng nhà			
	Tầng hầm	Tầng 1 (tầng trệt)	Tầng lầu	Tầng mái
1. Biệt thự, nhà ở biệt lập	≤ 3,6 mét	≤ 4,5 mét	≤ 3,6 mét	≤ 4,5 mét
2. Nhà ở liền kề (có sân vườn, mặt phố)	≤ 3,6 mét	≤ 4,0 mét	≤ 3,6 mét	≤ 3,6 mét

+ Đối với nhà liền kề (có sân vườn, mặt phố), để đồng nhất chiều cao các dãy nhà trong một tuyến phố, chiều cao thông thủy của tầng 1 (tầng trệt) của dãy nhà ở liền kề là 4,0 mét;

+ Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng các tầng không nhỏ hơn 2,7 mét.

b) Quy định chung về mái công trình, màu sắc, vật liệu:

- Mái công trình:

+ Không được xây dựng thêm các kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính, tường rào hay làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia, các kiến trúc bằng vật liệu tạm; trường hợp do yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý xây dựng;

+ Các công trình biệt thự, phải sử dụng mái dốc, lợp hoặc dán ngói; màu sắc, hình thức mái thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính thống nhất giữa các công trình; sử dụng các công trình kiểu mái dốc truyền thống, nhằm tạo đồng bộ về không gian cảnh quan khu mới và không gian cảnh quan hiện hữu của đô thị, tối ưu về thoát nước;

+ Công trình mái bằng, phải thiết kế độ dốc mái phải bảo đảm lớn hơn 2% nhằm tăng khả năng thoát nước.

- Màu sắc công trình: Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận; màu sắc bên ngoài công trình phải nhẹ nhàng hài hòa kiến trúc khu vực, không sử dụng màu có độ sáng, độ chói, độ phản xạ cao, không sử dụng màu sắc vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông.

- Vật liệu: Phải sử dụng vật liệu bền vững, kết cấu chính bằng bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hài hòa với kiến trúc công trình; không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực, không xây dựng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc;

- Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc;

- Không được phép xây dựng, lắp đặt ống, mương xả nước mưa các loại đổ ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng, nước thải từ công trình nhà ở sau khi được xử lý đạt chuẩn theo quy định được xả ra hệ thống xả nước thải ngầm đô thị;

- Không được xây dựng và lắp đặt các chi tiết bên ngoài công trình lấn ra vỉa hè công cộng;

d) Cây xanh, cảnh quan:

- Đối với các công trình biệt thự, nhà ở biệt lập, nhà ở liền kề có sân vườn, cần gia tăng tối đa cảnh quan sân vườn, cây xanh, khoảng lùi xây dựng, nhằm đóng góp tích cực tạo ra giá trị vật chất, tinh thần và môi trường sống gia đình, khu phố, cảnh quan đô thị, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh;

- Đối với biệt thự, hình thức kiến trúc đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh; xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh, dây leo có hoa và cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

đ) Công trình nhà ở trong khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang:

- Đối với các khu vực chưa có thiết kế đô thị, chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, việc cấp phép xây dựng công trình phải tuân thủ theo các quy định cụ thể như sau:

+ Trường hợp hai dãy nhà ở riêng lẻ quay lưng vào nhau, phải bảo đảm có khoảng hở kỹ thuật để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo nhà và phòng cháy, chữa cháy; khoảng cách khoảng hở kỹ thuật giữa tường sau hai nhà không nhỏ hơn 2,0 mét,

+ Mặt sau của hai dãy nhà ở riêng lẻ được phép mở cửa đi, cửa sổ và cửa thông gió ở độ cao trên 2,0 mét so với sàn nhà; ranh giới giữa hai dãy nhà được xây tường kín ngăn cách cao trên 2,0 mét.

- Đối với các lô đất không đủ tiêu chuẩn: Thực hiện các chỉ tiêu, kiến trúc xây dựng theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

e) Công trình nhà ở liền kề trong khu đô thị phát triển mới:

- Trong một nhóm nhà (dãy phố), dãy nhà ở liền kề có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống 60,0 mét, thiết kế cùng kiểu dáng kiến trúc;

- Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà phải có sự tương đồng về độ cao

các tầng và hình thức mái;

- Trong một đơn vị ở, đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn;

- Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liền kề có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60,0 mét;

- Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông với chiều rộng không nhỏ hơn 4,0 mét;

- Nhà ở liền kề phải bảo đảm diện tích xây dựng không nhỏ hơn 40,0 m² và có chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 4,0 mét.

g) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai:

Trong các khu vực có đồ án quy hoạch được duyệt, khu đất thuộc đất quy hoạch các công trình giao thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại - dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác mà không phải quy hoạch là đất ở, nhưng chưa thực hiện các bước triển khai quy hoạch theo quy định, nếu lô đất đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật liên quan, thì việc cấp phép xây dựng thực hiện theo quy định cấp phép xây dựng có thời hạn.

h) Công trình biệt thự:

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình theo quy định của đường, hẻm đó; ngoài ra, khoảng cách từ hàng rào đến công trình phải bảo đảm từ 2,0 mét trở lên;

- Xây dựng công trình phụ trong khuôn viên biệt thự (nhà phụ biệt thự) được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4,0 mét so với biệt thự chính; chiều cao công trình phụ không vượt quá công trình chính;

- Trường hợp lô đất ngay góc đường, có nhà phụ thì được xây dựng 01 tầng sát phía sau biệt thự chính; khoảng lùi tuân thủ theo quy định của tuyến đường tiếp giáp lô đất;

- Không được phép coi nói, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự.

i) Công trình hỗn hợp (thương mại - nhà ở...), công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

- Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian tuyến phố; mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, thiết kế kiến trúc theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị Thành Mỹ;

- Phương án thiết kế cần dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt, hoặc một tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng;

- Thiết kế các công trình cần bảo đảm yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực, thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng;

- Có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường;

- Sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng;

- Tổ chức không gian cây xanh cảnh quan, tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người dân, tham gia đóng góp cho cảnh quan chung đô thị;

- Đối với các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu, các trường hợp tuyến đường giao thông tiếp cận công trình chưa được đầu tư mở rộng lộ giới theo quy hoạch được duyệt, việc xem xét chỉ tiêu kiến trúc công trình để triển khai đầu tư xây dựng cần bảo đảm các điều kiện sau:

- + Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận công trình, phải bảo đảm chiều rộng đường tối thiểu 10,0 mét;

- + Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận công trình: Chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6,0 mét; xây dựng lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao, nút giao thông phải bảo đảm theo nguyên tắc yêu cầu đầu nối.

- Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại - dịch vụ, khu vực nhà ở; lối ra, vào vịnh đậu xe bảo đảm thông suốt và không ảnh hưởng tới giao thông đô thị.

k) Tầng hầm:

- Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3,0 mét để bảo đảm 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 mét.

3. Công trình công nghiệp:

a) Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

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

- Mật độ xây dựng thuần tối đa là 75%.

- Tầng cao công trình tối đa là 05 tầng.

- Khoảng lùi công trình phải bảo đảm yêu cầu phòng cháy, chữa cháy và quy định của Quy chế này: Khoảng lùi so với lộ giới đường tối thiểu là 6,0 mét; khoảng lùi so với ranh đất xung quanh tối thiểu là 4,0 mét;

- 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 10,0 mét;
- + 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 (theo 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 phải tuân thủ QCVN 09:2017/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả”;
- 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;
- 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; 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.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

Công trình tôn giáo trên địa bàn thị trấn Thanh Mỹ gồm: Đình Nghĩa Đức, đình Thanh Nghĩa, chùa Giác Hải, nhà thờ Thanh Mỹ, nhà thờ Tin Lành, đình Nghĩa Hội, đình Nghĩa Lập.

- Việc xây dựng mới, cải tạo các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị;

- Tổ chức không gian, kiến trúc đẹp, hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, giao thông thuận lợi; kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng;

- Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (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;

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

- Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận;

- Việc lập quy hoạch, thực hiện các dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng, thực hiện theo các quy định hiện hành liên quan;

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

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

- Mật độ xây dựng thuần tối đa là 40 % diện tích lô đất; tỷ lệ cây xanh tối thiểu là 30 % diện tích lô đất; tầng cao tối đa 03 tầng.

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

- a) Phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan, để quyết định vị trí, hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình theo các tiêu chí:

- Vị trí cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh, bảo đảm yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem, có xét đến khả năng kết hợp phát triển du lịch;

- Địa điểm xây dựng phải được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu kỹ lưỡng hiện trạng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, phải phù hợp với quy hoạch được duyệt; bảo đảm không xâm phạm khu vực bảo vệ di tích theo quy định pháp luật; không gây ra những ảnh hưởng tiêu cực về mặt cảnh quan, môi trường cũng như không ảnh hưởng đến các hoạt động sinh hoạt, lao động của nhân dân;

- Thiết kế phải phù hợp với các hoạt động vinh danh các anh hùng liệt sỹ, nhân vật lịch sử, sự kiện; quy mô công trình phải bảo đảm bố trí các công trình phụ trợ.

b) Trong thiết kế công trình phải phối hợp giữa kiến trúc sư công trình với các chuyên gia thuộc các lĩnh vực nghệ thuật liên quan khác như: Kiến trúc sư cảnh quan, điêu khắc, hội họa và các nhà văn hóa, lịch sử, nghệ thuật, dân tộc học, xã hội học và chuyên gia kỹ thuật như kết cấu, chiếu sáng nhân tạo... để tạo ra một công trình chất lượng đáp ứng các tiêu chí:

- Tiêu chí nghệ thuật: Công trình phải đạt giá trị thẩm mỹ cao, phải tạo ra được ngôn ngữ điêu khắc hoành tráng, phù hợp văn hóa dân tộc và hiện đại, khắc họa được tâm hồn, tính cách, tư tưởng của từng nhân vật, sự kiện và gợi được sức sống luôn luôn sáng tạo đổi mới, đa phong cách;

- Tiêu chí kỹ thuật: Sử dụng chất liệu tốt để bảo đảm tính bền vững của công trình; chất liệu xây dựng phải xác định và lựa chọn cho phù hợp với điều kiện khí hậu thị trấn Thanh Mỹ, tránh trường hợp nhanh xuống cấp, hư hỏng;

- Tiêu chí cảnh quan: Quy mô, kiểu dáng công trình phải hoành tráng hài hòa với không gian, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn, gây ấn tượng đẹp.

c) Thực hiện thi tuyển phương án kiến trúc và làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công.

6. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024 (trừ đất trồng lúa):

- Công trình được xây dựng 01 tầng (không được xây dựng tầng hầm) và cao tối đa 5m;

- Xây dựng bằng vật liệu lắp ghép đơn giản, dễ tháo dỡ;

- Không sử dụng vào mục đích để ở.

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

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

a) Thiết kế thi công mới, cải tạo, sửa chữa công trình đường giao thông:

- Phải tuân thủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và quy định về phân cấp quản lý, khai thác và thực hiện bảo trì hệ thống đường bộ trên địa bàn tỉnh của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và quy định khác có liên quan; đảm bảo trí bảo đầy đủ các chức năng của tuyến đường và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

- Việc đầu nối các tuyến đường vào quốc lộ phải phù hợp với các quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- Vị trí đặt nút giao phải tuân thủ quy định kỹ thuật đối với nút giao trong đô thị; nút giao phải đặt ở vị trí thuận lợi cho tầm nhìn của các hướng đường vào nút giao; trong mọi trường hợp, không cho phép đặt nút giao ở các đoạn đường có dốc lớn hơn 04%; không đặt ngay sau đỉnh đường cong đứng lùi do bị hạn chế tầm nhìn khi vào nút; góc giao giữa các đường dẫn vào nút phải gần vuông góc, khi góc giao nhỏ hơn 60^0 thì phải có giải pháp cải thiện góc giao.

b) Thiết kế vỉa hè:

- Phải bảo đảm an toàn cho người đi bộ, đường đi trong công viên, đường đi vào khu du lịch, đường đi bộ trong quảng trường, lối lên xuống hè phố các nút thắt giao thông...;

- Gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (không gian công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, bãi đỗ xe, lối băng qua đường. ...) theo quy hoạch được duyệt, bảo đảm đồng bộ, thống nhất không gian xung quanh khu vực;

- Thiết kế vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bố trí công trình phục vụ cho người khuyết tật, tránh việc tạo ra các cao độ khác nhau trên vỉa hè.

- Đối với vỉa hè của các trục đường quy hoạch có chiều rộng vỉa hè hơn 6,0 mét, có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2,0 mét sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường nhằm tăng chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe cho toàn đô thị;

c) Tại các góc giao lộ:

- Vị trí vạch sơn băng qua đường cần tạo các mái dốc với độ dốc nhỏ hơn 8%, chuyển tiếp hạ thấp dần giữa vỉa hè với mặt đường nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng;

- Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15 cm thì chiều dài phần dốc nghiêng phải nhỏ hơn 100 cm (tương ứng với độ dốc 15%) và độ dốc phần còn lại của vỉa hè là 2% để thoát nước;

- Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15 cm thì tỷ lệ phần dốc nghiêng không quá 15%.

d) Lối ra - vào công trình:

- Giảm tối đa các lối ra - vào công trình ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè; trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra - vào, cần thiết kế độ dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra - vào, độ dốc không quá 4%;

- Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỷ lệ dưới 8% bảo đảm lưu thông đi bộ, thân thiện với người khuyết tật; cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5,0 cm;

- Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4,0 mét đến 8,0 mét, tối đa là 10,0 mét cho xe quá khổ; cần bố trí dốc nghiêng giữa vỉa hè và lối vào bảo đảm với độ dốc từ 8% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên của lối vào.

đ) Lối đi cho người đi bộ trên vỉa hè:

- Phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 1,5 mét; tất cả trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ

bảng quảng cáo, thùng rác, trụ phòng cháy chữa cháy, cây xanh, ...) phải bảo đảm nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và sơn màu xanh rêu các cấu kiện sắt, thép, nhôm;

- Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối trạm dừng xe buýt, phải thiết kế hạ cao độ vỉa hè tạo lối lên xuống cho người khuyết tật.

- e) Vị trí vào bãi xe và khu đón - trả khách phải bố trí tránh đường đi bộ; giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí công trình bảo vệ người đi bộ tại các khu vực chờ xe buýt, xe taxi.

- g) Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè; bề mặt vỉa hè cần bảo đảm bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ.

- h) Đối với các trục đường kết hợp đi bộ, trục đường kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt, kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp.

