



Số: 39 /2024/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Đạ Tẻh, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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

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

Thực hiện Nghị quyết số 300/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Đạ Tẻh, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2253/TTr-SXD ngày 10 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 11 năm 2024.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 34/2017/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2017 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 Đạ Tẻh, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

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

2. Ủy ban nhân dân huyện Đạ Tẻh 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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Lâm Đồng, năm 2024



Quy chế quản lý kiến trúc
thị trấn Đa Tễh, huyện Đa Tễh, tỉnh Lâm Đồng

Cơ quan phê duyệt:

Cơ quan thẩm định:

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Bùi Quang Sơn

Chủ đầu tư:

Ủy ban nhân dân huyện Đa Tễh
CHỦ TỊCH



Tống Giang Nam

Đơn vị tư vấn:

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Lâm Đồng



GIÁM ĐỐC

NGUYỄN NGỌC CƯỜNG

30000
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
LÂM ĐỒNG
T. T. L.



QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị trấn Đạ Tẻh, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm
2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, môi trường, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc đô thị trên địa bàn thị trấn Đạ Tẻh;
2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của thị trấn Đạ Tẻh;
3. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng; cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc và phục vụ công tác quản lý nhà nước có liên quan;
4. Là cơ sở để xác định chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình khác thuộc phạm vi quy định tại quy chế này.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại thị trấn Đạ Tẻh, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng.
2. Phạm vi áp dụng
 - a) Phạm vi nghiên cứu: 2.497 ha; trong đó phạm vi áp dụng 359 ha (Phụ lục II).
 - b) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, được duyệt, đồ án thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Kiến trúc đô thị: Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (khoản 12 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

2. Không gian đô thị: Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (khoản 13 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

3. Di tích lịch sử - văn hoá: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (khoản 3 Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

4. Danh lam thắng cảnh: Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (khoản 4 Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

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

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

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

8. Cảnh quan đô thị: Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè phố, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (khoản 14 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

9. Mật độ xây dựng thuần (net-tô)

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

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

10. Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích

toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình) (điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).



11. Công trình kiến trúc: Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (khoản 4 Điều 3 Luật Kiến trúc).

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Công trình ngầm đô thị: Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: Công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ

152

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

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

18. Tầng nửa hầm: Là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (điểm 1.4.18 QCVN 04:2021/BXD).

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

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

21. Chiều cao công trình xây dựng

Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. Các thiết bị kỹ thuật trên mái: Cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình (điểm 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD).

22. Số tầng nhà

a) Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (điểm 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD).

Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công (điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng).

b) Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm



khu kỹ thuật (ví dụ: Sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m² (điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

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

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng, các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đạ Tẻh; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

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

d) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, tiên tiến và mới trong kiến trúc phù hợp với thực tiễn thị trấn Đạ Tẻh bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

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

e) Xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan; tạo ra các khu vực xanh và không gian mở xung quanh sông, suối và núi đồi; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị.

g) Thiết kế kiến trúc công trình hướng tới các giá trị kiến trúc bền vững.

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Khu vực có địa hình đồi núi, khu vực dọc sông Đồng Nai, suối (Phụ lục II).

Handwritten signature in blue ink.



| KHU VỰC DỌC SÔNG ĐỒNG NAI | | | |
|---------------------------|---------|---|-----------|
| STT | KÝ HIỆU | VỊ TRÍ | QUY MÔ |
| 1 | 1 | - Hướng Bắc giáp xã Quốc Oai - Hướng Đông giáp sông Đồng Nai - Hướng Nam giáp xã Đất ở - Hướng Tây giáp xã Đất ở | 70,63 ha |
| 2 | 2 | - Hướng Bắc giáp Đất ở - Hướng Đông giáp sông Đồng Nai - Hướng Nam giáp đường NE-2 - Hướng Tây giáp đường 30 tháng 4 | 16 ha |
| 3 | 3 | - Hướng Bắc giáp đường NE-0 - Hướng Đông giáp sông Đồng Nai - Hướng Nam giáp Đất ở - Hướng Tây giáp đường NA-1 | 15,31 ha |
| 4 | 4 | - Hướng Bắc giáp đường NA-2 - Hướng Đông giáp sông Đồng Nai - Hướng Nam giáp sông Đồng Nai - Hướng Tây giáp khu dân cư | 81,87 ha |
| KHU VỰC DỌC SUỐI | | | |
| 1 | 1 | - Hướng Bắc giáp xã Quốc Oai - Hướng Đông giáp đất ở - Hướng Nam giáp đất ở - Hướng Tây giáp đất ở | 53,48 ha |
| 2 | 2 | - Hướng Bắc giáp đất ở - Hướng Đông giáp đất ở - Hướng Nam giáp đất ở - Hướng Tây giáp đường DF-2 | 57,68 ha |
| 3 | 3 | - Hướng Bắc giáp xã Quốc Oai - Hướng Đông giáp xã Quốc Oai - Hướng Nam giáp đất ở | 317,82 ha |



| | | | |
|---------------------------------|---|---|----------|
| | | - Hướng Tây giáp xã An Nhơn | |
| 4 | 4 | - Hướng Bắc giáp đường DX-12 - Hướng Đông giáp đường N-21 - Hướng Nam giáp đường N-21 - Hướng Tây giáp xã An Nhơn | 25,58 ha |
| 5 | 5 | - Hướng Bắc giáp đất Nông Nghiệp - Hướng Đông giáp đường N1' - Hướng Nam giáp đất nghĩa trang - Hướng Tây giáp xã An Nhơn | 79,35 ha |
| KHU VỰC KHÔNG GIAN MỞ | | | |
| 1 | 1 | - Hướng Bắc giáp đất ở - Hướng Đông giáp đất Du lịch - Hướng Nam giáp sông Đồng Nai - Hướng Tây giáp sông Đồng Nai | 9,86 ha |
| 2 | 2 | - Hướng Bắc giáp đường NE-1 - Hướng Đông giáp sông Đồng Nai - Hướng Nam giáp sông Đồng Nai - Hướng Tây giáp đường NE-0 | 4,81 ha |
| 3 | 3 | - Hướng Bắc giáp đất ở - Hướng Đông giáp sông Đồng Nai - Hướng Nam giáp sông Đồng Nai - Hướng Tây giáp đất ở | 44,35 ha |
| KHU VỰC ĐỊA HÌNH ĐỒI NÚI | | | |
| 1 | 1 | - Hướng Bắc giáp đường Quang Trung - Hướng Đông giáp đất nông nghiệp - Hướng Nam giáp đất nông nghiệp - Hướng Tây giáp đất ở | 17,91 ha |
| 2 | 2 | - Hướng Bắc giáp đất nông nghiệp - Hướng Đông giáp đường NA3 | 4,58 ha |



W 2

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | - Hướng Nam giáp đường TT Dạ Têh - An Nhơn - Hướng Tây giáp đất ở | |
|--|--|--|--|

- Các trục đường chính, quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ: Đường Phạm Ngọc Thạch, 30 tháng 4, 3 tháng 2, Hùng Vương, 26 tháng 3, Quang Trung (Trung tâm thị trấn Dạ Têh - An Nhơn), Phạm Văn Đồng, Nguyễn Đình Chiểu (Phụ lục III).

| CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ | | | |
|---|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| STT | TÊN ĐƯỜNG | ĐIỂM ĐẦU | ĐIỂM CUỐI |
| 1 | Đường 30 tháng 4 | Đường Phạm Ngọc Thạch | Cầu Dạ Nhar |
| 2 | Đường 3 tháng 2 | Cầu sắt Dạ Têh | Đường Hùng Vương |
| TRỤC ĐƯỜNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ | | | |
| 1 | Đường Hùng Vương | Đường Phạm Ngọc Thạch | Đường 30 tháng 4 |
| 2 | Đường 26 tháng 3 | Đường 30 tháng 4 | Kênh Nam |
| 3 | Đường Phạm Văn Đồng | Đường 30 tháng 4 | Giáp ranh giới xã Quốc Oai |
| 4 | Đường Phạm Ngọc Thạch | Cầu Dạ Têh | Cầu Dạ Mí |
| 5 | Đường Nguyễn Đình Chiểu | Đường 3 tháng 2 | Đường 30 tháng 4 |
| 6 | Đường Quang Trung | Đường Phạm Ngọc Thạch | Đường TT Thị trấn Dạ Têh - An Nhơn |

- Tuyến phố đi bộ, văn hóa ẩm thực: Đoạn trước Quảng trường (đường 30 tháng 4, đoạn từ đường Phạm Ngọc Thạch đến đường 3 tháng 2), (Phụ lục III).

| TUYẾN PHỐ ĐI BỘ, VĂN HÓA ẨM THỰC | | | |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------|
| STT | TÊN ĐƯỜNG | ĐIỂM ĐẦU | ĐIỂM CUỐI |
| 1 | Đường 30 tháng 4 | Đường Phạm Ngọc Thạch | Đường 3 tháng 2 |

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn: Quảng trường văn hóa (nằm tiếp cận với đường 30 tháng 4), công viên tập trung tại khu trung tâm thị trấn (Phụ lục VII).



| STT | KÝ HIỆU | VỊ TRÍ | DANH MỤC CÔNG TRÌNH | Quy Mô (Ha) |
|-----|---------|---|--|-------------|
| 1 | | Giáp đường 30 tháng 4, Nhà Văn Hóa, đất ở, thương mại dịch vụ | Quảng trường trung tâm | 2,37 ha |
| 2 | | Giáp đường 30 tháng 4, ND-4, ND-5, đất ở | Trụ sở Huyện Ủy - HĐND - UBND Huyện - Viện Kiểm Soát | 2,33 ha |
| 3 | | Giáp đường N6, D1, N8, D3 | Trung Tâm Thương Mại - Chợ Đa Têh mới | 1,15 ha |
| 4 | | Giáp đường TT Đa Têh - An Nhơn, N18, N5', D5 | Khu Liên hiệp văn hóa thể dục thể thao thanh thiếu nhi | 13,65 ha |
| 5 | | Giáp đường DX-4, 3 tháng 2, DB-1 | Công Viên Trung Tâm | 1,0 ha |
| 6 | | Giáp đường DX-5, NC-8, NC-2 | Công Viên Trung Tâm | 4,24 ha |

- Quy định cụ thể đối với Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, cửa ngõ thị trấn: Cửa ngõ phía Nam (đi xã Đa Kho) vị trí giao nhau giữa đường Phạm Ngọc Thạch và đường Quang Trung; cửa ngõ phía Tây Bắc (đi xã An Nhơn) vị trí giao nhau đường Phạm Ngọc Thạch (tỉnh lộ 721) và đường N21 (Kênh Nam); cửa ngõ phía Đông Bắc (đi xã Mỹ Đức, Quốc Oai) vị trí giao nhau đường Phạm Văn Đồng và đường 30 tháng 4 (tỉnh lộ 725) (Phụ lục VII).

- Đối với khu vực dự trữ phát triển: Là vùng phát triển kinh tế địa phương (chủ yếu là đất lúa, đất nông nghiệp); phát triển đan xen các khu vực ở và sản xuất, hài hòa về cảnh quan (Phụ lục VII).

| STT | KÝ HIỆU | VỊ TRÍ | QUY MÔ |
|-----|---------|------------------------------------|-----------|
| 1 | 1 | Giáp đường N14, còn lại giáp đất ở | 123,05 ha |
| 2 | 2 | Giáp đường N14, D5, N21 | 27,46 ha |
| 3 | 3 | Giáp đường N113, D5, N4', N18, N5' | 19,33 ha |

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

Handwritten signature

Vertical handwritten text on the right margin

- Khu vực có địa hình sông, suối

+ Không gian cách ly an toàn bờ sông, suối: Đối với trục cảnh quan tự nhiên trong đô thị được tổ chức khoảng cách ly an toàn tối thiểu 10m mỗi bên đối với bờ sông, suối trong đô thị;

+ Tránh san lấp, phá vỡ cảnh quan ven sông, suối;

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

+ Thiết kế công trình theo hướng hài hòa với cảnh quan xung quanh, hạn chế ảnh hưởng đến môi trường.

- Khu vực có địa hình đồi núi

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

+ Tổ chức không gian kiến trúc đô thị xung quanh khu vực cần hạn chế các công trình cao tầng che chắn tầm nhìn đến cảnh quan đồi. Chiều cao xây dựng công trình phù hợp và phát huy đặc trưng của địa hình.

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

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

+ Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động,... phù hợp với chức năng của trục đường;

+ Các tuyến đi bộ: Kết hợp với tổ chức các sự kiện triển lãm, văn hóa, thể thao khác và thu hút người dân quanh khu vực tham gia.

- Đối với khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên: Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thị trấn; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng;

- Đối với khu vực cửa ngõ thị trấn: Kiến trúc công trình cần định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ,

để dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

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

- Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500: Quản lý đầu tư xây dựng, cải tạo thực hiện theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt và quy định tại Quy chế này. Trong trường hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chưa rõ ràng thì căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia;

- Các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan. Đối với các lô đất có quy mô nhỏ quy định tại Điều 1 Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) theo quy định tại Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ.

3. Khu vực thiết kế đô thị riêng: Đồ án thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với thị trấn Đa Tềh đường 30 tháng 4 (đoạn từ đường Phạm Ngọc Thạch đến đường 26 tháng 3). Trong khu vực có thiết kế đô thị riêng được duyệt, quản lý kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng (Phụ lục I).

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

a) Đường Phạm Ngọc Thạch, 30 tháng 4, 3 tháng 2, Hùng Vương, 26 tháng 3, Quang Trung (Trung tâm thị trấn Đa Tềh - An Nhơn), Phạm Văn Đồng, Nguyễn Đình Chiểu:

- Cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, đảm bảo chỉ tiêu xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao, kiểu dáng, hình thái kiến trúc theo các quy định cụ thể của từng loại hình công trình, đảm bảo an toàn;

- Cải tạo, trồng cây xanh trên tuyến phố đảm bảo đồng bộ theo các loài cây đặc hữu của địa phương;

- Đảm bảo hoàn thiện hệ thống hạ tầng, biển chỉ dẫn các công trình công cộng.

b) Tuyến phố đi bộ - văn hóa ẩm thực: Đoạn trước Quảng trường (đường 30 tháng 4, đoạn từ đường Phạm Ngọc Thạch đến đường 3 tháng 2): Bổ sung các tiện ích đô thị, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đô thị (đường điện, cấp, thoát nước...), khai thác các công trình để phục vụ du lịch.

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

1. Các loại công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định số



15/22

06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ và Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

b) Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên;

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

d) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính của thị trấn

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của thị trấn;

- Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của thị trấn.

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

3. Sơ đồ các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc: Quảng trường; Công trình thương mại (Trung tâm thương mại dịch vụ - Phát triển hỗn hợp); Khu Liên hiệp văn hóa thể dục thể thao thanh thiếu niên; Công trình tại vị trí cửa ngõ thì phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc tuân thủ theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP của Chính phủ (Phụ lục VII).

CHƯƠNG II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN THỊ TRẤN ĐẠ TỀH



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

1. Định hướng chung

a) Định hướng chung kiến trúc cho toàn đô thị: Kiến trúc các công trình tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án Quy hoạch chung được duyệt là đô thị đồng bằng với hệ thống giao thông trục chính và mạng lưới giao thông nội bộ theo kiểu ô cờ; khu vực giáp bờ sông, suối theo địa hình tự nhiên; 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) đảm bảo kang 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 ngập lụt, tăng không gian xanh.

b) Khu trung tâm, khu vực giáp ranh ngoại vi khu trung tâm: Kiến trúc khu trung tâm vừa mang nét hiện đại, tiện nghi, vừa bảo tồn và phát huy giá trị truyền thống, tạo nhiều khoảng không gian sân vườn trong và ngoài công trình, gắn với quảng trường trung tâm đô thị; xác định rõ ranh giới trung tâm và ngoại vi khu trung tâm, quản lý chặt chẽ, tránh phát triển đô thị tự phát trong cả hai khu vực; phân biệt đặc điểm kiến trúc của khu hiện hữu và xây mới, tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình tại các vị trí giáp ranh giữa hiện hữu và xây mới.

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

d) Khu đô thị hiện hữu: Cải tạo hoàn thiện các khu dân cư hiện hữu theo hướng tôn trọng cấu trúc khu ở hiện trạng, kết nối hiệu quả với các khu dân cư mới và hệ thống giao thông toàn khu vực. Phát triển quỹ đất ở mới và bổ sung một số quỹ đất công cộng tại những vị trí xen cây giữa tuyến đường giao thông với khu dân cư cũ, kết hợp không gian cây xanh, cảnh quan tự nhiên.

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

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan

+ Các không gian trọng tâm: Quảng trường Đạ Tềh, trụ sở Huyện ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, trung tâm thương mại - chợ, công viên trung tâm, cửa ngõ, suối, hồ cảnh quan (Phụ lục VII);

VM 2



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

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

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

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

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

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

+ Bờ suối kè mái, bố trí rào chắn, lan can, miệng xả nước đảm bảo an toàn, vệ sinh, yêu cầu mỹ thuật phù hợp cảnh quan toàn tuyến;

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

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

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước

+ Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven hồ, ven suối và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh. Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng;

+ Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị;

+ Khi thiết kế công trình trồng cây xanh dọc theo các đường phố, trong quảng trường, công viên,... tùy thuộc vào cấp loại, chiều rộng và tính chất của công trình



để bố trí các loại cây trồng phù hợp với không gian đô thị và được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

+ Tổ chức hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn hóa nghệ thuật trong công viên phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch thiết kế xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động;

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

b) Về kiến trúc

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

+ Công trình kiến trúc chủ yếu là loại hình ở dạng liên kế, kết hợp thương mại dịch vụ. Tầng cao tối đa 5 tầng tại các đường liên khu vực và đường chính khu vực. Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông;

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

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

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

- Khu vực hiện hữu

+ Bao gồm các công trình riêng lẻ, công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị, không gian ở mới xen cây với không gian các khu ở hiện hữu, cải tạo. Tầng cao tối đa 5 tầng;

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

+ Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng phải thống nhất toàn tuyến;

Handwritten signature

38000
ĐNG TY
VĂN
LÂM
LAT

+ Xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo thiết kế đô thị riêng hoặc đối với một số công trình đặc thù. Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Khu vực đô thị mới

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

+ Các công trình được thiết kế hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường, theo tiêu chí công trình xanh. Cảnh quan phù hợp với điều kiện tự nhiên, tạo môi trường sống tốt và đặc trưng riêng cho mỗi khu đô thị mới.

- Khu vực giáp ranh trung tâm và ngoại vi: Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt.

- Khu vực dự trữ phát triển: Với chức năng là vùng phát triển kinh tế địa phương (chủ yếu là đất lúa, đất nông nghiệp) có cấu trúc phát triển đan xen các khu vực ở và sản xuất, hài hòa về cảnh quan. Tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này (Phụ lục VII).

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

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

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

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

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

a) Các yếu tố đặc thù về điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, phong tục tập quán địa phương liên quan đến bản sắc trong kiến trúc: Là “đô thị miền núi của Tây nguyên với hệ thống sông suối, khí hậu hai mùa (mùa khô - mùa mưa) rõ rệt, mặt nước - cây xanh lan sâu vào không gian đô thị; sự đa dạng về văn hóa dung nạp, tiếp nhận các yếu tố khác nhau tạo nên sự đa dạng về văn hóa mà không mất đi nét riêng của cộng đồng; sự phát triển từ một đô thị nhỏ, nay là đô thị lớn với sự đa dạng về hình thái kiến trúc, xu thế về quy hoạch đô thị và kiến trúc đơn giản, hiện đại là định hướng chung tất yếu nhưng nhiều công trình được xây dựng qua



nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau như biệt thự, công sở, trường học, đình chùa đã mang dấu ấn tạo nên sự đa dạng về kiến trúc; Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ của đô thị, tinh thần văn hóa "văn minh, hiện đại" là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của đô thị; thị trấn Đạ Tẻh có tiềm năng phát triển nông nghiệp công nghệ cao; phát triển thương mại, dịch vụ cấp vùng. Tiềm năng về đất đai, nguồn nước, cảnh quan, văn hóa lịch sử để phát triển đô thị mới, phát triển du lịch. Tiềm năng nguồn nhân lực và phát triển khoa học kỹ thuật ngành nông nghiệp, là nơi quy tụ dân cư từ khắp mọi miền đất nước, vì thế nhiều phong tục tập quán được hội tụ, người Kinh là chủ yếu, còn lại là người Tày, Nùng, Mạ, K'Ho. Đây cũng là nơi có nhiều ngành nghề truyền thống mang đậm bản sắc dân tộc, giữ gìn tập tục bản sắc của đồng bào dân tộc như mây, tre, đan, lát. Tài nguyên thiên nhiên đa dạng, cùng nhiều giá trị văn hóa đặc sắc, Đạ Tẻh có khá nhiều lợi thế để phát triển các loại hình phát triển du lịch sinh thái, du lịch hỗn hợp, du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao, vui chơi giải trí và thương mại dịch vụ. Có cao độ nền khá thấp so với tỉnh Lâm Đồng, cao độ nền từ 138 - 150 m so với mực nước biển, hướng dốc nền chủ yếu từ Bắc xuống Nam về suối và sông.

b) Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc thị trấn Đạ Tẻh được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương gồm 05 dân tộc chính cư trú thành cộng đồng: Dân tộc Kinh, dân tộc Tày, dân tộc Nùng, dân tộc Mạ, dân tộc K'Ho. Mỗi dân tộc có bản sắc văn hóa truyền thống riêng, được lưu truyền qua nhiều thế hệ, thể hiện qua kiến trúc nhà ở, phong tục tập quán, trang phục, tiếng nói, chữ viết, nghi thức lễ hội, cách ứng xử trong gia đình, cộng đồng, làng bản, tri thức dân gian, các loại hình nghệ thuật, dân ca, dân vũ, kỹ thuật chế tác và sử dụng nhạc cụ, nghề thủ công truyền thống...

- Đảm bảo duy trì và phục dựng không gian kiến trúc nhằm bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa các dân tộc đã được xác định;

- Phát huy hiệu quả hoạt động của các thiết chế văn hóa cơ sở thông qua không gian kiến trúc, đảm bảo cho mọi người dân được hưởng thụ, tham gia đầy đủ các hoạt động văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho người dân và bước đầu hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du khách đến tham quan, tìm hiểu và trải nghiệm;

- Bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc đô thị dựa trên việc khai thác và tổ chức các giá trị đặc trưng của cảnh quan tự nhiên kết hợp với yếu tố kiến trúc và hoạt động văn hóa bản địa. Duy trì, khôi phục và tôn tạo các hệ sinh thái tự nhiên cũng như những cảnh quan đặc trưng tự nhiên được tạo bởi địa hình đồi núi - sông suối - thảm thực vật; cùng với việc bảo tồn và phát triển các vùng sản xuất lâm nghiệp, nông nghiệp; khai thác và tổ chức các tuyến cảnh quan ven suối mang bản sắc văn hóa địa phương góp phần lưu giữ các hoạt động truyền thống của cư dân các đô thị.

c) Sử dụng vật liệu truyền thống của địa phương

- Sự đa dạng về văn hóa, dân tộc, tôn giáo, tiếp nhận các yếu tố khác nhau tạo nên sự đa dạng về văn hóa mà không mất đi nét riêng của truyền thống dân tộc;

LAS 22

0025
CỔ PHẢ
ẢY DỤ
ĐỒN
L. L. L.

- Đối với kiến trúc của người Kinh: Thị trấn Đạ Tẻh được thành lập năm 1986 nên kiến trúc đặc trưng của phong cách kiến trúc đơn giản, hiện đại, tập trung vào sự tối giản và đơn giản hóa các yếu tố thiết kế. Các đường nét thường thẳng, các hình học đơn giản và không gian mở được ưu tiên; vật liệu công nghệ mới và tiên tiến như kính, thép không gỉ, bê tông, nhựa và các vật liệu composite; phong cách nhà hiện đại thường tạo ra sự liên kết giữa không gian trong nhà và ngoại thất thông qua việc sử dụng các cửa sổ rộng lớn, cửa kính trượt và các hệ thống cửa mở; thiết kế sử dụng các hình khối cắt ngang, lệch tầng, góc cạnh và kết hợp các yếu tố khác nhau để tạo ra sự độc đáo và phong cách riêng;