- i) Chất liệu của vỉa hè:

- Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu;

- Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị;

- Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn, vật liệu có khả năng thấm thấu thoát nước mưa xuống tầng nước ngầm;

- Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

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

- l) Chiếu sáng vỉa hè:

- Lắp hệ thống chiếu sáng vỉa hè đáp ứng quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; hệ thống chiếu sáng cần tập trung tại các vị trí công trình công cộng, cầu và đường dành cho người đi bộ, công viên, vườn hoa, các công trình kiến trúc, tượng đài, đài phun nước, các công trình thể dục thể thao ngoài trời, các khu vực có góc khuất, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe;

- Yêu cầu về thiết kế chiếu sáng hè phố: Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng theo tiêu chuẩn phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt; thông số kỹ thuật chiếu sáng phải

phù hợp quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn; phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện;

- Có thể tích hợp camera quan sát giao thông trên trụ đèn chiếu sáng, đèn trang trí và phải bảo đảm không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị;

- Việc thiết kế đèn trang trí, quảng cáo cần phải được xây dựng đề án nhằm bảo đảm về thời gian sử dụng, phương án xây dựng và tháo dỡ, màu sắc...;

- Bảo đảm tối đa công năng sử dụng, bảo vệ không gian cảnh quan, môi trường khi xây dựng, lắp đặt.

2. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Trồng cây xanh đúng chủng loại quy định, đúng quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc; cây mới trồng phải được bảo vệ, chống giữ thân cây chắc chắn, ngay thẳng bảo đảm cây sinh trưởng và phát triển tốt.

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009) hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị và Quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng ban hành kèm theo Quyết định số 39/2017/QĐ-UBND ngày 28 tháng 06 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Quy định trồng cây xanh đường phố:

- Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5,0 mét: Trồng các cây loại 2 hoặc loại 3 theo quy định phân loại cây đô thị trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

- Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3,0 mét đến 5,0 mét: Trồng các cây loại 1 hoặc loại 2 theo quy định phân loại cây đô thị của tỉnh.

- Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3,0 mét; đường cải tạo, bị không chế về mặt bằng và không gian: Tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có; có thể trồng dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây;

- Khoảng cách giữa các cây trồng tùy thuộc vào việc phân loại cây theo từng vị trí cụ thể của quy hoạch trên khu vực, đoạn đường;

- Chú ý trồng cây ở giữa ranh giới hai nhà liền kề; tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện ngôi nhà;

- Khoảng cách các cây được trồng tính từ mép lề đường từ 0,6 mét đến 1,0 mét căn cứ theo tiêu chuẩn phân loại cây hiện hành;

- Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây

xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố;

- Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố có chiều dài dưới 2,0 km; trồng từ một đến ba loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2,0 km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường;

- Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2,0 mét, chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh; các dải phân cách có bề rộng từ 2,0 mét trở lên, có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông; trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3,0 mét đến 5,0 mét để bảo đảm an toàn giao thông;

- Tại các trụ cầu, cầu vượt, bờ tường, nghiên cứu thiết kế bố trí trồng cây dây leo để tạo thêm nhiều mảng xanh cho đô thị, có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo để bảo vệ công trình;

- Tại các nút giao thông quan trọng, ngoài việc phải tuân thủ các quy định về bảo vệ an toàn giao thông, tổ chức trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành mảng xanh tăng vẻ mỹ quan đô thị;

- Cây xanh được trồng cách các góc phố từ 5,0 mét đến 8,0 mét tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông;

- Cây xanh được trồng cách các hống cứu hỏa trên đường từ 2,0 mét đến 3,0 mét; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga từ 1,0 mét đến 2,0 mét; cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 1,0 mét đến 2,0 mét;

- Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải bảo đảm hành lang an toàn lưới điện theo quy định bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.

c) Ô đất trồng cây xanh đường phố:

- Kích thước và loại hình ô đất trồng cây phải thống nhất cùng kích thước và cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường;

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

- Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị.

d) Các hành vi bị nghiêm cấm:

- Cấm tùy tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng;

- Cấm tự ý chặt, hạ cây xanh, đánh chuyển, di dời cây, bẻ cành, chặt rễ, cắt khoanh vỏ cây, đốt lửa, đặt bếp, đổ hoá chất vào gốc cây;

- Cấm tự ý xây bụi, bệ bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây;
- Cấm người dân trồng, đặt các chậu cây xanh, rau trên vỉa hè dưới mọi hình thức.

3. Bến, bãi đường bộ:

a) Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ, bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc mỹ quan, dễ nhận biết, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong đô thị.

b) Đối với công trình bến xe:

Bến xe thị trấn Thạnh Mỹ là bến xe trung tâm huyện Đơn Dương (cũ), quy hoạch là bến xe loại III. Bến xe phải được đầu tư, xây dựng đáp ứng yêu cầu quy chuẩn kỹ thuật quốc gia do Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành.

c) Đối với công trình bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe được xây dựng phù hợp với nhu cầu đỗ xe tại các khu vực trong đô thị, đường có lưu lượng vận tải lớn và các khu vực khác khi cần thiết để phục vụ đỗ xe, trông giữ xe; gồm: bãi đỗ xe tải; bãi đỗ xe khách, xe con; bãi đỗ xe dùng cho nhiều loại xe;

- Việc bố trí bãi đỗ xe phải tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt và quy định của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

- Việc thiết kế xây dựng bãi đỗ xe phải bảo đảm dành diện tích trồng cây xanh bên trong và xung quanh bãi đỗ xe để cải thiện môi trường; phần diện tích đỗ xe ngoài trời phải sử dụng loại vật liệu lát giảm bức xạ mặt trời, có khả năng thấm và thoát nước tốt.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mở rộng; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo): Các công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật đô thị phải thực hiện đúng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành; tuân thủ quy hoạch đô thị, không gian xây dựng ngầm đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

a) Tại các khu đô thị mở rộng: Trong quá trình thiết kế ngầm các tuyến đường dây, đường ống, phải bảo đảm bố trí đồng bộ đường ống dẫn đến thuê bao, phụ tải, điểm đầu nối, phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị và phải có quy trình vận hành, sử dụng, quy định bảo trì công trình phù hợp, bảo đảm đồng bộ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

b) Tại các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo: Ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn 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. Việc thiết kế xây dựng ngầm hóa đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật, tuân thủ các quy định trong quy chuẩn kỹ thuật đối với từng loại công trình.

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

a) Các công trình bưu chính viễn thông phải được quy hoạch, thiết kế, xây dựng bảo đảm yêu cầu kỹ thuật, an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với thiết kế đô thị.

b) Tháp thu phát sóng truyền thanh, truyền hình khi xây dựng mới trong đô thị phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, bảo đảm bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt.

c) Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị cho phép và bảo đảm an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

d) Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và mạng lưới đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

e) Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hệ phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị: Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, bảo đảm mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

a) Công trình cấp nước:

- Các công trình nhà máy và trạm xử lý nước sạch, bể chứa, trạm bơm tăng áp, đài nước phải được thiết kế kiến trúc bảo đảm hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực;

- Trụ nước chữa cháy được phép bố trí nổi trên mặt đất phải được thiết kế bảo đảm an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết, dễ tiếp cận sử dụng;

- Việc thiết kế công trình cấp nước phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp nước.

b) Công trình thoát nước:

- Hệ thống hồ điều hòa, sông, kênh thoát nước trong đô thị phải được kè mái (cần có giải pháp hình thức kè mái, bảo đảm mỹ quan, môi trường), phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực có rào chắn, lan can; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến;

- Tường chắn đất rời công trình kiến trúc hoặc tường chắn đất liên kết với công trình kiến trúc ở các khu vực dốc, phải xây dựng hệ thống thoát nước ở

trong tường chắn ra rãnh thu nước ở chân công trình, thoát ra hệ thống thoát nước chung đô thị, làm giảm áp lực nước, nâng cao an toàn cho các công trình;

- Tất cả các hộ thoát nước có trách nhiệm đầu tư đường ống thoát nước trong phạm vi khuôn viên phần đất của mình và đấu nối vào hộp đấu nối hệ thống thoát nước thải đô thị, không được để thấm xuống dưới lòng đất hoặc chảy vào các nguồn nước khác;

- Việc đầu tư xây dựng lắp đặt hệ thống thoát nước trong khuôn viên công trình, nhà ở của hộ thoát nước phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật hiện hành và các yêu cầu trong các nội dung về quy định đấu nối và thỏa thuận đấu nối;

- Hệ thống thu gom nước thải đô thị được xây dựng hệ thống riêng dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung cho toàn đô thị, xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định trước khi xả ra môi trường;

- Trạm bơm nước thải trong đô thị phải được bố trí theo quy hoạch, bảo đảm khoảng cách ly và vệ sinh môi trường, công trình xây dựng ngầm hoặc nổi kết hợp với cây xanh đô thị bảo đảm không gian cảnh quan và mỹ quan đô thị;

- Nhà máy và trạm xử lý nước thải trong khu vực đô thị phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường;

- Công trình phải tuân thủ thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Nước thải của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong đô thị, khu dân cư tập trung phải được thu gom, xử lý sơ bộ đáp ứng quy định hiện hành trước khi đấu nối vào công trình thu gom, thoát nước thải chung đô thị;

- Hệ thống thoát nước mưa của hộ gia đình phải được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa chung đô thị;

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

c) Công trình vệ sinh đô thị:

- Nhà vệ sinh công cộng trên các khu phố, đường phố phải bố trí hợp lý, bảo đảm vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng;

- Nhà vệ sinh công cộng phải được bố trí kết hợp trong các tòa nhà và khuôn viên công trình công cộng, thương mại - dịch vụ, công trình tiện ích đô thị khác bảo đảm việc tiếp cận và sử dụng thuận tiện;

- Trường hợp bố trí công trình riêng biệt, phải thiết kế kiến trúc phù hợp cảnh quan và mỹ quan đô thị; xây dựng ngầm và bán ngầm;

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, bảo đảm mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết;

- Các trạm thu gom, trung chuyển chất thải rắn sử dụng trạm kín, áp dụng công nghệ mới và tự động hóa, kết hợp với trồng cây xanh, bảo đảm cách ly vệ sinh và an toàn môi trường, cảnh quan đô thị.

7. Công trình cấp điện:

- a) Hệ thống cấp điện đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt và tiêu chuẩn cấp điện hiện hành.

- b) Kết cấu xây dựng nhà cửa, cột, trụ của hệ thống cấp điện phải bảo đảm ổn định, bền vững dưới tác động của tải trọng, điều kiện tự nhiên trong suốt thời hạn sử dụng công trình.

- b) Cải tạo và thay thế các công trình bao che trạm biến thế hiện trạng có kiến trúc xấu, chất lượng thẩm mỹ kém; hành lang an toàn phải được bảo vệ bằng tường rào, trong hành lang an toàn kết hợp trồng cây, hoa phù hợp; cấm tận dụng mặt bằng sử dụng cho mục đích khác như đỗ xe, buôn bán hàng hóa.

- c) Trạm biến thế ngoài trời phải lựa chọn loại có thẩm mỹ, an toàn, các biển báo và ký hiệu phải đầy đủ, bảo đảm thẩm mỹ chung; xây dựng lộ trình từng bước loại bỏ các trạm biến áp treo trên cột ở các khu chính trang.

- d) Hệ thống cột và đường dây điện:

- Đối với khu dân cư đô thị phát triển mới bắt buộc phải hạ ngầm;

- Đối với khu đô thị cũ cải tạo phải từng bước hạ ngầm tiến tới ngầm hoá toàn bộ; trong thời gian chưa hạ ngầm, phải thường xuyên kiểm tra các cột điện hiện trạng, sắp xếp bố gọn lại các đường dây bảo đảm an toàn và thẩm mỹ;

- Việc thực hiện ngầm hóa tuyến điện phải tổ chức lập thiết kế đô thị riêng cho từng tuyến phố có yêu cầu quản lý kiến trúc cao để đồng bộ với hệ thống đường dây, đường ống ngầm của tuyến phố.

- e) Chiếu sáng công cộng, gồm: chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng không gian công cộng trong đô thị:

- Các công trình kiến trúc, công trình công cộng, công trình thương mại - dịch vụ, công trình quy mô lớn; các công trình di tích lịch sử, văn hóa, thể thao; tháp truyền hình; ăng ten thu, phát sóng; công trình có kiểu dáng, hình ảnh và vị trí tạo điểm nhấn của đô thị hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến bộ mặt kiến trúc và cảnh quan đô thị phải được chiếu sáng mặt ngoài hoặc một phần mặt ngoài của công trình để tạo cảnh quan cho đô thị;

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải bảo đảm mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành; các thiết bị chiếu sáng đường phố phải được thiết kế phù hợp với yêu cầu thiết kế đô thị và góp phần nâng cao thẩm mỹ chung;

- Yêu cầu chiếu sáng công cộng phải tuân theo các quy định trong quy

chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định liên quan;

- Công trình chiếu sáng trang trí phải được thiết kế, thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ, kiến trúc và chiếu sáng;

- Hệ thống chiếu sáng đường, công trình giao thông cần được bố trí sao cho tất cả các chi tiết của con đường và lưu lượng giao thông trở nên rõ ràng, bảo đảm an toàn lưu thông;

- Hệ thống chiếu sáng phải cung cấp đủ ánh sáng theo tiêu chuẩn quy định, thể hiện rõ ràng hướng đi của làn đường.

Điều 11. Các yêu cầu khác

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

a) Quy định chung về quảng cáo: Việc quản lý chung quảng cáo (vị trí, kích thước, chất liệu, kiểu dáng, nội dung,...) phải thực hiện theo Luật Quảng cáo, quy hoạch quảng cáo ngoài trời của tỉnh Lâm Đồng, quy chuẩn kỹ thuật do cơ quan có thẩm quyền ban hành và các quy định liên quan khác.

b) Không được lắp đặt biển quảng cáo về kinh tế trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị - xã hội, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, công trình kiến trúc bảo tồn, tượng đài, công trình giáo dục, y tế, công trình công cộng và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Chỉ được lắp đặt các biển có nội dung tuyên truyền về chính trị - xã hội, yếu tố lịch sử, giáo dục và sức khỏe người dân.

c) Đối với các biển quảng cáo được lắp dựng trên vỉa hè hoặc đường phố phải tuân thủ theo các nguyên tắc:

- Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường, không lấn chiếm vỉa hè và phần lưu thông quy định dành cho người đi bộ;

- Không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

d) Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy.