- Đối với kiến trúc của người Mạ: Thể hiện sự tương tác giữa con người và môi trường tự nhiên, cũng như nhu cầu về bảo vệ và sinh hoạt hàng ngày. Thể hiện sự đa dạng và sự phản ánh của văn hóa và lối sống của cộng đồng người Mạ. (nguyên liệu xây dựng: Nhà ở của người Mạ thường được xây bằng gỗ, là một nguồn tài nguyên tự nhiên phong phú trong vùng. Mái nhà thường được lợp bằng lá tranh, lá mây rừng hoặc tấm gỗ; mái nhà kéo dài sát đất, mái nhà thường kéo dài xuống gần mặt đất, tạo ra một hình dáng khá độc đáo, một trong những đặc điểm quan trọng của kiến trúc người Mạ. Thiết kế đơn giản, không có nhiều cửa sổ, và cửa ra vào thường được làm thấp, chỉ cao khoảng 1,5 m. Che bằng tre nứa hoặc gỗ. Xung quanh nhà có thể có các bức tường hoặc rào được làm bằng tre nứa hoặc gỗ để tạo ra không gian bảo vệ và giới hạn);

- Kiến trúc nhà sàn K'Ho: Thể hiện sự tương tác với môi trường tự nhiên và cuộc sống cộng đồng, phản ánh văn hóa và truyền thống của người K'Ho trong việc sử dụng tài nguyên tự nhiên để xây dựng những ngôi nhà bền vững trong môi trường núi rừng của Tây Nguyên (kiến trúc chung: Nhà sàn K'Ho là một loại kiến trúc sàn dài, được xây dựng bằng gỗ và xây trên các cột gỗ chắc chắn, tạo khoảng không dưới nhà. Sàn nhà thường rộng và dài; mái tranh, mái nhà thường được làm bằng lá tranh hoặc lá mây rừng, tạo sự mát mẻ và che chắn khỏi nắng và mưa; thiết kế đơn giản, gia đình K'Ho thường sống và làm việc chung trong không gian mở của nhà sàn; không có tường xây quanh, thay vì tường xây quanh, các tấm gỗ hoặc rèm tre thường được sử dụng để che phủ phía dưới nhà sàn, tạo không gian thông thoáng và gió thoát; nhiều gia đình sống cùng với nhiều thế hệ trong cùng một nhà sàn;

- Kiến trúc của người Tày, Nùng: Có sự đa dạng, tùy thuộc vào khu vực cụ thể và điều kiện địa lý (Nhà stilt: Nhà truyền thống của người Tày thường được xây dựng dạng nhà sàn trên chân cao để bảo vệ khỏi lũ lụt và sâu rùng. Nhà stilt được làm từ gỗ và có hình dạng hình học đơn giản, có một tầng và một mái dốc để thoát nước mưa, có thể điều chỉnh độ cao của chân để thích nghi với mực nước biến đổi trong suốt mùa mưa và mùa khô; gỗ là vật liệu xây dựng chính được sử dụng bởi người Tày, thường sử dụng cây gỗ cứng như gỗ cẩm lai và gỗ lim để xây dựng nhà cửa và các công trình khác. Mái nhà thường được làm từ lá nứa).



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

a) Yêu cầu đối với công trình kiến trúc cải tạo sửa chữa: Dựa trên cơ sở nguyên gốc nghệ thuật dân tộc đó, phục dựng các mô hình kiến trúc nhà ở tại các điểm du lịch cộng đồng tiêu biểu về hoạt động bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa dân tộc.

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

- Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch của thị trấn;

- Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc, không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của thị trấn đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn;

- Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình;

- Ủy ban nhân dân thị trấn tiếp tục duy trì và phát triển 05 không gian văn hóa (dân tộc Kinh, Tày, Nùng, Mạ, K'Ho) tại trung tâm thị trấn phục vụ cho việc sinh hoạt văn hóa và quảng bá hình ảnh đất và người tại Ngày hội Văn hóa, Thể thao các dân tộc;

- Định hướng phát triển điểm du lịch có các sản phẩm đặc trưng về văn hoá dân tộc gắn với du lịch sinh thái; trải nghiệm đời sống sinh hoạt hàng ngày tại bản, Homestay theo văn hóa truyền thống dân tộc Tày, Nùng, Mạ, K'Ho;

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

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

- Phát triển công trình kiến trúc xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đa dạng hóa sản phẩm, đặc biệt là nhà ở để phù hợp với nhu cầu của nhiều đối tượng, nhiều cộng đồng dân tộc khác nhau; kết hợp giữa xây dựng mới và cải tạo. Thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp về quy hoạch, kiến trúc công trình và chỉnh trang đô thị. Ngoài ra các giải pháp về cơ chế chính sách cũng phải được nghiên cứu, ban hành và vận dụng một cách có hiệu quả trong quản lý và phát triển công trình kiến trúc đô thị.

UM

11/01/2024

- Quy định về nhà ở

+ Khi người dân xây dựng, thi công không được thay đổi hình thức bên ngoài cũng như diện tích xây dựng, chiều cao công trình đã phê duyệt, cho phép thay đổi không gian bên trong để phù hợp với nhu cầu mỗi hộ gia đình;

+ Khuyến khích chính quyền thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình cho đối tượng: Nhà ở tại các làng bản truyền thống, khu đất dân cư. Chiều cao từ 2-3 tầng hoặc cao không quá 12 m. Mái nhà nên là mái dốc lợp ngói, đồ mái dốc dán ngói hoặc lợp tôn màu, kết hợp với mái bằng làm sân phơi;

+ Hình thức vỏ công trình, màu sắc nên có sự tương đồng với quần thể kiến trúc xung quanh, môi trường tự nhiên và có đặc trưng kiến trúc mái của dân tộc chính tại khu vực.

- Quy định về công trình công cộng

+ Kiến trúc các công trình công cộng xây dựng mới phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt và tại Điều 9 Quy chế này;

+ Đối với các công trình nằm trong khu đô thị chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch, kiến trúc được duyệt, ban hành phải tuân thủ quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế xây dựng công trình;

+ Công trình phải bảo đảm an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận các công trình kiến trúc đô thị; bảo đảm hài hòa giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí;

+ Hình thức, thẩm mỹ công trình công cộng nên thể hiện được đặc trưng kiến trúc vùng miền, phản ánh được bản sắc văn hóa địa phương, thông qua màu sắc, chi tiết, tổ chức không gian...

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

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

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

- Kè chống sạt lở khu vực bờ sông, suối: Kè chống sạt lở phải được xây dựng tại những nơi có nguy cơ sạt lở cao, do tác động của dòng nước hoặc các yếu tố tự nhiên khác; thiết kế kè chống sạt lở phải đảm bảo các yêu cầu về độ bền, khả năng chịu lực, an toàn cho người sử dụng và phù hợp với điều kiện địa hình, khí hậu khu vực; thi công kè chống sạt lở phải được thực hiện bởi các nhà thầu có năng lực, kinh nghiệm và tuân thủ các quy định về an toàn lao động; sau khi thi công xong, kè chống sạt lở phải được quản lý, bảo dưỡng định kỳ để đảm bảo an toàn cho người sử dụng và hiệu quả sử dụng;

- Đặc điểm kiến trúc: Bố cục tầng cao xây dựng thấp dần về phía suối. Hình thức chi tiết kiến trúc công trình mang hình ảnh, mô phỏng tự nhiên, gắn kết hài hòa với cảnh quan suối;

- Tính công cộng: Các công trình ven suối khuyến khích không xây dựng hàng rào; khu vực có yêu cầu bảo vệ an toàn thiết kế hàng rào có độ rộng và chiều cao thích hợp để tạo tầm nhìn thông thoáng đến cảnh quan sông nước. Các ô phố phải có thiết kế trục cây xanh kết nối không gian bên trong ô phố với khu vực ven suối. Khuyến khích các trục cây xanh kết nối các ô phố với nhau và dẫn ra khu vực ven suối.

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

- Chống sạt lở đất: Kiến trúc được thiết kế để đảm bảo an toàn cho cư dân và hạn chế tác động của lở đất, bao gồm việc sử dụng hệ thống chống lở đất và giữ độ ổn định của đất;

- Kiến trúc địa phương: Sử dụng kiến trúc địa phương và vật liệu xây dựng truyền thống có thể giúp kiến trúc hòa hợp với môi trường và văn hóa địa phương;

- Kiến trúc có thể tích hợp các không gian xanh, vườn hoa, và khu vực cây cối để tạo ra môi trường sống hài hòa, thân thiện với thiên nhiên và tận dụng các diện tích không gian xanh trong khu vực đồi núi.

c) Đối với Quảng trường trung tâm

- Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị: Là nơi diễn ra các hoạt động giao lưu văn hóa, tổ chức các lễ hội văn hóa và các nghi lễ chính trị; đặc biệt là một không gian công cộng hấp dẫn và năng động với các hoạt động hàng ngày nhằm phục vụ người dân và du khách;

- Về yêu cầu thiết kế: Ý tưởng thiết kế các công trình kiến trúc trên Quảng trường phải tạo được ấn tượng mạnh mẽ, mang tính biểu tượng cao, dễ nhớ cho người dân và du khách; các hạng mục tiện ích phục vụ công cộng (nhà vệ sinh, ghế ngồi nghỉ, bảng thông tin, thùng thu rác, các chi tiết trang trí, điêu khắc,...) phải được thiết kế có mỹ thuật và tiện dụng, có hình thức kiến trúc mới, hiện đại và hài hòa với không gian, cảnh quan của từng khu vực hoạt động chức năng; cây xanh sử dụng trong Quảng trường phải được bố cục đa dạng về chủng loại, màu sắc, chiều cao, tán lá để tạo sự sinh động nhưng không được cản trở các hoạt động và tầm nhìn của trục không gian trung tâm; kết nối hệ thống cây xanh Quảng trường với cây xanh đường phố, cây xanh trong khu vực công viên bờ sông thành một không gian xanh liên tục phục vụ người dân.

d) Đối với các công viên cộng đồng

- Phải bảo vệ nghiêm các khu đất công viên, tổ chức các tiện ích công cộng, vườn hoa, các sân chơi cho thanh thiếu niên, người già, người khuyết tật thuận lợi tiếp cận và sử dụng;

- Không xây dựng hàng rào khu công viên, những trường hợp đặc biệt có thể bố trí hàng rào thấp và thoáng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị;

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

ƯT

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

- Bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, tuyến phố đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị;

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hòa với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư;

- Hè phố, đường đi bộ trên trục đường, tuyến phố chính phải bảo đảm đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc của từng tuyến phố, khu vực trong đô thị theo quy hoạch được duyệt;

- Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;

- Quy định đối với công trình xây dựng trên trục đường, tuyến phố: Công trình không được vi phạm ranh giới của các công trình bên cạnh; không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh; không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

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

a) Nguyên tắc xác định

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

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

b) Đánh giá công trình kiến trúc có giá trị

- Thị trấn Đa Tềh được thành lập đến nay được 38 năm theo Quyết định số 68-HĐBT ngày 06 tháng 6 năm 1986 của Hội đồng Bộ trưởng; theo bảng tính điểm đánh giá công trình kiến trúc có giá trị tại Phụ lục I Nghị định số 85/2020/NĐ-CP của Chính phủ các công trình trên địa bàn thị trấn Đa Tềh được xây dựng sau năm 1986 nên chưa đủ niên đại để đánh giá tiêu chí về giá trị lịch sử, văn hóa;

- Đối với tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan cần phải có đánh giá của Hội đồng theo Luật Kiến trúc. Trong khuôn khổ nội dung, thời lượng của Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Đạ Tẻh chỉ thực hiện được ở mức độ đánh giá sơ bộ các công trình kiến trúc có giá trị tại thị trấn Đạ Tẻh (Phụ lục XIII) để làm cơ sở trình các cấp có thẩm quyền đánh giá và phân loại trong giai đoạn tiếp theo.

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

a) Xây dựng các công trình phải phù hợp với không gian cảnh quan đô thị. Tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng loại công trình;

b) Bảo đảm mật độ xây dựng phù hợp, dành nhiều khoảng trống để tăng cường cảnh quan xung quanh các công trình như bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên các khoảng lùi xây dựng;

c) Công trình thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô, kiến trúc, màu sắc tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh;

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

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

1. Đối với công trình công cộng

a) Các yêu cầu về quy mô xây dựng

| Stt | Chức năng công trình | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao xây dựng tối đa (tầng) | Mật độ cây xanh trong khuôn viên tối thiểu (%) |
|-----|---|----------------------------|---------------------------------|--|
| 1 | Trung tâm hành chính, cơ quan | 40 | 5 | 30 |
| 2 | Trạm y tế | 60 | 3 | 30 |
| 3 | Giáo dục | 40 | 3 | 30 |
| 4 | Cơ quan trường chuyên nghiệp | | | 30 |
| 4.1 | TT bồi dưỡng chính trị | 40 | 3 | |
| 4.2 | Trường dạy nghề | 40 | 5 | |
| 5 | Trung tâm Thương mại dịch vụ - phát triển hỗn hợp | | | |
| 5.1 | Trung tâm Thương mại dịch vụ - phát triển hỗn hợp (xây mới) | 60 | 5 | 30 |

LM 2



| | | | | |
|-----|--|----|---|----|
| 5.2 | Trung tâm Thương mại dịch vụ - phát triển hỗn hợp (hiện hữu cải tạo) | 70 | 5 | 30 |
| 6 | Công trình văn hóa - thể dục thể thao | | | |
| 6.1 | Công trình văn hóa - thể dục thể thao (xây mới) | 40 | 5 | 30 |
| 6.2 | Công trình văn hóa - thể dục thể thao (hiện hữu cải tạo) | 40 | 3 | 30 |
| 7 | Quốc phòng | 60 | 7 | 30 |

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

- Bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, tuyến phố đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị;

- Kiến trúc của công trình công cộng thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó;

- Kiến trúc các công trình đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường;

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

- Kiến trúc công trình thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc công trình đa dạng, khuyến khích theo phong cách kiến trúc đơn giản, hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị;

- Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình công cộng theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sống động, thân thiện, phù hợp môi trường;

- Khuyến khích thi tuyển để lựa chọn phương án kiến trúc, kiến trúc phải phù hợp với công năng sử dụng công trình. Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, đáp ứng yêu cầu tiết kiệm năng lượng, tạo cảnh quan môi trường đô thị xanh, sạch, đẹp.

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

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

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



e) Quy định về cây xanh, cảnh quan

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

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

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

2. Quy định đối với công trình nhà ở

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

- Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng tối đa

| Stt | Chức năng công trình | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao xây dựng tối đa (tầng) |
|-----|--------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1 | Nhà liên kết có sân vườn | 80 | 5 |
| 2 | Nhà phố | 100 | 5 |
| 3 | Nhà ở độc lập, biệt thự | 60 | 3 |

- Quy định hình thức kiến trúc, cảnh quan, kiểu mái: Khuyến khích các hình thức kiến trúc mang nét đặc trưng vùng Tây nguyên, thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan đặc trưng của thị trấn Đă Têh. Nên sử dụng hình thức mái dốc; đối với nhà ở liên kết sân vườn, nhà liên kết phố xây dựng cùng phong cách kiến trúc trên cùng tuyến phố (hoặc một đoạn đường trên cùng ô phố) để tạo được nét đẹp chung.

- Quy định màu sắc: Màu sắc nhà ở phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực; không sử dụng màu, vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

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

- Quy định cây xanh khuôn viên xây dựng: Khuyến khích trồng cây xanh tạo cảnh quan xung quanh công trình. Khuyến khích tạo các không gian cây xanh phía

Ước 2

001
YCC
X.Ấ
Đ
T

trước và trên mặt đứng của công trình để tạo không gian sử dụng dễ chịu, thân thiện với môi trường, đồng thời tạo cảnh quan xanh cho các tuyến phố.

- Một số quy định đối với nhà ở liên kế: Phụ lục XII.

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

- Đất trồng: Không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ.

- Trường hợp có nhà hiện hữu: Cải tạo, sửa chữa theo quy định hiện hành.

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

c) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai: Các công trình nhà ở cá nhân được xây dựng trên đất thuộc khu vực đã được quy hoạch nhưng chưa bắt đầu thực hiện các kế hoạch phát triển cụ thể phải tuân thủ các quy định về quy hoạch và xây dựng do cơ quan chức năng đề ra, nhằm đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với định hướng phát triển chung của khu vực khi quy hoạch được triển khai.

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

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

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

- Thiết kế các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường, thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng;

- Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu;

- Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực, thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình;

- Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao, nút giao thông. Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực.

- Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ.

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 tối đa: 60 %;

- Tầng cao công trình tối đa: 2 tầng;

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

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

+ Khoảng lùi so với ranh đất xung quanh: Tối thiểu 4m.

- Khoảng cách ly vệ sinh: Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải 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 (QCVN 01:2021/BXD).

b) Quy định về kiến trúc

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

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

- Về sử dụng vật liệu trong công trình công nghiệp: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng có nguồn gốc tái chế và tái sử dụng, để giảm lượng chất thải và tiêu thụ tài nguyên tự nhiên;

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

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

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

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

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



Handwritten signature or mark.

c) Quy định về cảnh quan

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

- Công trình công nghiệp phải dành ít nhất 10% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vớt phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện để phục vụ công nhân.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

a) Quy định về chỉ tiêu xây dựng

- Mật độ xây dựng tối đa: 60 %.
- Tầng cao công trình tối đa: 3 tầng.
- Đối với lô đất có diện tích 500 m^2 đến $\leq 1.000 \text{ m}^2$:
 - + Khu vực trung tâm: 40%.
 - + Khu vực ngoài trung tâm: 30%.
- Đối với lô đất có diện tích $> 1.000 \text{ m}^2$:
 - + Khu vực trung tâm: 30%.
 - + Khu vực ngoài trung tâm: 20%.

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

c) Các công trình tôn giáo 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.

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

đ) Trong điều kiện cho phép, tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

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

g) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

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



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

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

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

d) Những phần kiến trúc cấu thành trong tổng thể công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị như: sân vườn, cây xanh, thảm cỏ, ánh sáng, hệ thống chống sét, cấp thoát nước... được quản lý đầu tư, triển khai xây dựng theo trình tự quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

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

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

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

b) Bề rộng vỉa hè

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

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

c) Hè đi bộ - đường đi bộ

- Hè đi bộ - đường đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép đảm bảo cho bộ hành đi lại thuận lợi thì công mặt ít trơn trượt, ít phản chiếu và thoát nước tốt. Chú ý sử dụng các kết cấu đặc biệt;

- Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ phải tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104: 2007 “đường đô thị - yêu cầu thiết kế” và QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

d) Chất liệu của 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. Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thấm thấu xuống

UK 2



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

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

e) Bảo đảm vỉa hè dành cho người đi bộ, lòng đường đảm bảo thông suốt cho phương tiện; tuân thủ quy định về phân cấp quản lý, khai thác và thực hiện bảo trì hệ thống đường bộ trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng theo Quyết định số 06/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và các Nghị định của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ (Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013; Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2021).

g) Không được xây dựng, đào bới, mở đường nhánh hoặc đầu nối với đường chính; hạp chợ, kinh doanh lắp đặt biển hiệu, quảng cáo... mất an toàn giao thông và mỹ quan đô thị.

h) Đèn tín hiệu, biển báo hiệu vạch sơn phải tuân thủ theo các quy định tại Điều 12, 13, 14 Chương II QCVN 41:2019/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ” ban hành kèm theo Thông tư số 54/2019/TT-BGTVT ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải.

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

2. Hệ thống cây xanh đường phố

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

b) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

c) Bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

d) Cây xanh trên vỉa hè

- Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hải hòa với không gian đô thị của từng trục đường;



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

- Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè;

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

đ) Cây xanh dải phân cách

- Cây xanh trên dải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, thiết kế trồng cây xanh bóng mát. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí;

- Các dải phân cách có bề rộng từ 2,0 m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5,0 m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

e) Ô đất trồng cây xanh đường phố

- Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố hay đoạn đường;

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

- Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị. Ưu tiên lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tĩa và tạo hình; cây có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp, hoa nở dài hạn và quanh năm.

3. Bến bãi đường bộ

a) Bãi đỗ xe

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

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

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

- Bãi đỗ xe chờ hàng hóa phải bố trí gần chợ và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn;

- Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500 m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố. Bãi đỗ xe,

LM 2

ga-ra ngầm phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất;

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

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

- Quy định cụ thể về diện tích, cấu tạo, kỹ thuật xây dựng đối với các loại bãi đỗ xe theo Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam TCXDVN 104: 2007 “đường đô thị - Yêu cầu thiết kế và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD Quy hoạch xây dựng.

b) Bến xe

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

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

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

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

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

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

c) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt

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

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

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

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

a) Đối với các khu đô thị mới

Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

b) Đối với 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 công, 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.

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

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

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

c) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý về đô thị cho phép;

d) Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ;

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

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

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

- Các yêu cầu đối với công tác san nền

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

+ Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn;

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

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

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

- Hệ thống thoát nước mưa

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

+ Hướng thoát ra các kênh rạch trong khu vực theo hướng gần nhất;

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

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

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

LM 2



b) Đối với hệ thống cấp nước đô thị

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

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

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

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy (PCCC)

+ Đặt mới các trụ cứu hỏa bằng gang P150 cách khoảng ≤ 120 m trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt cho xe cứu hỏa sử dụng;

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

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

+ Khi xảy ra hỏa hoạn xe cứu hỏa lấy nước dùng bơm tăng áp đạt lưu lượng cần thiết với áp lực nước tự do ≥ 40 m để chữa cháy.

- Vị trí đặt các họng chữa cháy được quy định theo QCVN 06:2022/BXD.

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

c) Đối với hệ thống thoát nước thải đô thị

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

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

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

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

7. Công trình cấp điện

a) Đối với hệ thống cấp điện đô thị

- Phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực của tỉnh và quy hoạch không gian kiến trúc đô thị;

- Thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia hoặc tiêu chuẩn quốc tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép áp dụng tại Việt Nam;

- Không xây dựng các công trình xâm phạm hành lang lưới điện cao áp 110kV;

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

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

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

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

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

b) Đối với hệ thống chiếu sáng đô thị

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

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

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

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

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

UM 2



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

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quy định chung

- Thực hiện hiện hoạt động quảng cáo phải thực hiện theo các quy định của Luật Quảng cáo năm 2012 và Nghị định số 181/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo và quy hoạch quảng cáo ngoài trời do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

- Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy;

- Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc.

b) Đối với trung tâm thương mại

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại.

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe, người đi bộ và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

c) Đối với công trình hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế thương mại dịch vụ, không được phép nhô ra hơn 60 cm đối với mặt ngoài công trình;

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

d) Đối với công trình giáo dục phổ thông, giáo dục mầm non

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật. Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5 m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu;

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng trường với diện tích tối đa 5,0 m².

đ) Đối với công trình y tế



- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình y tế theo quy định pháp luật;

- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5 m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu;

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0 m².

e) Đối với công trình công nghiệp

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình công nghiệp không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình;

- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5 m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu;

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0 m².

g) Đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng;

- Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá 5,0 m².

h) Đối với công trình đang xây dựng

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

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Kiến trúc hàng rào bảo đảm các quy định

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

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

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

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

- Cổng công trình: đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng hòa hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.

UNC

255
PHÂN
DỰ
ĐỒNG
LÂM

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

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

a) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.

- Không sử dụng màu phản quang. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

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

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

b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

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

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

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

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

- Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng;

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

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

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



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

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

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

b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai

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

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

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

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

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

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

- Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình, như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp, góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị

VNF 2

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

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

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

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

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

- Màu sắc:

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

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

- Chiếu sáng công trình:

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

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

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



Chương III

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

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

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

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

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

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

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

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình

a) Chủ sở hữu và người sử dụng công trình phải bảo vệ, gìn giữ và tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, đồng thời đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng;

b) Chủ sở hữu công trình phải duy trì bảo dưỡng để tránh hỏng hóc di tích;

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

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

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

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

VC 2

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

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

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

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

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

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

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN



Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

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

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

c) Đối với những công trình và dự án có đề xuất khác với Quy chế này; Ủy ban nhân dân huyện Đa Tềh xem xét, đánh giá và phù hợp với thực tiễn, phù hợp quy hoạch chung, quy chuẩn, tiêu chuẩn đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định

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

Ủy ban nhân dân huyện Đa Tềh căn cứ vào danh mục khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và Điều 8 Quy chế này, đề xuất kế hoạch để tiến hành lập quy hoạch chi tiết, tổ chức cắm mốc, xây dựng, kế hoạch để triển khai quản lý.