đ) Quy định kích thước biển hiệu quảng cáo:

- Đối với biển hiệu ngang: Chiều cao tối đa là 2,0 mét, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà;

- Đối với biển hiệu dọc: Chiều ngang tối đa là 1,0 mét, chiều cao tối đa là 4,0 mét, nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu, bảo đảm lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

e) Đối với công trình biệt thự, nhà ở liền kề có sân vườn: Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào, chỉ được phép treo biển số nhà với diện tích 0,1 m².

g) Đối với công trình nhà ở liền kề mặt phố, cho phép đặt biển hiệu quảng cáo, kích thước biển hiệu quảng cáo theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này.

h) Đối với công trình thương mại dịch vụ, cao ốc văn phòng:

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại; kích thước biển hiệu quảng cáo theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này;

- Đối với các công trình thương mại nhỏ lẻ, sử dụng các hình thức biển quảng cáo bằng vật liệu thủ công truyền thống như bằng gỗ;

- Cho phép xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời, biển hiệu, bảng quảng cáo độc lập hoặc gắn vào công trình xây dựng có sẵn, nhưng phải xin giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền về xây dựng của địa phương trong những trường hợp: Xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt từ 20,0 m² trở lên; xây dựng biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt trên 20,0 m² kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn; bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt từ 40,0 m² trở lên.

i) Đối với công trình bảo tồn: Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và công trình kiến trúc bảo tồn.

k) 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.

l) Đối với đường giao thông: Không được phép đặt biển quảng cáo trên đất của đường bộ; lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo hoặc thiết bị khác làm giảm sự chú ý, gây nhầm lẫn nội dung biển báo hiệu hoặc gây cản trở người tham gia giao thông, che khuất biển báo hiệu, đèn tín hiệu giao thông.

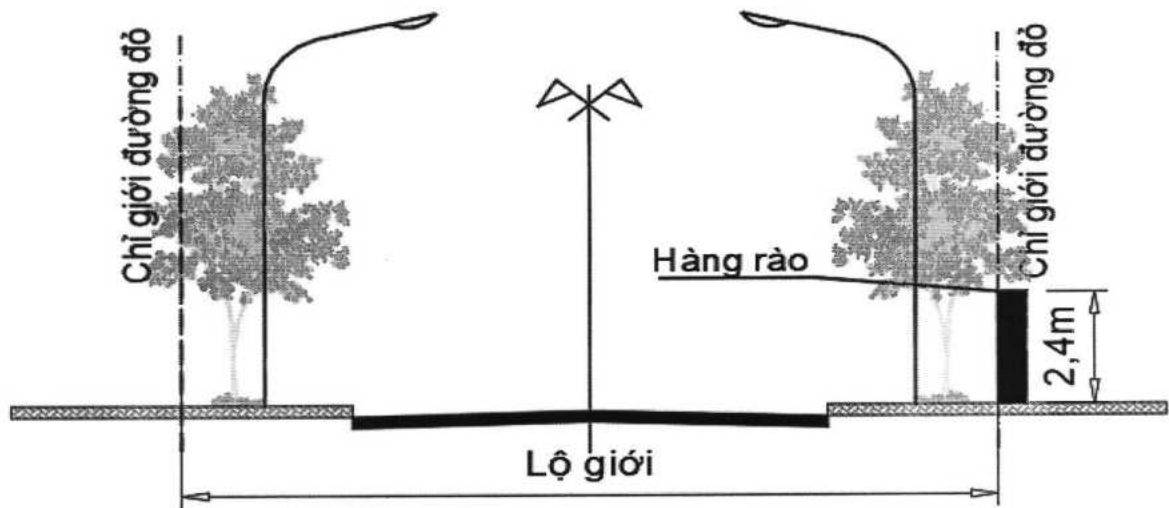
2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

a) Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính (*đính kèm hình vẽ minh họa 1- Hàng rào trên các trục đường, tuyến phố chính*):

- Phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch được duyệt;

- Hàng rào phải có độ rộng tối thiểu là 50%; xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, cao tối đa 2,4 mét; hàng rào phải thừa thoáng kết hợp trồng cây xanh hoặc hàng rào cây bụi làm tăng không gian xanh đô thị, cải tạo cảnh quan môi trường sống;

- Không làm hàng rào xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng.



Hình 1- Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính

b) Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn: Không xây dựng hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực hoặc sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt... để bảo đảm tầm nhìn thông thoáng.

c) Kiến trúc cổng, hàng rào phải hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực; chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình.

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

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

a) Màu sắc:

- Không sử dụng nhiều màu sắc và nhiều vật liệu trang trí lên bề mặt ngôi nhà;
- Cần hoàn thiện ngoại thất cho từng ngôi nhà sao cho hài hòa và đồng nhất cho toàn dãy nhà liên kế mặt phố;
- Khi hoàn thiện phải thống nhất các chi tiết cụ thể, màu sắc và vật liệu xây dựng cho tất cả các loại nhà;
- Việc thiết kế và sử dụng vật liệu để hoàn thiện ngoại thất phải được các cơ quan quản lý xem xét và chấp thuận;
- Mặt tiền ngôi nhà không được dùng màu sắc có độ tương phản cao với sọc ngang hoặc dọc trên khung cửa sổ và tường lửng;
- Không được sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70 %.

b) Vật liệu bên ngoài công trình: Sử dụng vật liệu đẹp, bền, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, vật liệu nhôm cao cấp.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực;
- Không sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc;
- Đối với công trình mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc;
- Không được xây dựng và lắp đặt dốc lên xuống, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng: Các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm cần được sự quản lý của cơ quan có thẩm quyền bảo đảm an toàn và mỹ quan đô thị.

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

- Trong quá trình thi công, đơn vị thi công phải bố trí báo hiệu, rào chắn tạm thời tại nơi thi công và thực hiện các biện pháp bảo đảm giao thông thông suốt, an toàn;

- Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ, trên địa bàn đô thị theo hướng dẫn của cơ quan quản lý chuyên ngành.

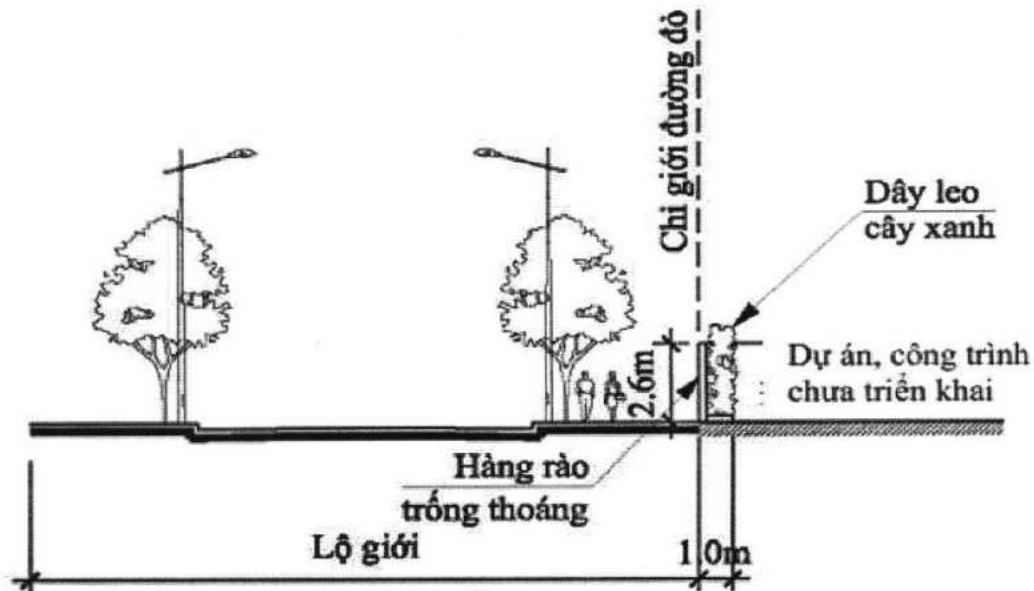
b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai (*đính kèm hình vẽ minh họa 2- Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai*):

- Phải xây dựng hàng rào bảo vệ dự án, công trình với chiều cao 2,6 mét, xây dựng đúng ranh chỉ giới xây dựng; trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, phải được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép mới được xây dựng;

- Hàng rào bảo vệ phải được xây dựng xung quanh công trình, bảo đảm an toàn cho người dân bên ngoài công trình; kết cấu hàng rào phải vững chắc, chống nghiêng đổ, gió lật; Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án;

- Tổ chức 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, có thể kết hợp hình ảnh quảng cáo về dự án nhằm tăng mỹ quan đô thị khu vực triển khai dự án;

- Phần hàng rào đặc phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu xanh nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí.



Hình 2- Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

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

- Xây dựng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm là 2,6 mét; kết cấu làm bằng khung thép, vách tôn, xây dựng đúng ranh chỉ giới xây dựng;

- Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè hơn 2,2 mét, rộng hơn 1,0 mét; trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, phải được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép;

- Hàng rào phải bảo đảm về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật, an toàn cho phương tiện thi công, công nhân xây dựng bên trong dự án và an toàn với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn;

- Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án;

- Hàng rào phải được trang trí tạm trên công trình như sơn màu xanh nhạt, kết hợp 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) Đối với các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị: Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương căn cứ các quy định pháp luật tổ chức vận động chủ sở hữu cải tạo, chỉnh trang lại các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị, nhằm cải thiện môi trường sống quanh công trình và mỹ quan đô thị.

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

- Các tuyến đường có vỉa hè đã và đang được đầu tư xây dựng:

+ Cần tuyên truyền, vận động người dân không được lấn chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè để buôn bán, đặt biển quảng cáo và các vật dụng khác, nhằm tạo môi trường giao thông thông thoáng, sáng - xanh - sạch - đẹp cho đô thị;

+ Về tổng thể, mặt ngoài các toà nhà nên sử dụng màu sáng ít phản chiếu ánh nắng; trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải bảo đảm quy định kích thước kính, độ sáng, phản chiếu, tránh hiện tượng chói mắt đối với người tham gia giao thông và người dân xung quanh công trình.

- Chiếu sáng công trình:

+ Thiết kế, lắp đặt hệ thống chiếu sáng mỹ thuật bên ngoài công trình cho các tòa nhà cao tầng, công trình công cộng, nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng.

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

+ Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải bảo đảm chất lượng, chịu được tác động của khí hậu, có độ bền cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài, tiết kiệm năng lượng;

+ Cách bố trí thiết bị đèn chiếu sáng trang trí cần phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình.

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 di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được bảo vệ về đất đai, mặt bằng và không gian theo Quy định về quản lý bảo vệ phát huy giá trị di tích, di vật, bảo vật quốc gia trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng ban hành kèm theo Quyết định số 02/2021/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và các quy định pháp luật hiện hành liên quan.

2. Khu di tích, danh lam thắng cảnh được bảo tồn theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa trên địa bàn thị trấn Thanh Mỹ là Đình Thanh Nghĩa.

3. Về khu vực bảo vệ:

a) Khu vực bảo vệ I gồm di tích và vùng được xác định là yếu tố gốc cấu thành di tích, phải được bảo vệ nguyên trạng.

b) Khu vực bảo vệ II là vùng bao quanh khu vực bảo vệ I của di tích, có thể xây dựng những công trình phục vụ cho việc phát huy giá trị di tích nhưng không làm ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích.

c) Khu vực I và khu vực II được xác định trong bản đồ khoanh vùng bảo vệ di tích Đình Thanh Nghĩa kèm theo Quyết định số 2082/QĐ-UBND-VX của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc xếp hạng di tích lịch sử văn hóa cấp tỉnh.

4. Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực I và khu vực II; tuân thủ quy định của pháp luật về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

5. Quản lý:

a) Quản lý theo Điều 211 Luật Đất đai năm 2024.

b) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan, người có thẩm quyền để xử lý 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 phê duyệt

Thị trấn Thanh Mỹ không có công trình thuộc danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt. Các công trình kiến trúc có giá trị chưa được phê duyệt sẽ

được các cơ quan, tổ chức, đơn vị liên quan tiến hành rà soát, đánh giá hằng năm và lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt để tổ chức quản lý theo quy định tại Điều 13 Luật Kiến trúc như: đình Nghĩa Lập, đình Nghĩa Đức, chùa Giác Hải, nhà thờ Thạnh Mỹ, Tượng đài liệt sỹ.

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 kiến trúc có giá trị:

a) Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

b) Xây dựng mới công trình bên cạnh, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở trong phạm vi công trình kiến trúc có giá trị phải được đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế và được cơ quan quản lý có thẩm quyền phê duyệt mới được triển khai thi công.

2. Quy định về không gian cảnh quan, hình thức cây xanh, sân vườn bảo đảm hài hòa với hình thức công trình kiến trúc với không gian xung quanh công trình kiến trúc: Thi công cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị thì cảnh quan mới phải bảo đảm hài hòa với hình thức cây xanh, sân vườn với công trình kiến trúc chính, không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, giữ nguyên các góc nhìn đặc trưng của công trình, trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, nhằm tăng không gian xanh, mảng xanh cho công trình kiến trúc.

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

a) Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định liên quan về độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng và yếu tố cảnh quan với công trình kiến trúc.

b) Công trình xây thêm bên cạnh công trình có giá trị, nhằm phục vụ nhu cầu quản lý, bảo vệ công trình, không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, đồng thời phải bảo đảm đồng bộ với công trình chính về hình dáng, màu sắc và vật liệu.

c) Các chi tiết và họa tiết trang trí của công trình hiện hữu được sử dụng làm hình mẫu để thiết kế cho công trình mới, nhưng không được sao chép nguyên mẫu, áp dụng các chi tiết hiện đại kết hợp với họa tiết của công trình lịch sử để xây dựng công trình mới.

d) Xây dựng các không gian mở của công trình kiến trúc gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình, tạo nên không gian liền mạch giữa công trình kiến trúc, không gian xanh và môi trường tự nhiên.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

a) Đối với các công trình, khu vực đã có quy định cụ thể trong Quy chế này, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương và cơ quan có thẩm quyền quản lý cấp phép xây dựng căn cứ theo phân cấp, các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

b) Đối với các công trình, khu vực chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, chủ đầu tư hoặc người sử dụng đất hợp pháp phải triển khai lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng.

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

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

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

a) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan có trách nhiệm phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương đối với các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tiễn tại địa phương.

b) Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương định kỳ hàng năm tổ chức việc rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế và gửi báo cáo kết quả rà soát, đánh giá bằng văn bản về Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng. Kết quả rà soát, đánh giá việc thực hiện Quy chế này là một trong những căn cứ để quyết định việc điều chỉnh Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thạnh Mỹ.

Nội dung rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế thực hiện theo khoản 3 Điều 14 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.

c) Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương có trách nhiệm rà soát các văn bản pháp lý do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành áp dụng trên địa bàn trước thời điểm phê duyệt Quy chế này để đề xuất hủy bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

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

1. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh: Tham gia tham mưu, tư vấn đối với đề xuất định hướng về công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị Thành Mỹ khi được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế: Hồ sơ thiết kế phải bảo đảm tuân thủ quy hoạch, quy định khác có liên quan đến hoạt động kiến trúc và Quy chế này.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

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

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

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

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

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

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

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

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

b) Giám sát, kiểm tra đối với các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế này; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất với cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong phạm vi quyền hạn quản lý nhà nước của Sở Xây dựng theo quy định của pháp luật và sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Tổ chức thanh tra, kiểm tra công tác cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, xử lý sai phạm quy chế kiến trúc, trật tự xây dựng trên địa bàn đô thị

Thanh Mỹ của Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương.