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

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

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

1. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh

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

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

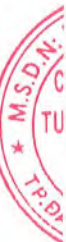
Tuân thủ quy chế này và các quy hoạch, quy định khác có liên quan trong thiết kế kiến trúc, xây dựng và bảo vệ cảnh quan, môi trường đô thị.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

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

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

Ước 2



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

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

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

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

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

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

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

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

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

c) Tổ chức thanh tra, kiểm tra công tác cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, xử lý sai phạm quy chế kiến trúc, trật tự xây dựng của Ủy ban nhân dân huyện Đà Têh, Ủy ban nhân dân thị trấn Đà Têh theo định kỳ hoặc đột xuất.

7. Trách nhiệm của sở, ngành liên quan

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

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

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

a) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Đà Têh

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

- Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân thị trấn Đà Têh và Phòng Kinh tế và Hạ tầng thực hiện Quy chế;

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

b) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị trấn Đà Têh

Tổ chức công khai, tuyên truyền phổ biến Quy chế trong quản lý kiến trúc, trật tự xây dựng; thực hiện kiểm tra theo kế hoạch báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải

quyết các kiến nghị, báo cáo khó khăn vướng mắc, các vấn đề thực tế nảy sinh để Ủy ban nhân dân huyện Đạ Tẻh xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định của pháp luật theo thẩm quyền.



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

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

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

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

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

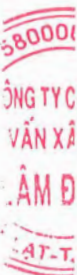
1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế quản lý kiến đô thị Đạ Tẻh và các quy định khác

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

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

2. Sửa đổi, bổ sung: Trong quá trình thực hiện Quy chế, trường hợp có khó khăn, vướng mắc các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời đến Ủy ban nhân dân huyện Đạ Tẻh để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện Đạ Tẻh báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

Handwritten signature in blue ink.





Phụ lục

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

Phụ lục I SƠ ĐỒ KHU VỰC KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ RIÊNG

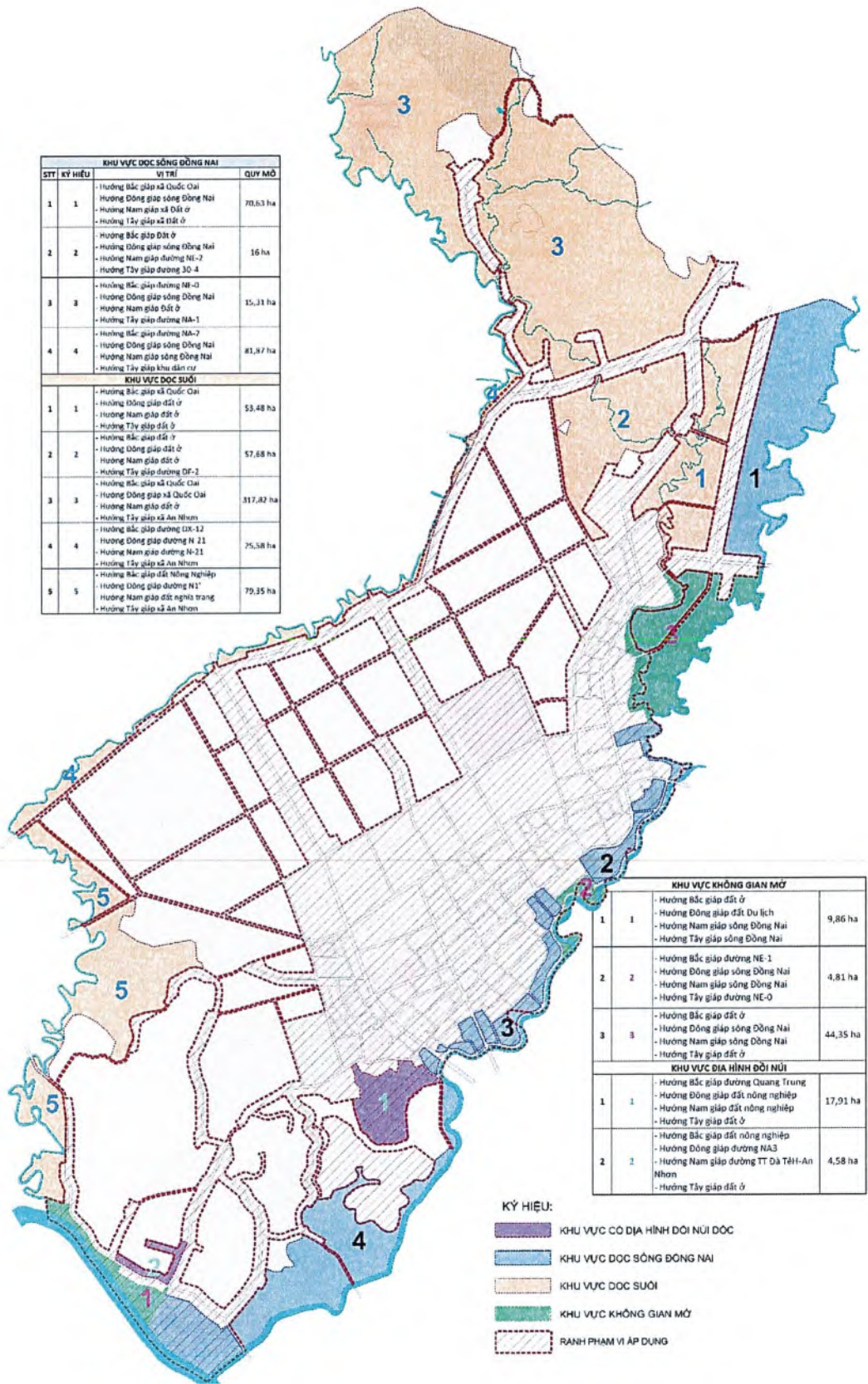


1025
SỞ PHÁP
DỰ
ĐỒNG
LÂM

LM 2

Phụ lục II

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

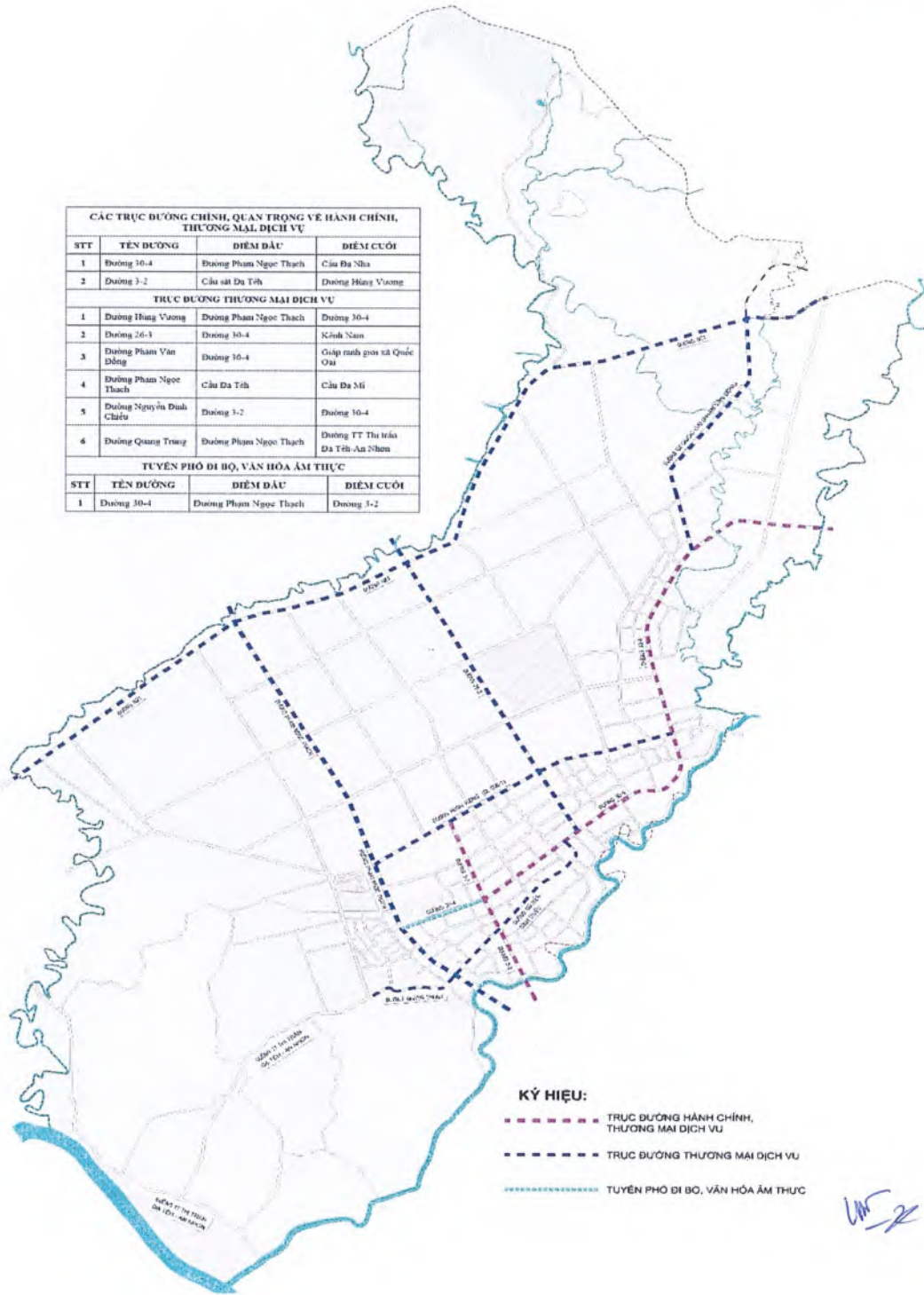




Phụ lục III

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

| CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ | | | |
|---|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| STT | TÊN ĐƯỜNG | ĐIỂM ĐẦU | ĐIỂM CUỐI |
| 1 | Đường 10-4 | Đường Phạm Ngọc Thạch | Cầu Đa Nứa |
| 2 | Đường 3-2 | Cầu sắt Đa Tịch | Đường Hùng Vương |
| TRỤC ĐƯỜNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ | | | |
| 1 | Đường Hùng Vương | Đường Phạm Ngọc Thạch | Đường 10-4 |
| 2 | Đường 26-1 | Đường 10-4 | Kênh Nam |
| 3 | Đường Phạm Văn Đồng | Đường 10-4 | Giáp ranh giới xã Quốc Oai |
| 4 | Đường Phạm Ngọc Thạch | Cầu Đa Tịch | Cầu Đa Mì |
| 5 | Đường Nguyễn Duẩn Chiêu | Đường 3-2 | Đường 10-4 |
| 6 | Đường Quang Trung | Đường Phạm Ngọc Thạch | Đường TT Thủ Khoa Huân - An Nhơn |
| TUYẾN PHỐ ĐI BỘ, VĂN HÓA ẨM THỰC | | | |
| STT | TÊN ĐƯỜNG | ĐIỂM ĐẦU | ĐIỂM CUỐI |
| 1 | Đường 10-4 | Đường Phạm Ngọc Thạch | Đường 3-2 |