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

7. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan:

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị, tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế này theo thẩm quyền.

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

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

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương:

a) Xây dựng, ban hành kế hoạch triển khai Quy chế này.

b) Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc các cơ quan chuyên môn trực thuộc có liên quan trong tổ chức thực hiện Quy chế này.

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

d) Có trách nhiệm tổ chức thực hiện và phối hợp với các cơ quan liên quan trình cấp có thẩm quyền thẩm định, xếp hạng/phê duyệt Danh mục công trình kiến trúc có giá trị thuộc địa bàn đô thị Thanh Mỹ và tổ chức quản lý theo Quy chế này.

đ) Tổ chức niêm yết, công khai toàn bộ Quy chế này tại trụ sở Ủy ban nhân dân; Trang thông tin điện tử của địa phương để nhân dân biết, thực hiện và giám sát quá trình thực hiện.

e) Tuyên truyền, phổ biến Quy chế này trong quản lý kiến trúc, trật tự xây dựng trên địa bàn.

g) Thanh tra, kiểm tra đột xuất và theo kế hoạch, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm liên quan đến việc thực hiện các quy định của Quy chế này; giải quyết các kiến nghị theo đúng thẩm quyền.

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

1. Sở Xây dựng tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động kiến trúc và văn bản quản lý nhà nước trên địa bàn đô thị Thanh Mỹ theo thẩm quyền.

2. Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn

của mình, có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật; phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động kiến trúc.

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

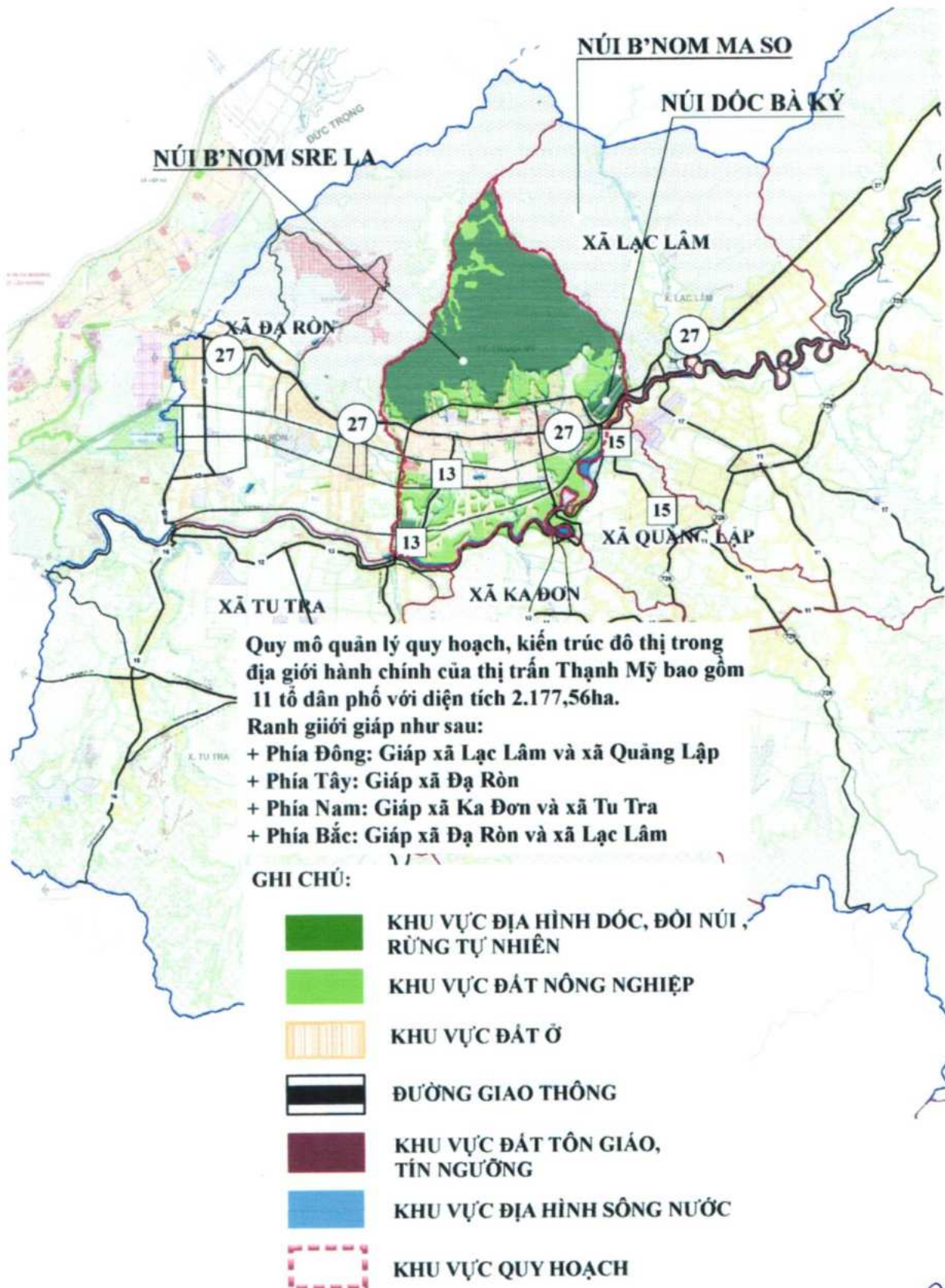
1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác (như quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị riêng) thì áp dụng theo quy định có hiệu lực pháp lý cao hơn.

2. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định pháp luật khác mới ban hành hoặc nội dung bất cập được rà soát, đánh giá, tổng hợp theo khoản 3 Điều 14 Quy chế này, giao Ủy ban nhân dân xã Đơn Dương chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu, đề xuất phương án điều chỉnh, bổ sung Quy chế này, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua việc điều chỉnh Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thạnh Mỹ, tỉnh Lâm Đồng trước khi quyết định điều chỉnh./.

Phụ lục

(Ban hành kèm theo Quyết định số 38 /2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Phụ lục I**SƠ ĐỒ PHẠM VI ÁP DỤNG**

Phụ lục II-1
SƠ ĐỒ KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN
KHU VỰC VEN SÔNG ĐÀ NHÌM
(Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù)

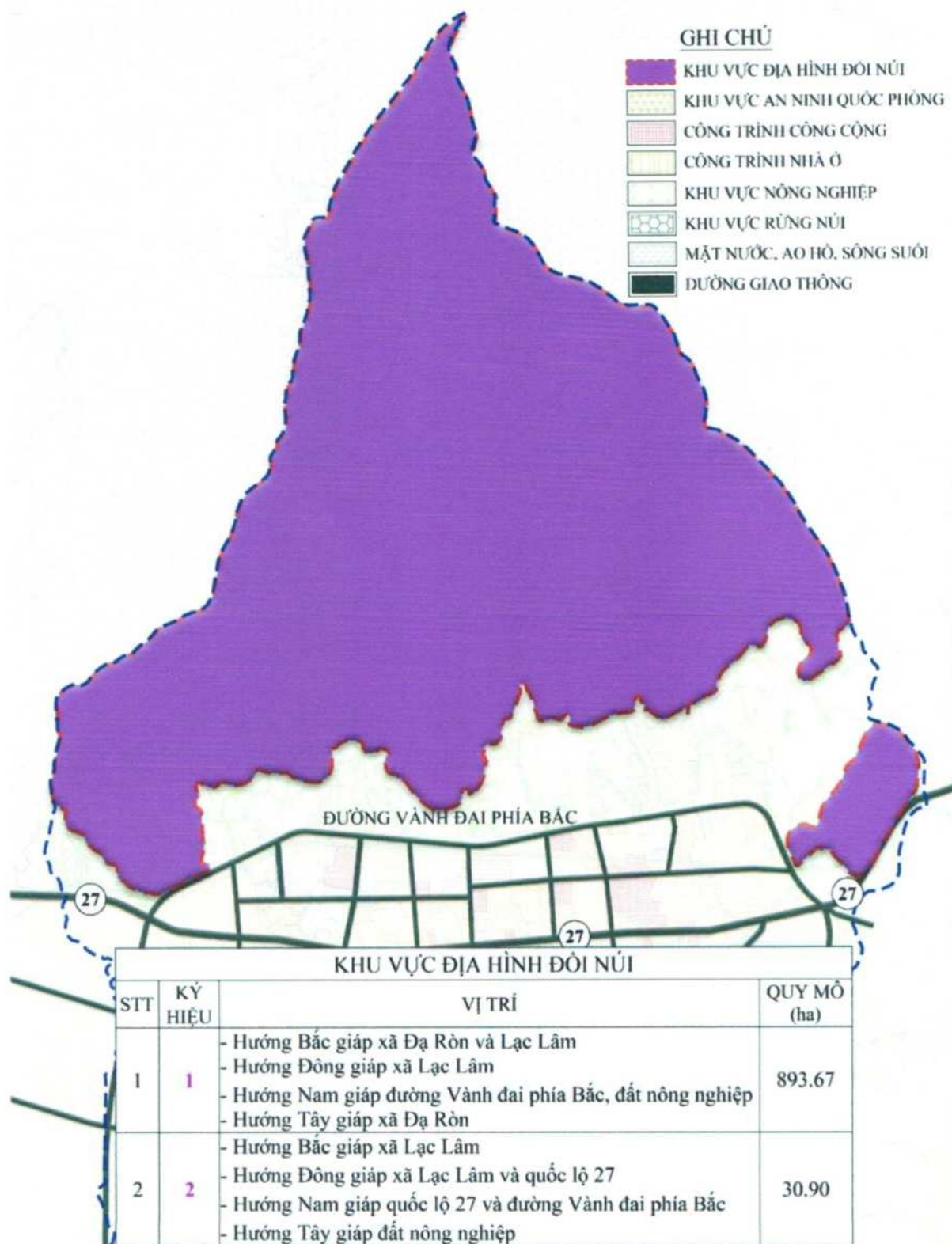


KHU VỰC VEN SÔNG ĐÀ NHÌM

KÍ HIỆU	VỊ TRÍ	QUY MÔ (ha)
1	Phía Bắc giáp đường tránh QL 27 Phía Nam giáp sông Đà Nhim Phía Đông giáp đường số 4 Phía Tây giáp xã Dạ Ròn	9.58
2	Phía Bắc giáp đường tránh QL 27 Phía Nam giáp đường Nguyễn Tri Thanh Phía Tây giáp đường số 4	142.04
3	Phía Bắc giáp đường tránh QL 27 Phía Nam giáp đường số 6A Phía Tây giáp nhánh sông Đà Nhim	47.19

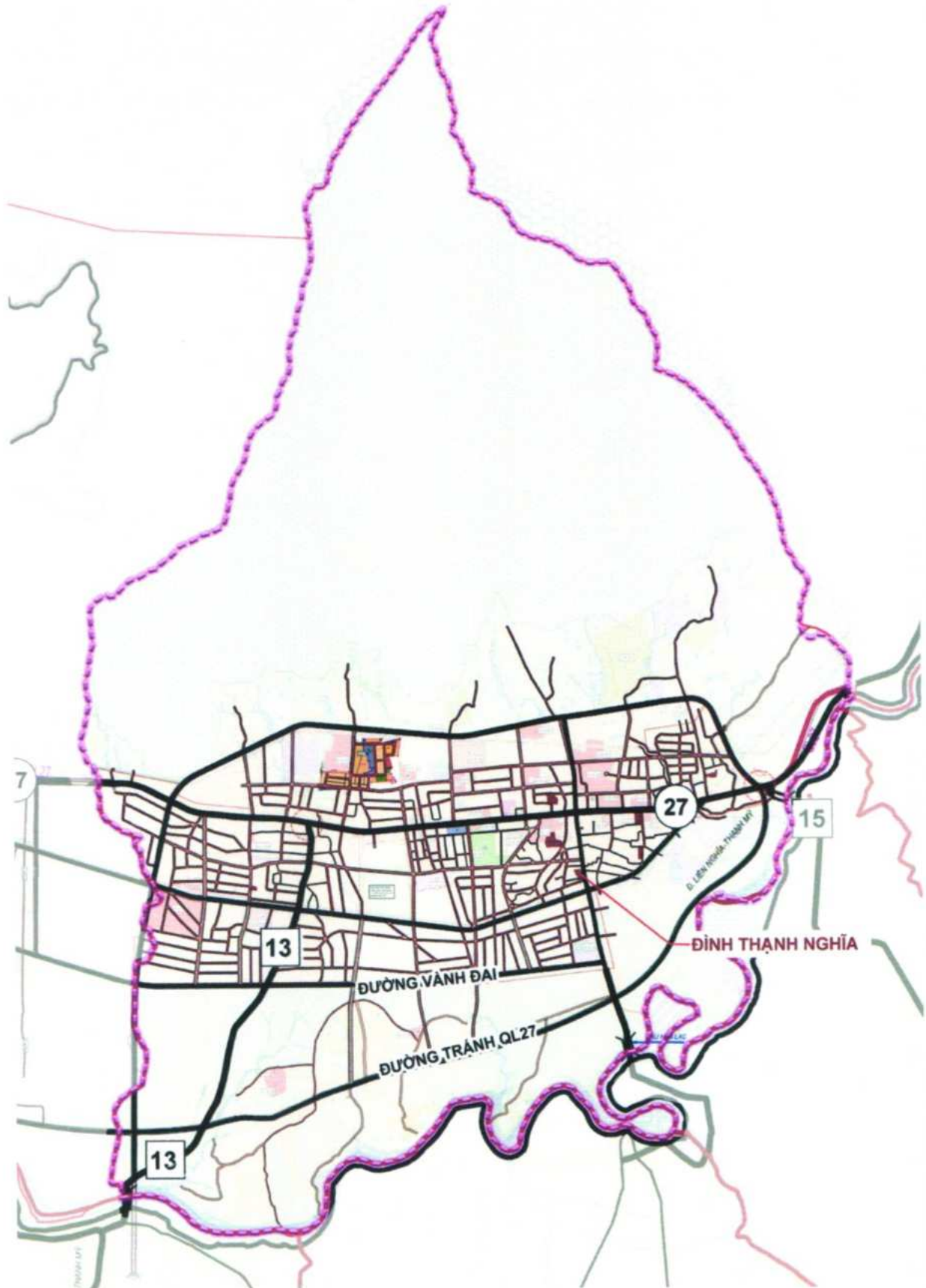
Phụ lục II-2

SƠ ĐỒ KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN
KHU VỰC ĐỒI NÚI NẸM Ở PHÍA BẮC THỊ TRẤN
(Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù)



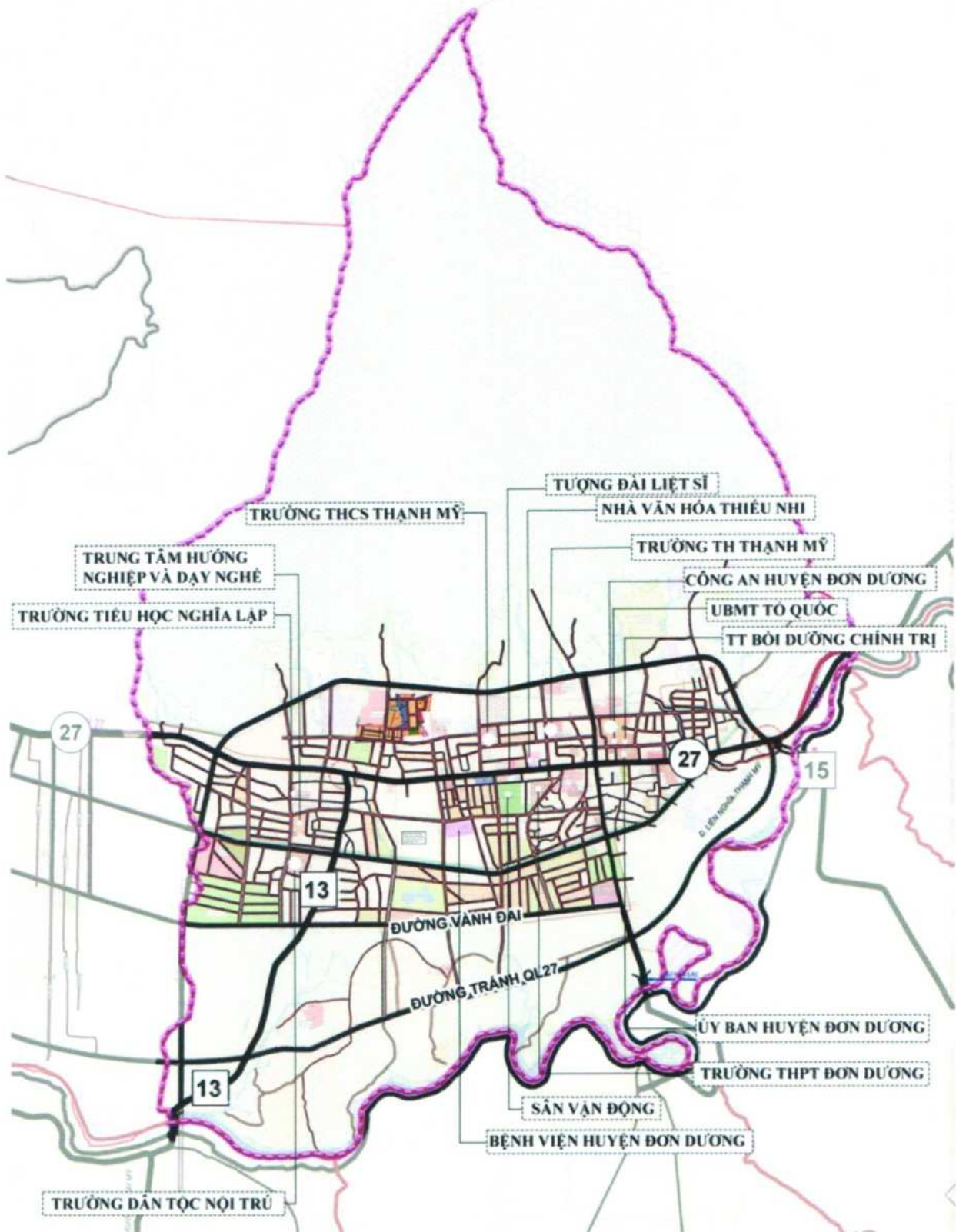


Phụ lục II-4
SƠ ĐỒ KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HÓA
(Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù)



Handwritten signature or mark.

Phụ lục II-5
SƠ ĐỒ CÁC KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG
(Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù)



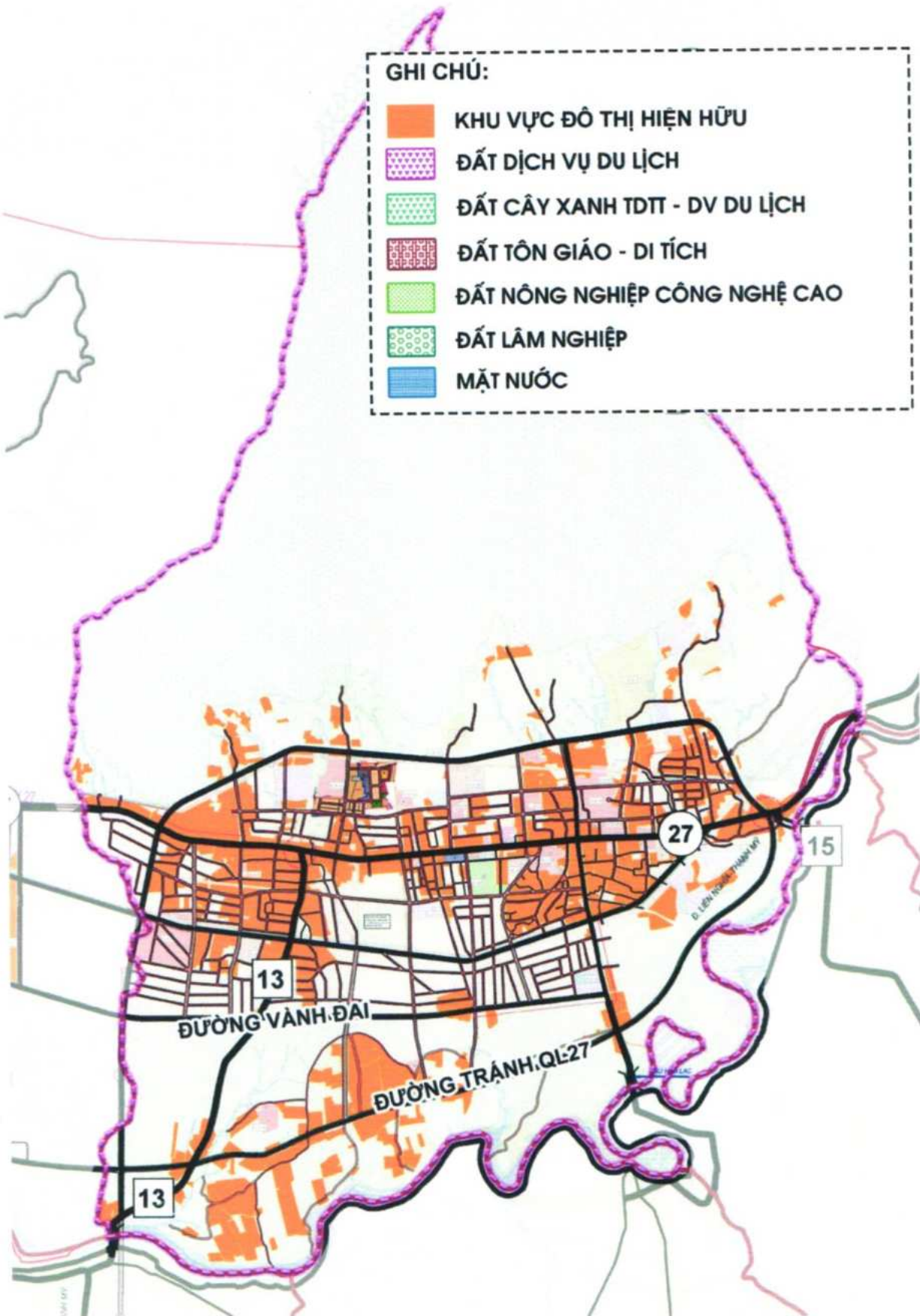
QUỐC LỘ 27 ĐOẠN QUA THỊ TRẤN DÀI 4,2KM
ĐƯỜNG HUYỆN ĐH.13 ĐOẠN QUA THỊ TRẤN DÀI 3,4KM
ĐƯỜNG TRÁNH QL27 ĐOẠN QUA THỊ TRẤN DÀI 5KM
ĐƯỜNG VÀNH ĐAI ĐOẠN QUA THỊ TRẤN DÀI 3KM
TUYẾN ĐƯỜNG CHẠY DỌC TUYẾN ĐƯỜNG DÂY ĐIỆN ĐOẠN QUA THỊ TRẤN DÀI 3,8KM

5 Vòng xoay giao nhau giữa đường QL 27 và ĐH 15

VÒNG XOAY GIAO NHAU GIỮA ĐƯỜNG QL27 VÀ ĐH15

Phụ lục III

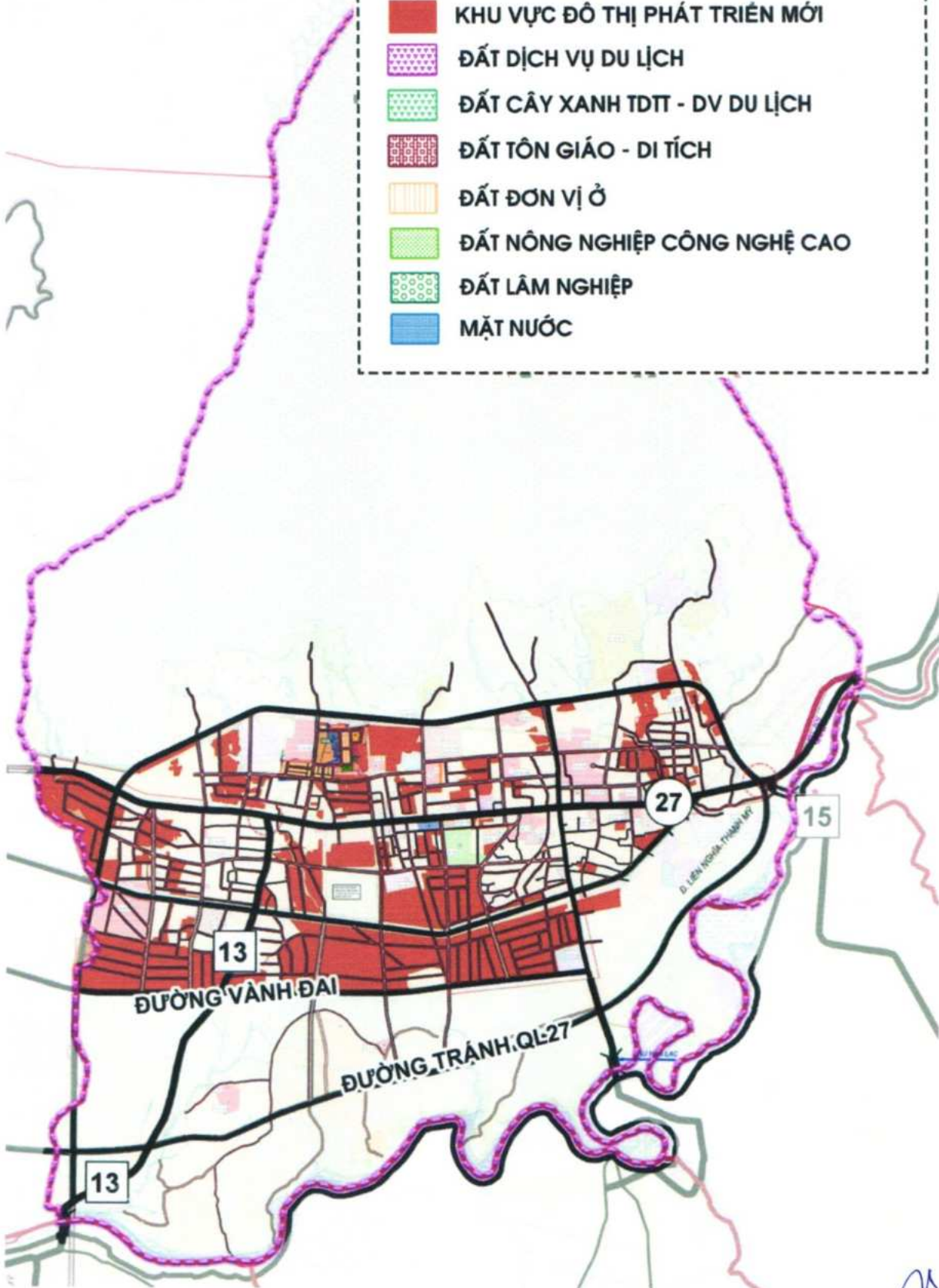
KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU ƯU TIÊN CHÍNH TRANG



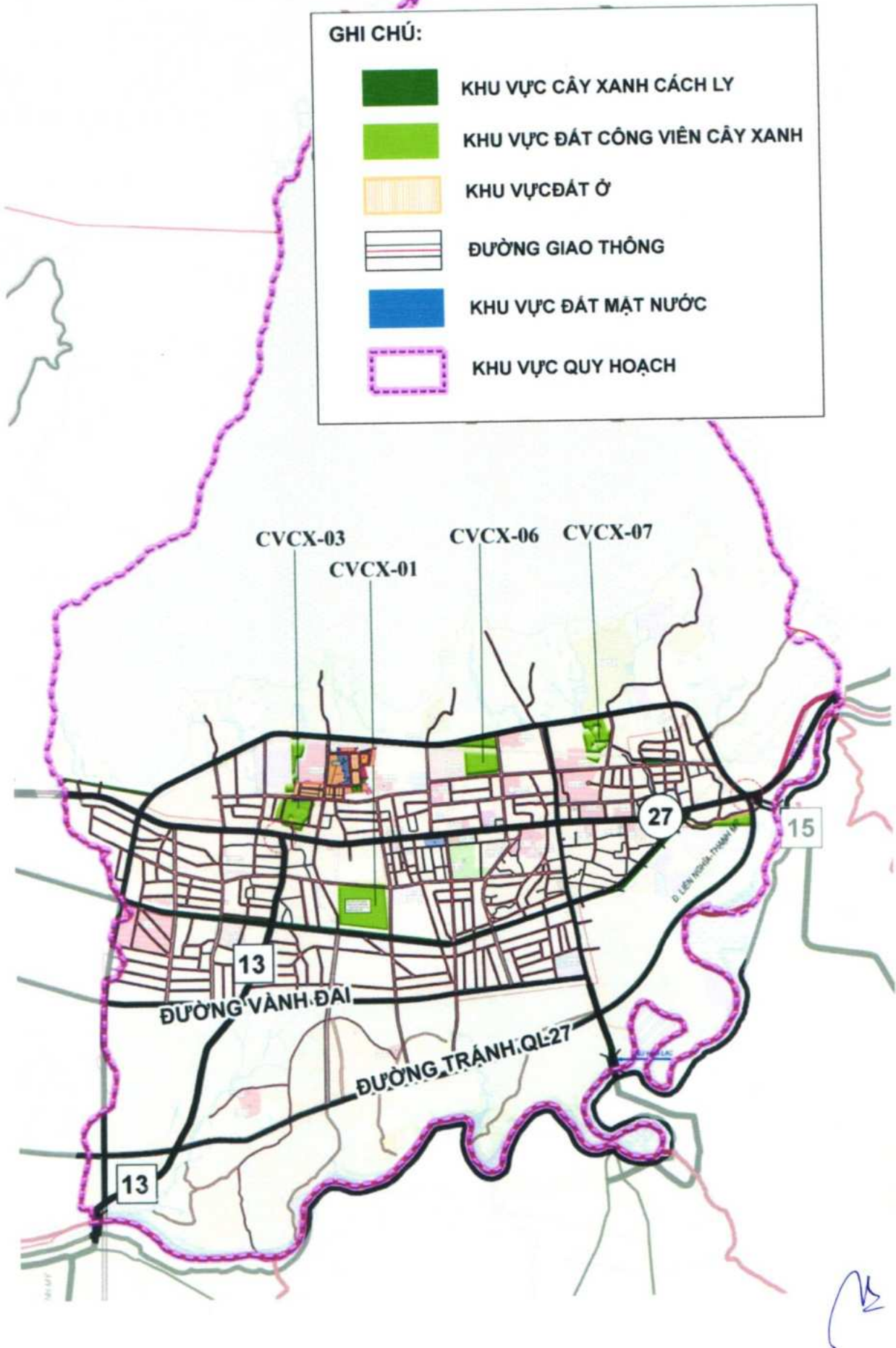
Phụ lục IV
SƠ ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG KHU ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI