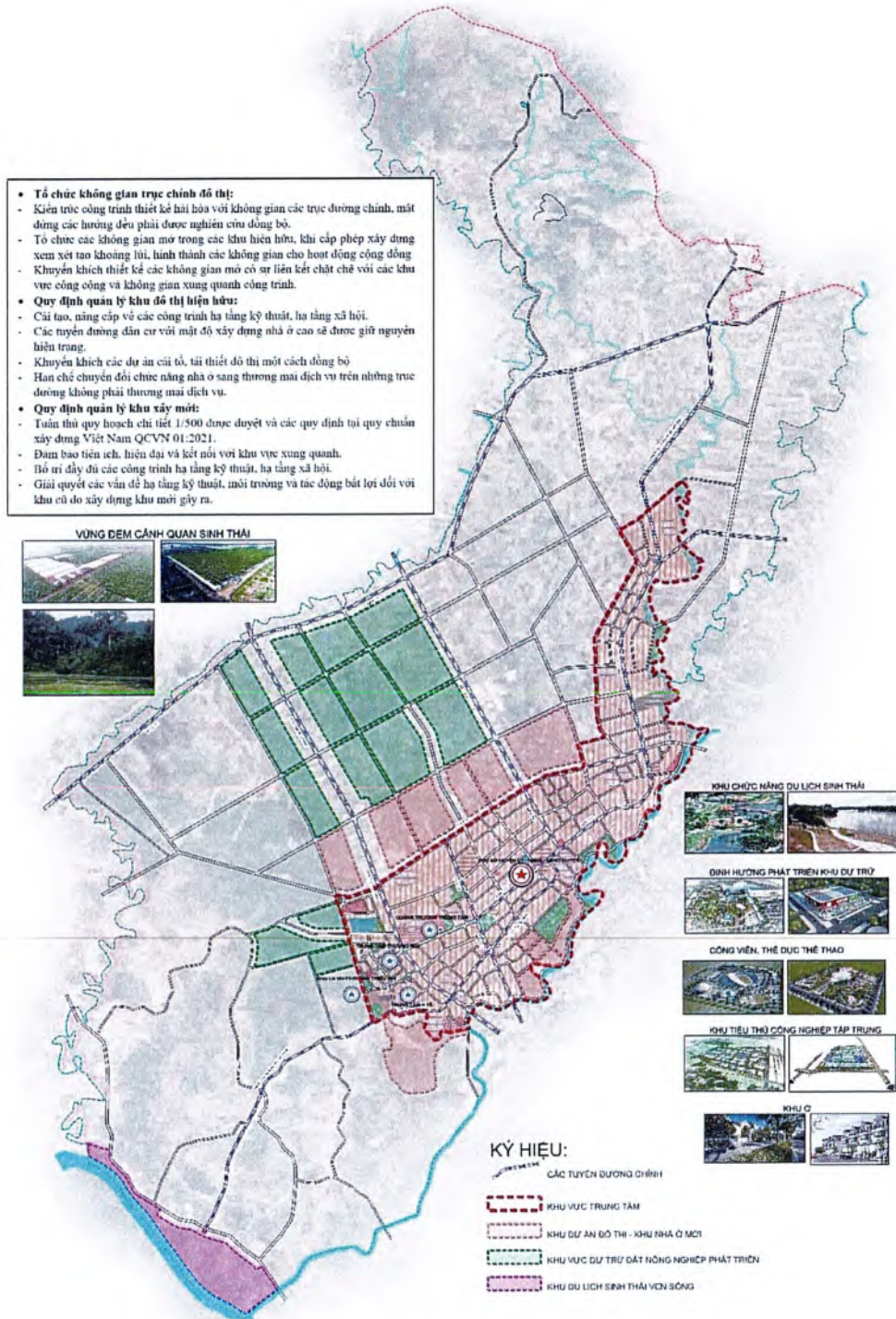


Handwritten signature or initials.

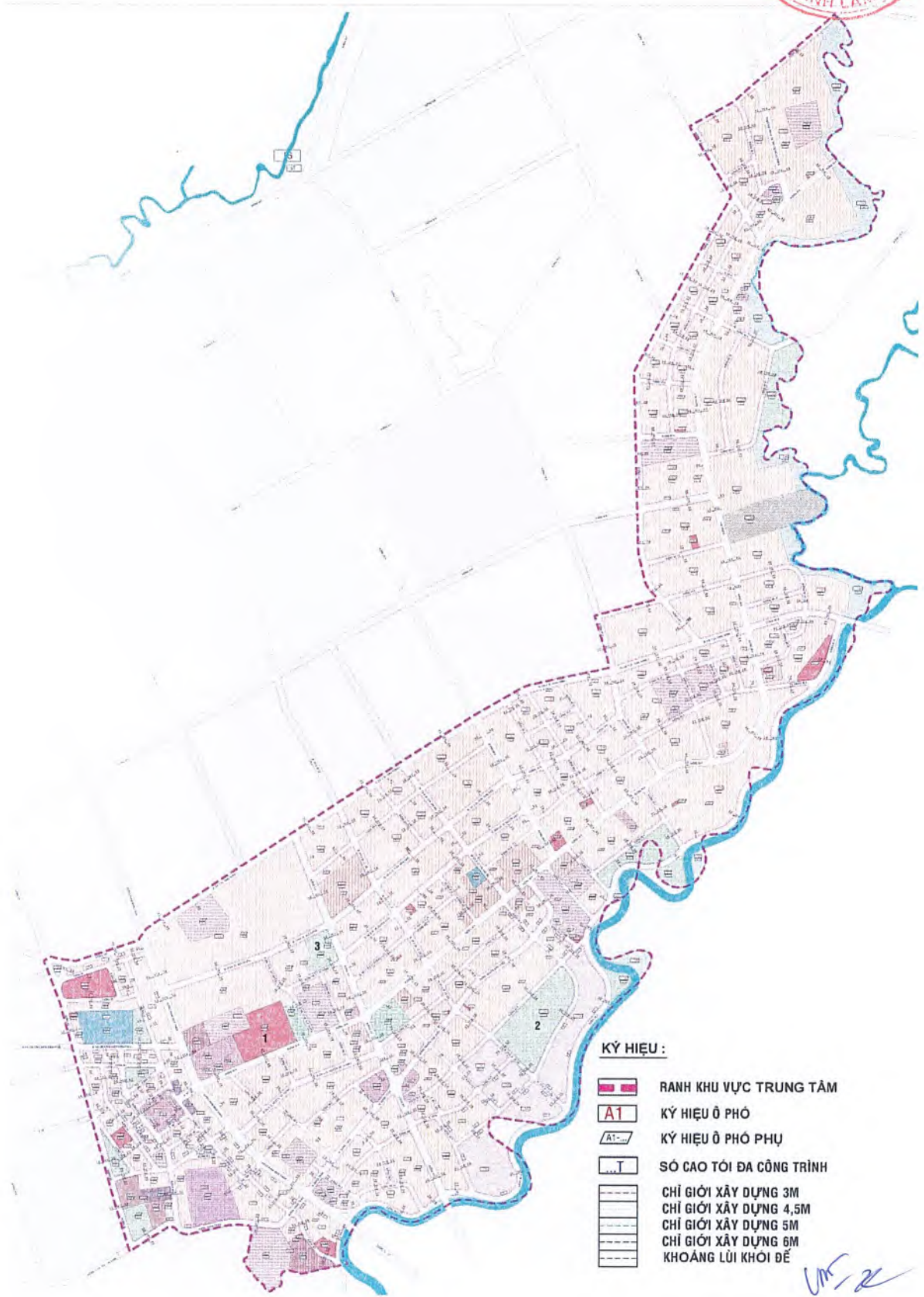


Phụ lục IV










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



Phụ lục V SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH KHU VỰC TRUNG TÂM



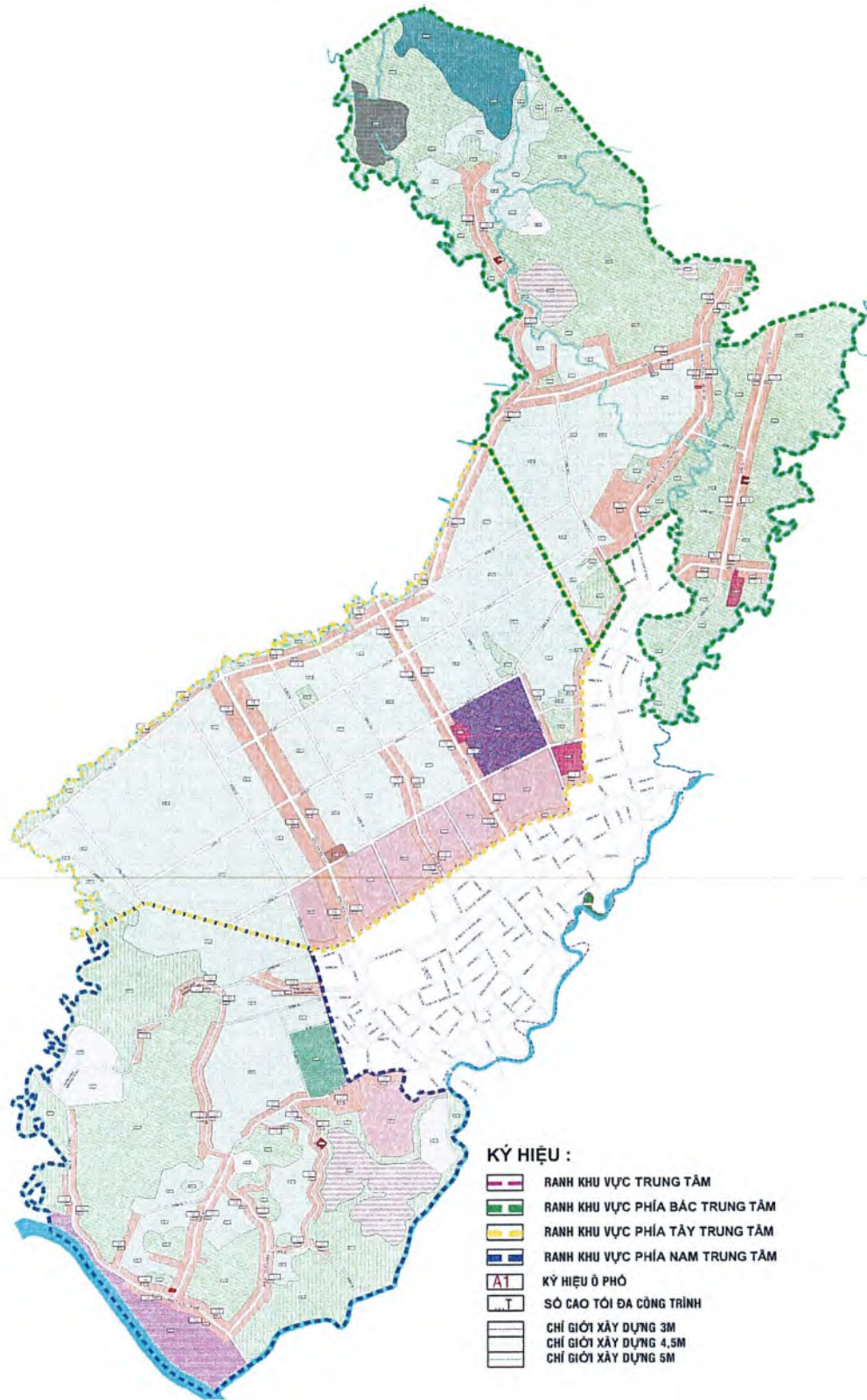
KÝ HIỆU :

-  RANH KHU VỰC TRUNG TÂM
-  KÝ HIỆU Ô PHỐ
-  KÝ HIỆU Ô PHỐ PHỤ
-  SỐ CAO TỐI ĐA CÔNG TRÌNH
-  CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 3M
-  CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 4,5M
-  CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 5M
-  CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 6M
-  KHOẢNG LÙI KHÔI ĐỂ

Handwritten signature

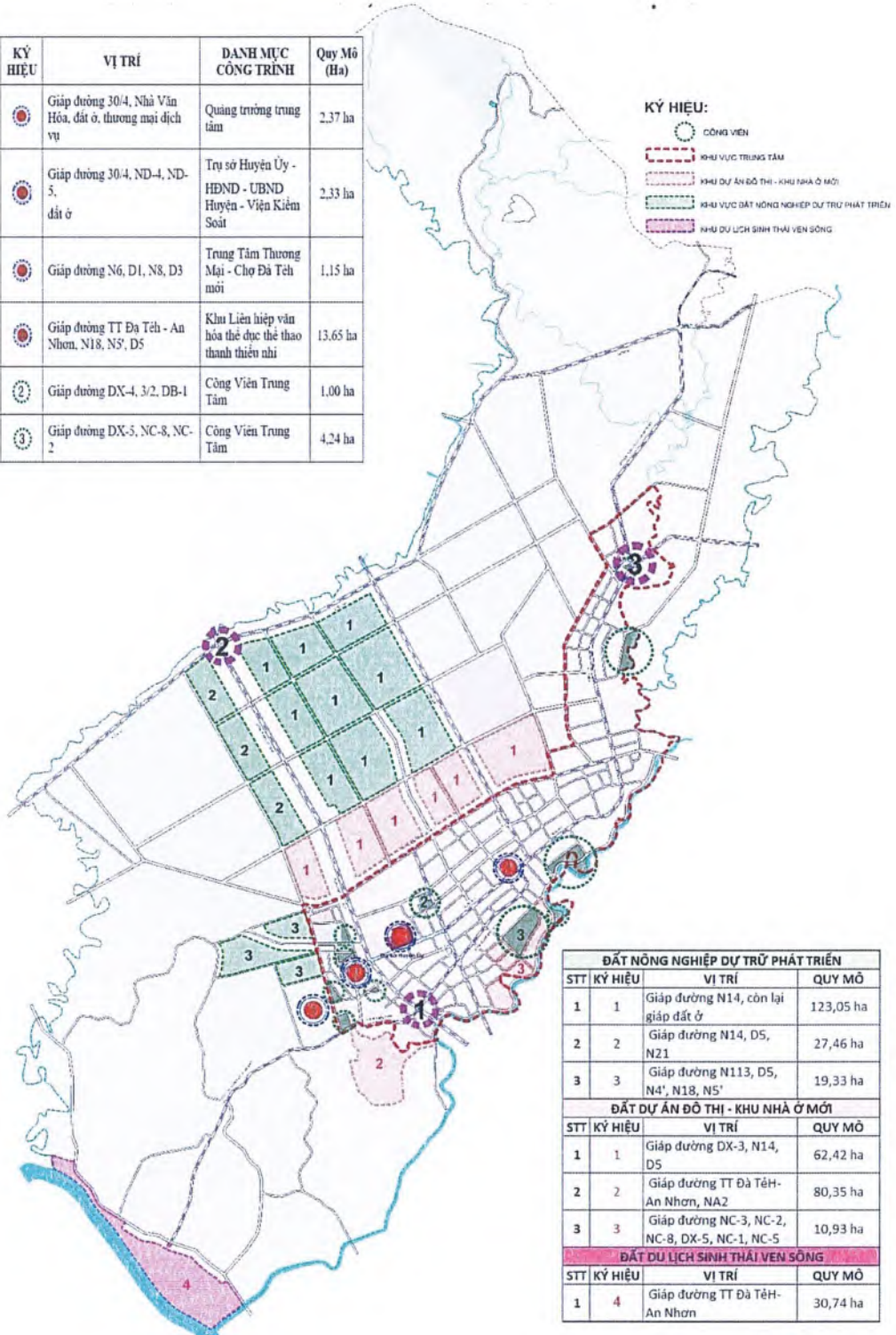


Phụ lục VI
SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH PHÍA BẮC, PHÍA TÂY, PHÍA NAM
KHU TRUNG TÂM



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

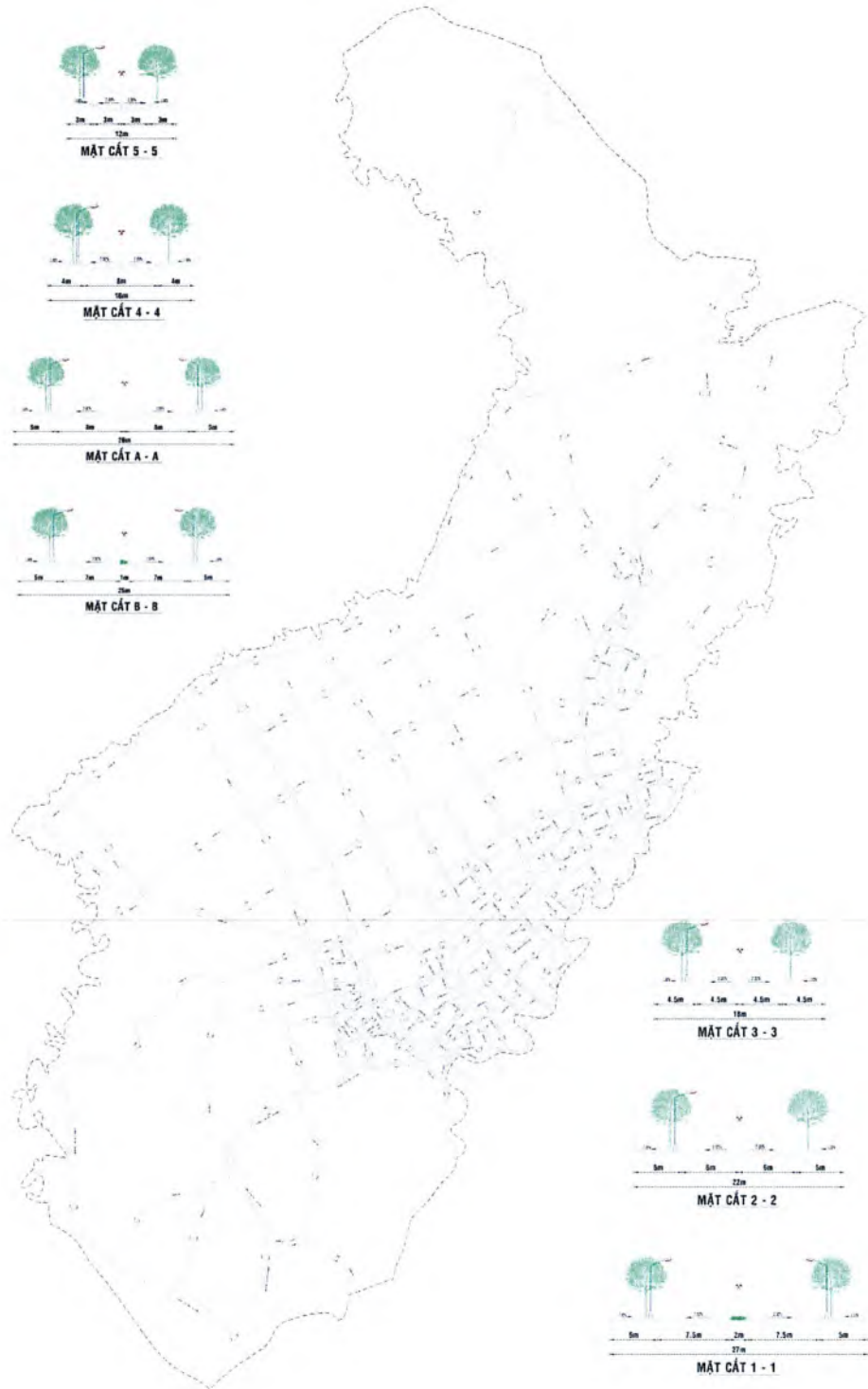
| STT | KÝ HIỆU | VỊ TRÍ | DANH MỤC CÔNG TRÌNH | Quy Mô (Ha) |
|-----|---------|---|--|-------------|
| 1 | | Giáp đường 30/4, Nhà Văn Hóa, đất ở, thương mại dịch vụ | Quảng trường trung tâm | 2,37 ha |
| 2 | | Giáp đường 30/4, ND-4, ND-5, đất ở | Trụ sở Huyện Ủy - HĐND - UBND Huyện - Viện Kiểm Sát | 2,33 ha |
| 3 | | Giáp đường N6, D1, N8, D3 | Trung Tâm Thương Mại - Chợ Đà Têh mới | 1,15 ha |
| 4 | | Giáp đường TT Đà Têh - An Nhơn, N18, N5', D5 | Khu Liên hiệp văn hóa thể dục thể thao thanh thiếu nhi | 13,65 ha |
| 5 | | Giáp đường DX-4, 3/2, DB-1 | Công Viên Trung Tâm | 1,00 ha |
| 6 | | Giáp đường DX-5, NC-8, NC-2 | Công Viên Trung Tâm | 4,24 ha |



| ĐẤT NÔNG NGHIỆP DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN | | | |
|-----------------------------------|---------|---|-----------|
| STT | KÝ HIỆU | VỊ TRÍ | QUY MÔ |
| 1 | 1 | Giáp đường N14, còn lại giáp đất ở | 123,05 ha |
| 2 | 2 | Giáp đường N14, D5, N21 | 27,46 ha |
| 3 | 3 | Giáp đường N113, D5, N4', N18, N5' | 19,33 ha |
| ĐẤT DỰ ÁN ĐÔ THỊ - KHU NHÀ Ở MỚI | | | |
| STT | KÝ HIỆU | VỊ TRÍ | QUY MÔ |
| 1 | 1 | Giáp đường DX-3, N14, D5 | 62,42 ha |
| 2 | 2 | Giáp đường TT Đà Têh - An Nhơn, NA2 | 80,35 ha |
| 3 | 3 | Giáp đường NC-3, NC-2, NC-8, DX-5, NC-1, NC-5 | 10,93 ha |
| ĐẤT DU LỊCH SINH THÁI VEN SÔNG | | | |
| STT | KÝ HIỆU | VỊ TRÍ | QUY MÔ |
| 1 | 4 | Giáp đường TT Đà Têh - An Nhơn | 30,74 ha |

LNC 2

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





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

| TT | Hạng mục | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao tối đa (m) |
|------------|--|----------------|--------------|----------------------------|---------------------|
| I | DIỆN TÍCH ĐẤT KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ (I.1+I.2) | 359,46 | 14,39 | | |
| I.1 | Đất dân dụng | 322,40 | 12,91 | | |
| 1 | Đất đơn vị ở | 201,57 | 8,07 | | |
| 1.1 | Đất ở | 120 | 4,80 | | |
| | Nhà liên kế có sân vườn | | | 80 | 5 |
| | Nhà phố | | | 100 | 5 |
| | Nhà ở độc lập | | | 60 | 3 |
| 1.2 | Đất công cộng trong đơn vị ở (đường nội bộ, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, bãi đỗ xe, sân chơi, cây xanh vườn hoa...) | 81,57 | 3,27 | 40 | 5 |
| 2 | Đất cơ quan hành chính | 6,39 | 0,26 | 40 | 5 |
| 3 | Đất công cộng | 24,68 | 0,99 | | |
| 3.1 | Đất giáo dục | 14,60 | 0,58 | 40 | 3 |
| 3.2 | Đất y tế | 2,69 | 0,11 | 60 | 3 |
| 3.3 | Đất văn hóa | 1,64 | 0,07 | | |
| | Công trình văn hóa – thể dục thể thao (xây mới) | | | 40 | 5 |
| | Công trình văn hóa – thể dục thể thao (hiện hữu cải tạo) | | | 40 | 3 |
| 3.4 | Đất quảng trường | 2,37 | 0,09 | 25 | 2 |
| 3.5 | Đất mục đích công cộng khác (đất trụ sở TDP, đất công chưa sử dụng) | 3,38 | 0,14 | 40 | 3 |
| 4 | Đất thương mại dịch vụ | 4,50 | 0,18 | | |
| | Trung tâm Thương mại dịch vụ - phát triển hỗn hợp (xây mới) | | | 60 | 5 |
| | Trung tâm Thương mại dịch vụ - phát triển hỗn hợp (hiện hữu cải tạo) | | | 70 | 5 |
| | Trung tâm thương mại DV quy hoạch mới (thuộc khu TDP 3a) | | | Thực hiện theo | Thực hiện theo |