GHI CHÚ:

- KHU VỰC ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI**
- ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH**
- ĐẤT CÂY XANH TDTT - DV DU LỊCH**
- ĐẤT TÔN GIÁO - DI TÍCH**
- ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**
- ĐẤT NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO**
- ĐẤT LÂM NGHIỆP**
- MẶT NƯỚC**



Phụ lục V
SƠ ĐỒ HỆ THỐNG CÔNG VIÊN, CÂY XANH, MẶT NƯỚC



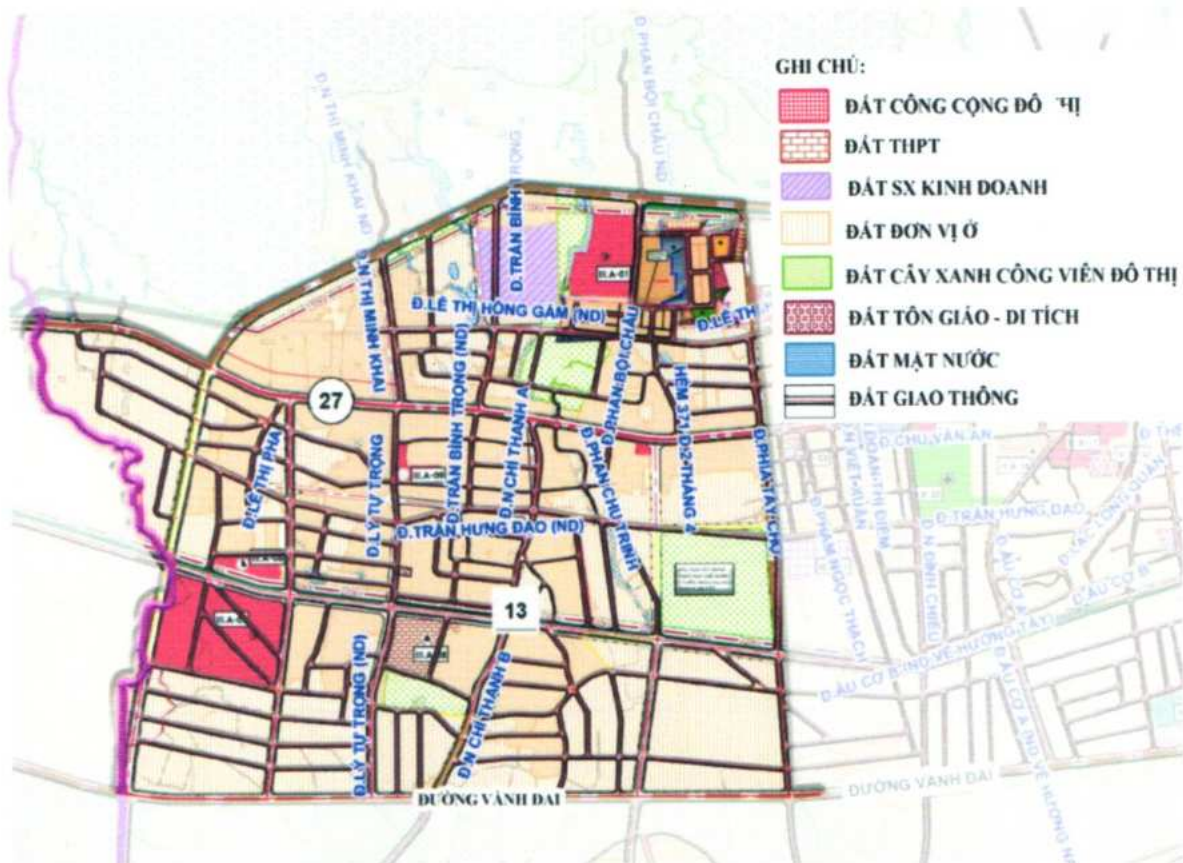
Phụ lục VI
SƠ ĐỒ PHÂN KHU CHỨC NĂNG



↻

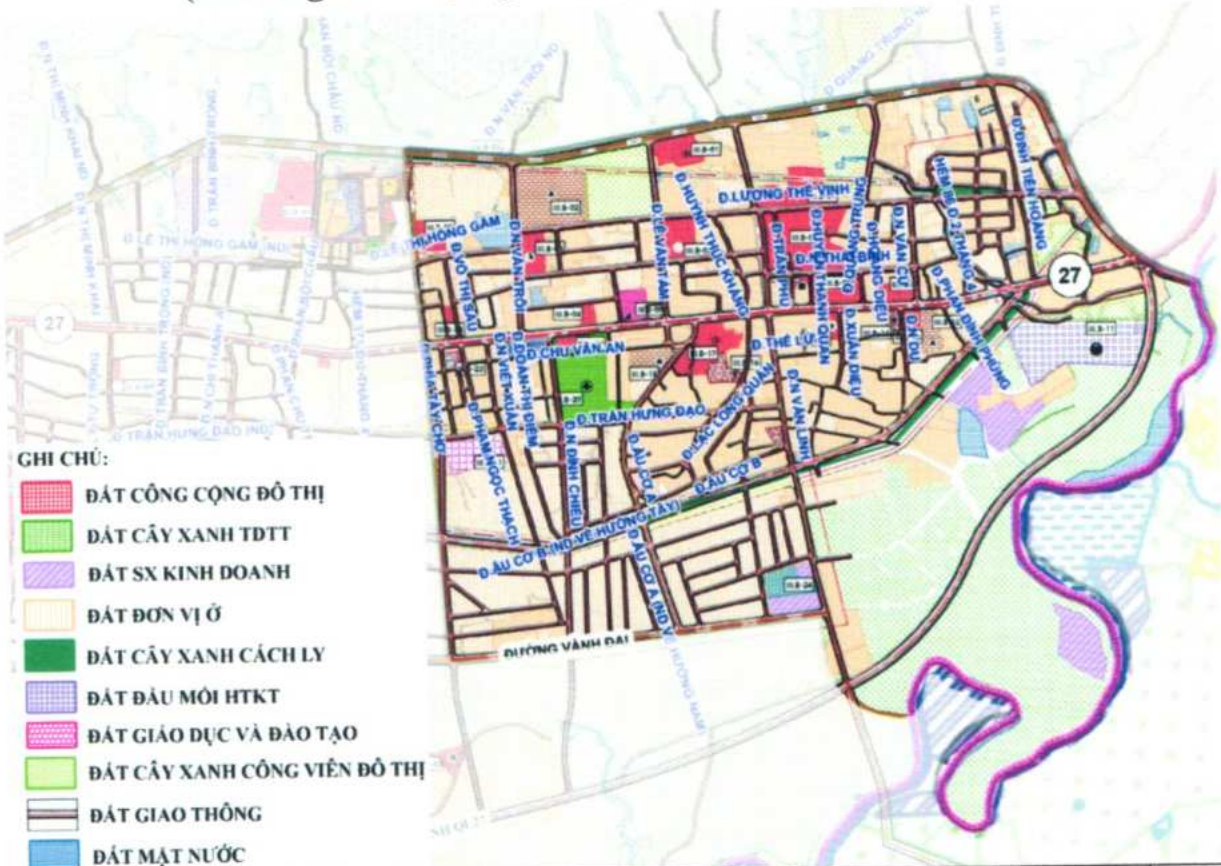
Phụ lục VII-1
Ô 3-A, PHÂN KHU III

(TDP Nghĩa Lập 3, Nghĩa Lập 4, Nghĩa Lập 5)



STT	Khu III: Ô 3-A	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ sử dụng đất tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
A	Đất xây dựng đô thị	155.82	92.92		
I	Đất dân dụng	151.05	90.08		
1	Công trình nhà ở	129.35			4
1.1	Công trình nhà ở phát triển mới	129.35		90	4
2	Công trình công cộng	3.98		30-40	4
3	Cây xanh, TDTT, vườn hoa, quảng trường (cấp đô thị)	1.82		5	1
4	Công trình giao thông đô thị	15.91			
II	Đất ngoài dân dụng	4.77	2.84		
1	Công trình công nghiệp và sản xuất kinh doanh	4.47			
2	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng, di tích danh thắng	0.3			
B	Đất khác	11.88	7.08		
1	Kênh mương và mặt nước thủy lợi	1.48			
2	Cây xanh cách ly	10.4			
TỔNG		167.7	100		

Phụ lục VII-2
Ô 3-B, PHÂN KHU III
(TDP Nghĩa Đức, Nghĩa Thị, Thanh Nghĩa, Thanh Hòa)

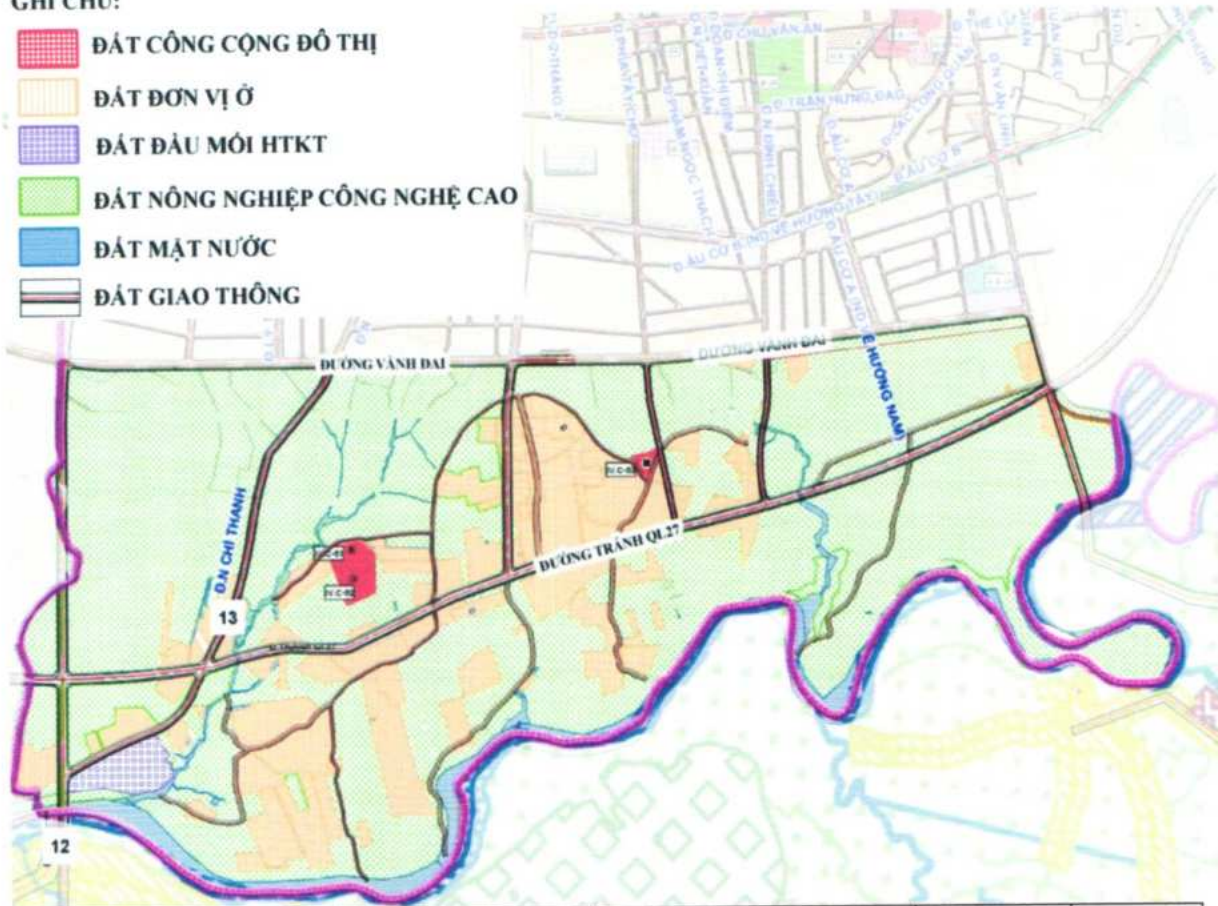


ST T	Khu III: Ô 3-B	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ sử dụng đất tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
A	Đất xây dựng đô thị	79.43	52.35		
I	Đất dân dụng	64.78	42.69		
1	Công trình nhà ở	30.8		90	4
1.1	Công trình nhà ở phát triển mới	30.8		90	4
2	Công trình công cộng	3.77		30-40	4
3	Cây xanh, TĐTT, vườn hoa, quảng trường (cấp đô thị)	8.94		5	1
4	Công trình giao thông đô thị	21.26			
II	Đất ngoài dân dụng	14.65	9.66		
1	Công trình giáo dục, đào tạo	3.71		30-40	4
2	Công trình công nghiệp và sản xuất kinh doanh	4.95			
3	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.99			
B	Đất khác	72.3	47.65		
1	Khu vực nông nghiệp công nghệ cao	58.59			
2	Kênh mương và mặt nước thủy lợi	8.25			
3	Cây xanh cách ly	5.45			
TỔNG		151.73	100		

Phụ lục VII-3
Ô 4-C, PHÂN KHU IV
 (TDP Nghĩa Hội , TDP Thanh Nghĩa)

GHI CHÚ:

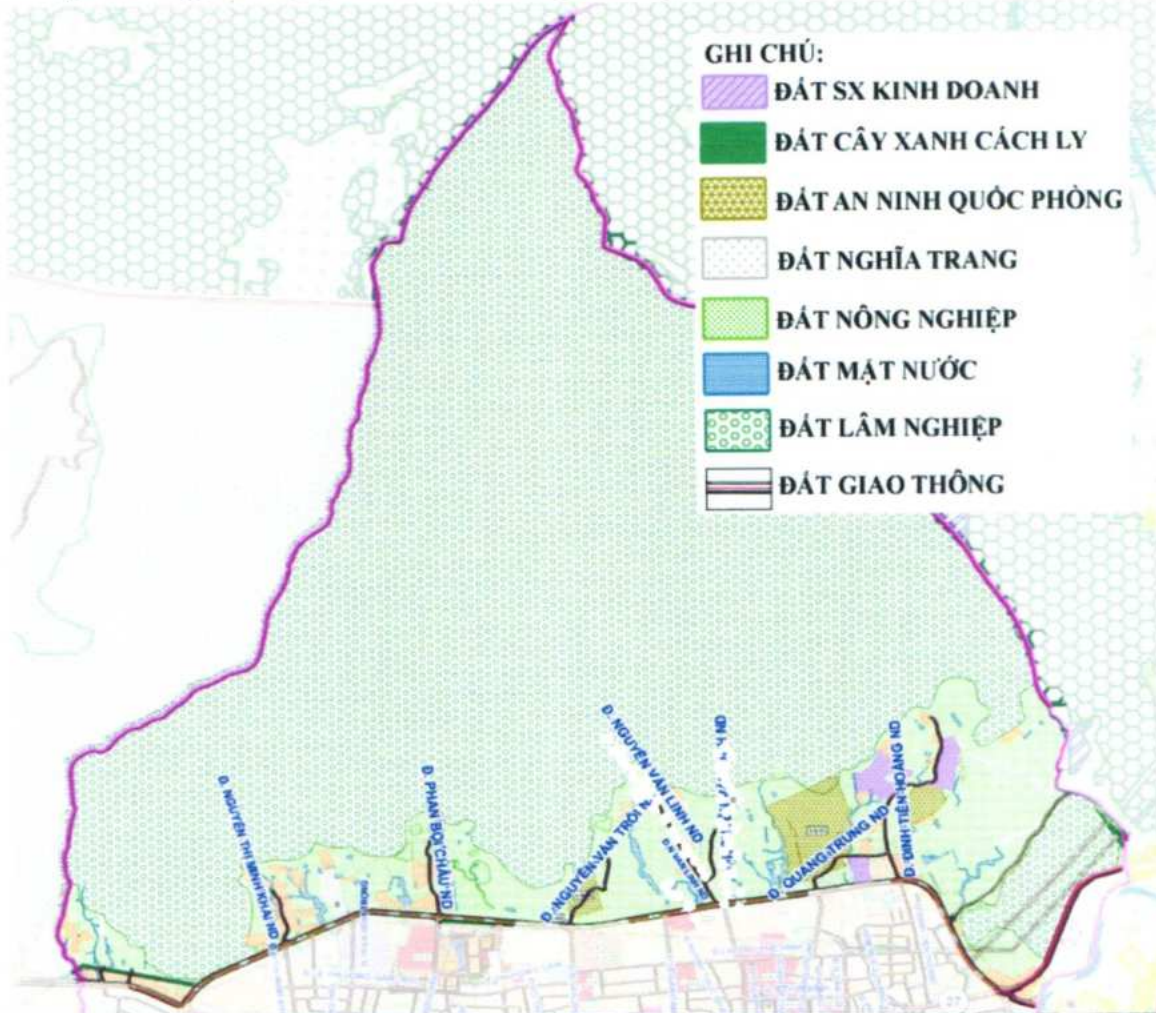
- ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
- ĐẤT ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT ĐẦU MỐI HTKT
- ĐẤT NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- ĐẤT GIAO THÔNG



STT	Khu III: Ô 4-C	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ sử dụng đất tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
A	Đất xây dựng đô thị	95.51	26.69		
I	Đất dân dụng	92.50	25.75		
1	Công trình nhà ở	66.81		70	4
2	Công trình công cộng	2.40			
3	Công trình giao thông đô thị	23.30	0.95		
II	Đất ngoài dân dụng	3.41			
1	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3.41	73.31		
B	Đất khác	263.38			
1	Khu vực nông nghiệp công nghệ cao	24269.00			
2	Kênh mương và mặt nước thủy lợi	20.70			
TỔNG		359.29	100		

Phụ lục VII-4
Ô 5-B, PHÂN KHU V

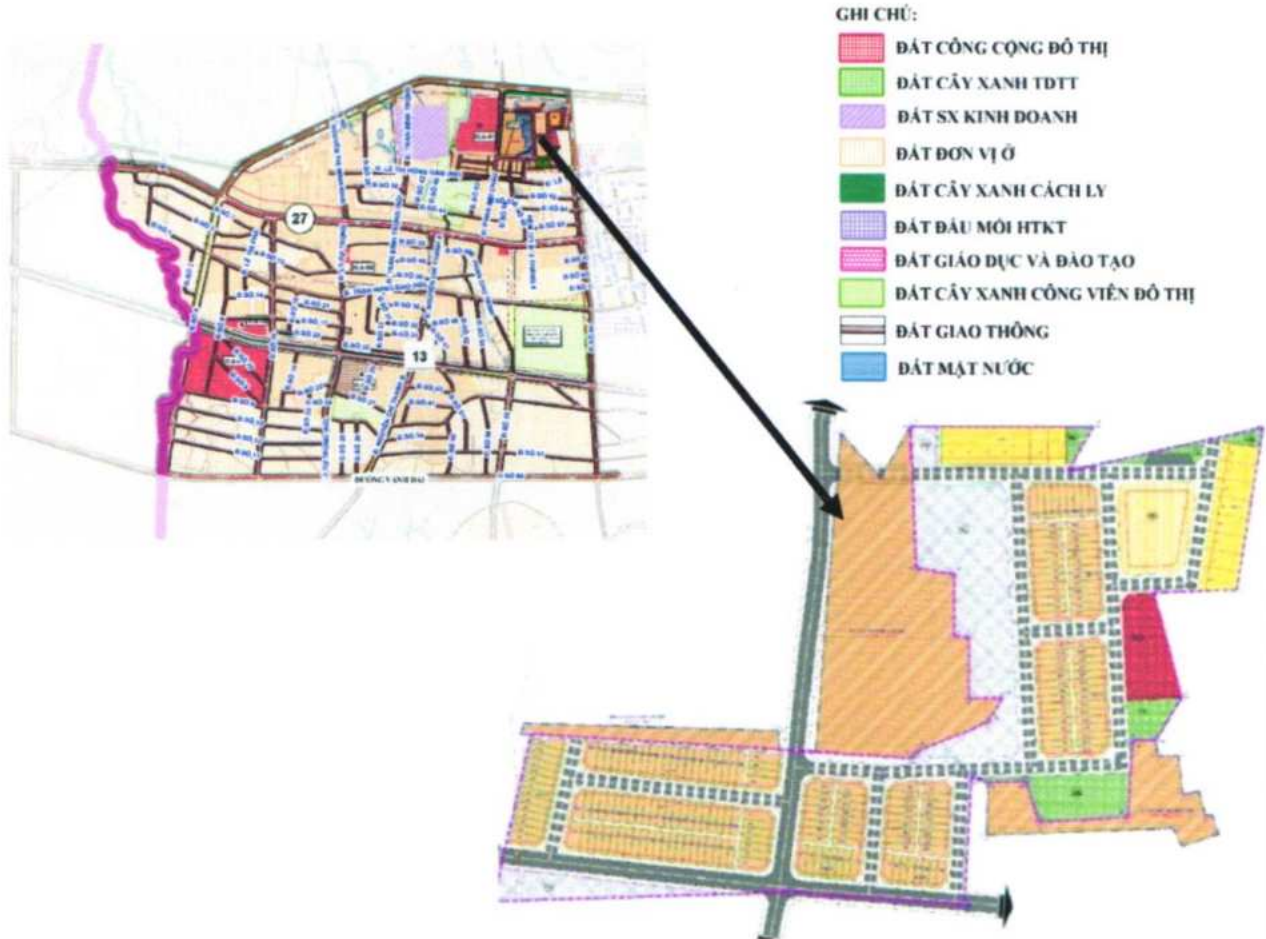
(TDP Nghĩa Hội , TDP Thanh Nghĩa, Nghĩa Thị, Nghĩa Đức, Nghĩa Lập)



STT	Khu III: Ô 5-B	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ sử dụng đất tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
A	Đất xây dựng đô thị	63.00	5.42		
I	Đất dân dụng	35.22	3.03		
1	Công trình nhà ở	21.00			
1.1	Công trình nhà ở phát triển mới	21.00		70	4
2	Công trình giao thông đô thị	14.22			
II	Đất ngoài dân dụng	27.78	2.39		
1	Công trình công nghiệp và sản xuất kinh doanh	6.00		40-60	4
2	Khu nghĩa trang	2.88			
3	Công trình an ninh Quốc phòng	18.91			
B	Đất khác	1099.20	94.58		
1	Khu lâm nghiệp	920.59			
2	Khu vực nông nghiệp công nghệ cao	164.70			
3	Kênh mương và mặt nước thủy lợi	8.49			
4	Cây xanh cách ly	5.41			
	TỔNG	1162.20	100		

↻

Phụ lục VII-5
KHU QUY HOẠCH CHI TIẾT THUỘC DỰ ÁN HOÀN NGUYỄN 75HA
(THUỘC Ô 3-A, PHÂN KHU III)
(TDP Nghĩa Lập)



STT	Loại đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng	Tầng cao (tầng)
A	Khu ở	220	31476		
1	Nhà ở liên kế sân vườn		23837		
2	Nhà ở biệt lập		4627		
3	Nhà ở xã hội		3012	40	5
B	Khu công trình công cộng dự trữ		2091		
	Khu công trình công cộng dự trữ		2091	40	5
C	Đất công viên - cây xanh		3742		
D	Giao thông		25020,64		
E	Đất quy hoạch giai đoạn ii		10225		
	Tổng		72554,64		

Phụ lục VII-6
KHU QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TRUNG TÂM 407HA
(THUỘC PHÂN KHU III)



CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)
I	Công trình nhà ở	2,244,468	55.09%		
1	Công trình nhà ở liên kề sân vườn	244,537	6.00%	≤ 4	90%
2	Công trình nhà ở chính trang (Nhà biệt lập, liên kề có sân vườn, nhà phố)	1,882,125	46.20%	≤ 4	55-100%
3	Công trình nhà ở biệt thự	117,806	2.89%	≤ 3	55%
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	354,933	8.71%		
1	Công trình văn hóa (gồm cả khu sinh hoạt cộng đồng)	24,222	0.59%	≤ 3	40%
2	Công trình y tế	18,640	0.46%	≤ 5	40%
3	Công trình giáo dục	78,342	1.92%	≤ 3	40%
4	Công trình thể dục thể thao	30,262	0.74%		
5	Cây xanh sử dụng công cộng	130,271	3.20%		
6	Công trình thương mại dịch vụ	63,056	1.55%	≤ 7	80%
7	Công trình công cộng	10,140	0.25%	≤ 5	40%
III	Công trình cơ quan , trụ sở	43,875	1.08%	≤ 5	40%
V	Công trình tôn giáo, di tích	18,283	0.45%		
VI	Công trình cây xanh chuyên dụng	82,809	2.03%		
VII	Công trình an ninh Quốc phòng	18,692	0.46%	≤ 5	40%
VIII	Khu nghĩa trang		0.00%		
IX	Công trình hạ tầng kỹ thuật	21,756	0.53%		
X	Khu nông nghiệp và đất khác	248,081	6.09%		
XI	Công trình giao thông	1,037,105	25.46%		
	Tổng cộng	4,070,000	100%		

K

Phụ lục VIII
Lộ giới, dạng kiến trúc, khoảng lùi và tầng cao tối đa
của công trình nhà ở riêng lẻ theo tên đường

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
1	Lê Thị Pha	Quốc lộ (QL) 27 km181+610	Giáp Thửa 297, Tờ bản đồ (TĐ) 11	670 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
2	Lý Tự Trọng	QL27 km181+929	Giáp Thửa 74, TĐ 30	800 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
3	Nguyễn Thị Minh Khai	QL27 km181+939	Giáp Thửa 205, TĐ 4	430 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
4	Trần Bình Trọng	QL27 km182+151, nhánh phía Bắc	Giáp Thửa 15, TĐ 11	280 mét	16,5 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
		QL27 km182+151, nhánh phía Nam	Giáp Thửa 47, TĐ 15	270 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
5	Nguyễn Chí Thanh	Đoạn 1: QL27 km182+300	Giáp Thửa 151 TĐ 15	550 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
		Đoạn 2: Thửa 151, TĐ 15	Giáp đường Phạm Ngọc Thạch	2.100 mét	22,0 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
6	Phan Bội Châu			660 mét	16,5 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
7	Phan Chu Trinh	Quốc lộ 27	Giáp đường Phạm Ngọc Thạch	246 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
8	Võ Thị Sáu	QL27 km183+036	Giáp đường Lê Thị Hồng Gấm	260 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
9	Lê Thị Hồng Gấm	Đường Phan Bội Châu	Giáp đường Phan Bội Châu	650 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
10	Nguyễn Văn Cừ	QL27 km184+506	Giáp đường Lương Thế Vinh	315 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
11	Phạm Ngọc Thạch	Đoạn 1: QL27 km183+127	Giáp mương thủy lợi	912 mét	20,0 mét	0,0 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
		Đoạn 2: Giáp nương thủy lợi						
			Giáp cầu Ông Thiệu	2.400 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
12	Nguyễn Văn Trỗi	QL27 km183+240	Giáp nương thủy lợi	590 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
13	Lê Văn Tám	QL27 km 183+705	Hết Thửa 991, TBĐ 6	550 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
14	Chu Văn An	Giáp đường phía Đông Chợ Thạnh Mỹ	Giáp đường Âu Cơ	690 mét	8,0 mét	3,0 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
15	Huỳnh Thúc Kháng	QL27 km 183+963	Giáp đường Lương Thế Vinh	350 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
16	Lạc Long Quân	QL27 km183+963	Giáp đường N3	900 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
17	Nguyễn Văn Linh	QL27 km184+033	Giáp sông Đa Nhim	1.450 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
18	Trần Phú	QL27 km184+108	Hết Thửa 120, TBĐ 6	1.530 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
19	Xuân Diệu	QL27 km184+244	Giáp đường N3	450 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
20	Quang Trung	Đường Nguyễn Thái Bình	Giáp Thao trường tập bắn quân sự	660 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
21	Nguyễn Du	QL27 km184+449	Hết Thửa 451, TBĐ 26 (Lò mổ gia súc Thạnh Mỹ)	400 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
22	Phan Đình Phùng	QL27 km184+589	Giáp sông Đa Nhim	870 mét	8,0 mét	3,0 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
23	Đinh Tiên Hoàng	QL27 km184+816	Hết Thửa 13, TBĐ 1	1.670 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
24	Trần Hưng Đạo	Giáp đường Phạm Ngọc Thạch	Giáp đường Lạc Long Quân	680 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
25	Âu Cơ A	QL27 km 183+795	Giáp đường Lạc Long Quân	820 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
26	Nguyễn Thái Bình	Giáp đường Trần Phú	Giáp đường Nguyễn Văn Cừ	465 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
27	Nguyễn Viết Xuân	Đường Chu Văn An	Giáp đường Trần Hưng Đạo	210 mét	8,0 mét	3,0 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
28	Đoàn Thị Điểm	Đường Chu Văn An	Giáp đường Trần Hưng Đạo	210 mét	8,0 mét	3,0 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
29	Nguyễn Đình Chiểu	Đường Chu Văn An	Giáp đường Trần Hưng Đạo	210 mét	16,5 mét	3,0 mét 0,0 mét	Biệt thự; Nhà phố	03 tầng; 04 tầng
30	Lương Thế Vinh	Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi	Giáp đường Đinh Tiên Hoàng	1.570 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
31	Bà Huyện Thanh Quan	QL27 km184+170	Giáp đường Nguyễn Thái Bình	103 mét	8,0 mét	3,0 mét	Đất cơ quan nhà nước	04 tầng
32	Hoàng Diệu	QL27 km 184+333	Giáp đường Nguyễn Thái Bình	110 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
33	Thế Lữ	Giáp đường Nguyễn Văn Linh	Giáp đường N6	535 mét	8,0 mét	3,0 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
34	Đường số 1	Giáp đường Phạm Ngọc Thạch	Giáp đường Nguyễn Văn Linh	850 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
35	Đường số 2	Nhánh phía Bắc: Giáp đường Phạm Ngọc Thạch (giáp Thửa 861, TĐĐ 31)	Giáp công bê tông qua đường Phạm Ngọc Thạch	570 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
		Nhánh phía Nam: Giáp đường Phạm Ngọc Thạch (giáp Thửa 912, TĐĐ 31)	Giáp sông Đa Nhím	430 mét	12,0 mét	3,0 mét	Nhà ở biệt lập	03 tầng
36	Đường số 3	Giáp đường Phạm Ngọc Thạch (giáp Thửa 872, TĐĐ 31)	Hết Thửa 636, TĐĐ 31	500 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
37	Đường số 5	Giáp đường Phạm Ngọc Thạch (giáp Thửa 8, TĐĐ 31)	Giáp Thửa 1097, TĐĐ 30	715 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
38	Đường số 6	Giáp đường Phạm Ngọc Thạch (giáp Thửa 48, TĐĐ 36)	Giáp Thửa 181, TĐĐ 35	845 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
39	Đường số 7	Giáp đường Phan Đình Giót (giáp Thửa 575, TĐĐ 32)	Giáp Thửa 14, TĐĐ 37	807 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
40	Hẻm 86 đường Hai tháng Tư	QL27 km184+561	Hết Thửa 43, TĐĐ 27	105 mét	6,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
41	Hẻm 194 đường Hai tháng Tư	QL27 km183+881	Hết Thửa 66, TĐĐ 23	60 mét	6,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
42	Hẻm 371 đường Hai tháng Tư	QL27 km182+718	Hết Thửa 181, TĐĐ 16	150 mét	6,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
43	Đường phía Tây Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Mỹ	QL27 km 183+003	Giáp đường N4	109 mét	6,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
44	Đường khu dân cư phía Tây Trường Trung học phổ thông Đơn Dương	Giáp đường Chu Văn An	Giáp đường Trần Hưng Đạo	210 mét	8,0 mét	3,0 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
45	Đường phía Tây Chợ Thạnh Mỹ	QL27 km182+973	Giáp đường N3	425 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
46	Đường phía Đông chợ Thạnh Mỹ	QL27 km183+035	Giáp đường N1	170 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
47	Quốc lộ 27 (đường Hai tháng Tư)			4.206 mét	27,0 mét	0,0 mét	Nhà phố	05 tầng
48	Đường số 4			582 mét	30,0 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
49	Đường số 59			815 mét	28,0 mét	3,0 mét	Biệt thự;	03 tầng;

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
						0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
50	Đường số 76			2.837 mét	28,0 mét	3,0 mét 0,0 mét	Biệt thự; Nhà phố	03 tầng; 04 tầng
51	Đường số 58			423 mét	25,0 mét	3,0 mét 0,0 mét	Biệt thự; Nhà phố	03 tầng; 04 tầng
52	Lý Tự Trọng			539 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
	Lý Tự Trọng nối dài			518 mét	22,0 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
53	Âu Cơ A nối dài về phía Nam			361 mét	22,0 mét	3,0 mét 0,0 mét	Nhà biệt thự; Nhà phố	03 tầng; 04 tầng
54	Đường số 16			1.079 mét	22,0 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
55	Đường số 66			1.231 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
56	Đường số 96			775 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
57	Trần Hưng Đạo nối dài			1.820 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
58	Lê Thị Hồng Gấm nối dài			364 mét	16,5 mét	0,0 mét	Nhà phố	04 tầng
59	Âu Cơ B			573 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
60	Âu Cơ B nối dài về phía Tây			301 mét	12,0 mét	3,0 mét	Biệt thự	03 tầng
61	Trần Bình Trọng nối dài			265 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
62	Đường số 8			305 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
63	Đường số 9			543 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
64	Đường số 10			303 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
65	Đường số 11			612 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
66	Đường số 12			572 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
67	Đường số 13			557 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
68	Đường số 14			194 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
69	Đường số 15			563 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
70	Đường số 17			498 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
71	Đường số 18			263 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
72	Đường số 19			179 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
73	Đường số 20			282 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
74	Đường số 21			293 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
75	Đường số 22			210 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
76	Đường số 23			156 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
77	Đường số 25			233 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
78	Đường số 26			232 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
79	Đường số 27			270 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
80	Đường số 28			54 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
81	Đường số 29			187 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
82	Đường số 30			257 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
83	Đường số 31			375 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
84	Đường số 32			316 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
85	Đường số 33			113 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
86	Đường số 34			549 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
87	Đường số 38			174 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
88	Đường số 40			184 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
89	Đường số 41			293 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
90	Đường số 42			144 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
91	Đường số 43			192 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
92	Đường số 44			587 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
93	Đường số 46			150 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
94	Đường số 49			242 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
95	Đường số 51			385 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
96	Đường số 52			309 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
97	Đường số 53			166 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
98	Đường số 55			305 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
99	Đường số 56			338 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
100	Đường số 60			278 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
101	Đường số 61			1.282 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
102	Đường số 62			262 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
103	Đường số 63			223 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
104	Đường số 64			318 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
105	Đường số 69			115 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
106	Đường số 71			227 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
107	Đường số 73			2.032 mét	12,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
108	Đường số 74			212 mét	12,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
109	Đường số 77			336 mét	12,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
110	Đường số 79			567 mét	12,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
111	Đường số 82			140 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
112	Đường số 83			218 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
113	Đường số 84			304 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
114	Đường số 85			195 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
115	Đường số 86			233 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
116	Đường số 87			247 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
117	Đường số 88			672 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
118	Đường số 90			183 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
119	Đường số 91			253 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
120	Đường số 94			262 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
121	Đường số 95			141 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
122	Đường số 100			242 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
123	Đường số 103			225 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
124	Đường số 104			69 mét	12,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
125	Đường số 106			313 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
126	Đường số 107			60 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
127	Đường số 108			173 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
128	Đường số 109			180 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
129	Đường số 110			216 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
130	Đường số 111			336 mét	12,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
131	Đường số 113			113 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
132	Đường số 114			400 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
133	Đường số 115			261 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
134	Đường số 116			490 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
135	Đường số 117			78 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
136	Đường số 119			173 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
137	Đường số 121			171 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
138	Đường số 125			51 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
139	Đường số 126			59 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
140	Đường số 131			116 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
141	Đường số 132			369 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
142	Đường số 135			119 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
143	Đường số 140			353 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
144	Đường số 141			220 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
145	Đường số 142			303 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
146	Đường số 143			189 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
147	Đường số 144			514 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
148	Đường số 146			61 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
149	Đường số 148			676 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
150	Đường số 149			288 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
151	Đường số 150			23 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
152	Đường số 151			185 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
153	Đường số 152			246 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
154	Đường số 153			195 mét	12,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
155	Đường số 156			559 mét	12,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
156	Đường số 24			75 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
157	Đường số 35			383 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
158	Đường số 36			272 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
159	Đường số 37			140 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
160	Đường số 39			572 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
161	Đường số 45			119 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
162	Đường số 47			227 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
163	Đường số 48			142 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

12

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
164	Đường số 50			422 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
165	Đường số 54			140 mét	6,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
166	Đường số 57			92 mét	6,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
167	Đường số 65			41 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
168	Đường số 67			112 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
169	Đường số 68			122 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
170	Đường số 70			28 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
171	Đường số 72			63 mét	8,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
172	Đường số 75			241 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
173	Đường số 78			157 mét	8,0 mét	2,5 mét	Biệt thự; Nhà liền kề có sân vườn	03 tầng; 04 tầng
174	Đường số 80			96 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
175	Đường số 81			216 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
176	Đường số 89			72 mét	8,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
177	Đường số 92			82 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
178	Đường số 93			43 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
179	Đường số 97			115 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
180	Đường số 98			208 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
181	Đường số 99			34 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

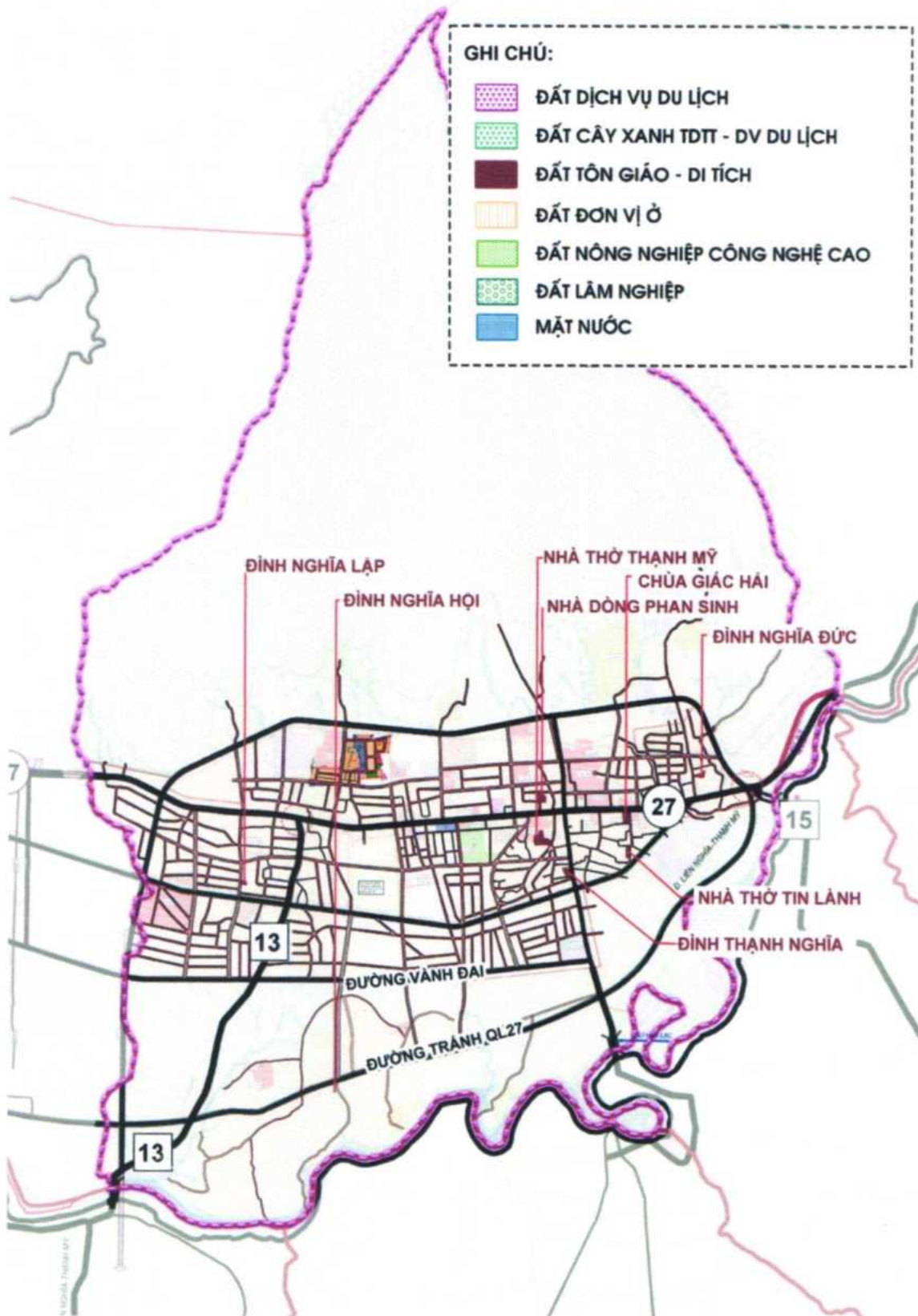
13

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
182	Đường số 101			157 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
183	Đường số 102			82 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
184	Đường số 105			240 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
185	Đường số 112			53 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
186	Đường số 118			123 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
187	Đường số 120			30 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
188	Đường số 122			265 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
189	Đường số 123			75 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
190	Đường số 124			237 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
191	Đường số 127			550 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
192	Đường số 128			282 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
193	Đường số 129			230 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
194	Đường số 130			193 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
195	Đường số 133			303 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
196	Đường số 134			138 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
197	Đường số 136			107 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
198	Đường số 137			126 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
199	Đường số 138			197 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
200	Đường số 139			56 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
201	Đường số 145			62 mét	8,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài	Lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu	Dạng kiến trúc	Tầng cao tối đa
		Điểm đầu	Điểm cuối					
202	Đường số 147			61 mét	8,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
203	Đường số 151A			84 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
204	Đường số 154			132 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
205	Đường số 155			68 mét	6,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
207	Nguyễn Thị Minh Khai nối dài			317 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
209	Nguyễn Văn Trỗi nối dài			440 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
210	Quang Trung nối dài			435 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
211	Đinh Tiên Hoàng nối dài			1.135 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
212	Đường 156 nối dài			865 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
213	Đường tránh QL27			3.772 mét	30,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
214	Đường số 1A			1.610 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
215	Đường số 2A			1.078 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
216	Đường số 3A			2.751 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
217	Đường số 4A			987 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
218	Đường số 5A			555 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng
219	Đường số 6A			1.016 mét	12,0 mét	2,5 mét	Nhà liền kề có sân vườn	04 tầng

Phụ lục IX

Công trình tôn giáo, tín ngưỡng



Handwritten signature or mark.