580000
ÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LÂM ĐỒ
4 LAT-T.L

UM 2

| TT | Hạng mục | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao tối đa (m) |
|-------------|---|----------------|-------------|--|--|
| | | | | quy hoạch chi tiết khu dân cư TDP 3A đã được phê duyệt | quy hoạch chi tiết khu dân cư TDP 3A đã được phê duyệt |
| 5 | Đất công viên cây xanh | 12,54 | 0,50 | 5 | 1 |
| 6 | Đất giao thông nội thị, bến bãi | 61,79 | 2,47 | | |
| 7 | Đất dự án phát triển khu nhà ở mới | 10,93 | 0,44 | | |
| | Nhà liên kế có sân vườn | | | 80 | 5 |
| | Nhà ở độc lập | | | 60 | 3 |
| | Đất công cộng khu ở | | | 40 | 5 |
| II.2 | Đất ngoài dân dụng | 36,06 | 1,49 | | |
| 1 | Đất cơ quan, trường chuyên nghiệp | 2,08 | 0,08 | | |
| | TT bồi dưỡng chính trị | | | 40 | 3 |
| | Trường dạy nghề | | | 40 | 5 |
| 2 | Đất quốc phòng | 3,15 | 0,13 | 60 | 7 |
| 3 | Đất tôn giáo | 1,64 | 0,07 | 60 | 3 |
| 4 | Đất cây xanh cảnh quan | 10,36 | 0,41 | 5 | 1 |
| 5 | Đất giao thông đối ngoại | 12,57 | 0,50 | | |
| 6 | Đất đầu mối hạ tầng | 0,06 | 0,00 | | |
| 7 | Đất dự trữ phát triển (thuộc khu dân cư TDP 3A) | 1,18 | 0,05 | Thực hiện theo quy hoạch chi tiết khu dân cư TDP 3A đã | Thực hiện theo quy hoạch chi tiết khu dân cư |



| TT | Hạng mục | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao tối đa (m) |
|-----------|--|-----------------|--------------|----------------------------|--------------------------|
| | | | | được phê duyệt | TDP 3A đã được phê duyệt |
| 8 | Mặt nước | 6,02 | 0,24 | | |
| II | ĐẤT NGOÀI KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ | 2.138,14 | 85,61 | | |
| 1 | Đất đơn vị ở | 263,50 | 10,55 | | |
| 1.1 | Đất ở | 28,00 | 1,12 | | |
| | Nhà liên kế có sân vườn | | | 80 | 5 |
| | Nhà phố | | | 100 | 5 |
| | Nhà ở độc lập | | | 60 | 3 |
| 1.2 | Đất công cộng trong đơn vị ở (đường nội bộ, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, bãi đỗ xe, sân chơi, cây xanh vườn hoa...) | 10,50 | 0,42 | 40 | 5 |
| 1.3 | Đất vườn xen cây trong khu dân cư | 225 | 9,01 | 60 | 3 |
| 2 | Đất hành chính | 1,28 | 0,05 | 40 | 5 |
| 3 | Đất công cộng | 16,70 | 0,67 | | |
| 3.1 | Đất giáo dục | 0,21 | 0,01 | 40 | 3 |
| 3.2 | Đất văn hóa - thể dục thể thao | 13,65 | 0,55 | | |
| | Công trình văn hóa – thể dục thể thao (xây mới) | | | 40 | 5 |
| | Công trình văn hóa – thể dục thể thao (hiện hữu cải tạo) | | | 40 | 3 |
| 3.3 | Đất dự trữ cho mục đích công cộng | 2,84 | 0,11 | 40 | 3 |
| 4 | Đất thương mại dịch vụ | 5,37 | 0,22 | | |
| | Trung tâm Thương mại dịch vụ - Phát triển hỗn hợp (xây mới) | | | 60 | 5 |
| | Trung tâm Thương mại dịch vụ - Phát triển hỗn hợp (hiện hữu cải tạo) | | | 70 | 5 |
| 5 | Đất sản xuất tiểu thủ công nghiệp | 26,41 | 1,06 | 55 (MDX) | |

LM R

123
PH
DU
TC
1111

| TT | Hạng mục | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao tối đa (m) |
|---|------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------------------|------------------------|
| | | | | D gộp) | |
| 6 | Đất quốc phòng | 15,17 | 0,61 | 60 | 7 |
| 7 | Đất dự án phát triển khu nhà ở mới | 80,35 | 3,22 | | |
| | Nhà liên kế có sân vườn | | | 80 | 5 |
| | Nhà ở độc lập | | | 60 | 3 |
| | Đất công cộng khu ở | | | 40 | 5 |
| 8 | Đất giao thông | 122,63 | 4,91 | | |
| 9 | Đất nghĩa trang | 34,49 | 1,38 | | |
| 10 | Đất ao, hồ, sông, suối | 22,25 | 0,89 | | |
| 11 | Đất sản xuất nông nghiệp | 1.431,91 | 57,33 | | |
| 11.1 | Đất trồng lúa | 722,94 | 28,95 | | |
| 11.2 | Đất trồng cây | 708,97 | 28,95 | | |
| 12 | Đất sản xuất lâm nghiệp | 37,90 | 1,52 | | |
| 13 | Đất sản xuất vlxđ, gồm | 49,43 | 1,98 | 1 | 1 |
| 14 | Đất du lịch | 30,75 | 1,23 | 25 (MĐX D gộp) | 7 |
| TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN TOÀN THỊ TRẤN (I+II) | | 2.497,60 | 100 | | |

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



| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Dạng kiến trúc | Tầng cao tối đa |
|----------|------------------------------|---------------|-----------|-------------|----------------|---------------------|-----------------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| A | ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC | | | | | | |
| 1 | Đường TL721 (Đ. P. N. Thạch) | C. ĐẠ TÊH | C. ĐẠ MÍ | 27 | | | |
| | ĐOẠN 1 | C. ĐẠ TÊH | Đ. DX-1 | | 5 | Nhà phố | 5 |
| | ĐOẠN 2 | Đ. DX-1 | C. ĐẠ MÍ | | 5 | Liên kế có sân vườn | 5 |
| 2 | Đường TL725 (Đ. 30 tháng 4) | TL721 | C. ĐẠ BỘ | 22 | | | |
| | ĐOẠN 1 | TL721 | N.Đ.CHIẾU | | 4.5 | Nhà phố | 5 |
| | ĐOẠN 2 | N.Đ.CHIẾU | C. ĐẠ BỘ | | 4.5 | Nhà phố | 5 |
| 3 | Đường N7 | TL721 | Đ. D1 | 26 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 4 | Đường 3 tháng 2 | C. SẮT | Đ. DX-1 | 22 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 5 | Đường 26 tháng 3 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. N14 | 25 | 4.5 | | |
| | ĐOẠN 1 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-1 | | | Nhà phố | 5 |
| | ĐOẠN 2 | Đ. DX-1 | Đ. N21 | | | Liên kế có sân vườn | 5 |
| 6 | Đường TT Đạ Têh-Quốc Oai | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-11 | 22 | 4.5 | Nhà phố | 5 |

LM

| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Dạng kiến trúc | Tầng cao tối đa |
|----------|-------------------------|---------------|----------------|-------------|----------------|---------------------|-----------------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| 7 | Đường DX-1 (Kênh N68) | TL721 | Đ. 30 tháng 4 | 22 | | | |
| | ĐOẠN 1 | TL721 | Đ. 26 tháng 3 | | 4,5 | Nhà phố | 5 |
| | ĐOẠN 2 | Đ. 26 tháng 3 | Đ. 30 tháng 4 | | 3 | Nhà phố | 5 |
| 8 | Đường N14 | Đ. DX-1' | Đ. 30 tháng 4 | 22 | 3 | Liên kế có sân vườn | 5 |
| 9 | Đường N17 | Đ. N15 | Đ. DX-3 | 22 | 3 | Liên kế có sân vườn | 5 |
| 10 | Đường N19 | Đ. D5 | Đ. DF-2 | 22 | 3 | Liên kế có sân vườn | 5 |
| 11 | Đường N21 | Đ. N16 | Đ. DX-11 | 22 | 3 | Liên kế có sân vườn | 5 |
| B | ĐƯỜNG KHU VỰC | | | | | | |
| 1 | Đường Nguyễn Đình Chiểu | Đ. 3 tháng 2 | Đ. 30 tháng 4 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 2 | Đường Quang Trung | Đ. 3 tháng 2 | TH. Q Trung | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 3 | Đường DX-1 | TL721 | Đi. Xã An Nhơn | 18 | 4,5 | Nhà phố | 5 |
| 4 | Đường DX-2 | TL721 | Đ. 3 tháng 2 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 5 | Đường DX-3 | Đ. DX-1 | Đ. N14 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |



| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Dạng kiến trúc | |
|-----|------------|---------------|---------------|-------------|----------------|---------------------|---|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| 6 | Đường DX-4 | TL721 | Đ. DX-1 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 7 | Đường DX-5 | Đ. NC-3 | Đ. N21 | 12 | 3 | | |
| | ĐOẠN 1 | Đ. NC-3 | Đ. NC-8 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| | ĐOẠN 2 | Đ. NC-8 | Đ. DX-1 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| | ĐOẠN 3 | Đ. DX-1 | Đ. N21 | 12 | 3 | Liên kế có sân vườn | 5 |
| 8 | Đường DX-6 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. N14 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 9 | Đường DX-7 | Đ. DX-1 | Đ. DF-2 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 10 | Đường DX-8 | Đ. DX-7 | Đ. N21 | 18 | 3 | Liên kế có sân vườn | 5 |
| 11 | Đường DF-1 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-3 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 12 | Đường DF-2 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. N21 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 13 | Đường NC-3 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. NE-8 | 18 | 3 | | |
| | ĐOẠN 1 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. NC-5 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| | ĐOẠN 2 | Đ. NC-5 | Đ. ND-6 | 18 | 3 | Độc lập | 3 |
| | ĐOẠN 3 | Đ. ND-6 | Đ. NE-8 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 14 | Đường ND-3 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. 26 tháng 3 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |

LMC

| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Dạng kiến trúc | Tầng cao tối đa |
|----------|---------------------------|-----------------|------------------|-------------|----------------|---------------------|-----------------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| 15 | Đường D5 | Đ. TT - A. NHƠN | Đ. N21 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 16 | Đường D9 | Đ. DX-1 | Đ. N21 | 18 | 3 | Liên kế có sân vườn | 5 |
| 17 | Đường N3 | Đ. TL721 | Đ. D5 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 17' | Đường N3' | Đ. D5 | Đ. N21 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 18 | Đường NE-7 | Đ. TL725 | Đ. DX-4 | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 19 | Đường NE-8 | Đ. TL725 | Q. TRỊ - TR. HẢI | 18 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 20 | Đường TT Đạ Têh - An Nhơn | Đ. Q. Trung | C. TDP7 | 18 | 3 | Liên kế có sân vườn | |
| C | ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC | | | | | | |
| 1 | Đường D3 | Đ. TT - A. NHƠN | Đ. N3 | 16 | 3 | | |
| | ĐOẠN 1 | Đ. TT - A. NHƠN | Đ. N9 | 16 | 3 | Độc lập | 3 |
| | ĐOẠN 2 | Đ. N9 | Đ. N5 | 16 | 3 | Nhà phố | 5 |
| | ĐOẠN 3 | Đ. N5 | Đ. N3 | 16 | 3 | Độc lập | 3 |
| 2 | Đường N7' | Đ. D3 | Đ. D4 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 3 | Đường D1 | Đ. N1 | Đ. N12 | 12 | 3 | | |
| | ĐOẠN 1 | Đ. N1 | Đ. N3 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |



| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Đang kiến trúc | Tầng cao tối đa |
|-----|--------------|----------|-------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| | ĐOẠN 2 | Đ. N3 | Đ. N10 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| | ĐOẠN 3 | Đ. N10 | Đ. N12 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 4 | Đường D2 | Đ. N1 | Đ. N2 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 5 | Đường D4 | Đ. N4 | Đ. N10 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 6 | Đường D5' | Đ. N5' | Đ. N10 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 7 | Đường N1 | Đ. TL721 | Đ. D5 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 8 | Đường N2 | Đ. D1 | Đ. D5 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 9 | Đường N4 | Đ. D1 | Đ. D5 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 10 | Đường N5 | Đ. D1 | Đ. D3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 11 | Đường N5' | Đ. D4 | Đ. D5 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 12 | Đường N6 | Đ. D1 | Đ. D3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 13 | Đường N8 | Đ. D1 | Đ. D3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 14 | Đường N9 | Đ. D1 | Đ. D3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 15 | Đường N10 | Đ. TL721 | Đ. D5 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 16 | Đường N11 | Đ. D1 | Đ. N10 | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 17 | Đường N12 | Đ. TL721 | BV - ĐẠ TỀH | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 18 | Đường NA - 1 | Đ. N12 | NT - ĐẠ TỀH | 12 | 3 | Độc lập | 3 |
| 19 | Đường NA - 2 | Đ. NB-5 | Đ. NA-1 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |



| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Dạng kiến trúc | Tầng cao tối đa |
|-----|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| 20 | Đường NB - 1 | Đ. NB-3 | Đ. 3 tháng 2 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 21 | Đường NB - 2 | Đ. Q. Trung | ĐI KHU DÂN CƯ | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 22 | Đường NB - 3 | Đ. Q. Trung | Đ. NB-5 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 23 | Đường NB - 4 | Đ. Q. Trung | Đ. DX-2 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 24 | Đường NB - 5 | TL721 | Đ. 3 tháng 2 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 25 | Đường NB - 6 | Đ. Q. Trung | Đ. NB-8 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 26 | Đường NB - 7 | Đ. TL 721 | Đ. NB-4 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 27 | Đường NB - 8 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. NB-4 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 28 | Đường NB - 9 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-2 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 29 | Đường NB - 10 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-2 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 30 | Đường NB - 11 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DB-1 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 31 | Đường NB - 12 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-2 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 32 | Đường NB - 13 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-4 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 33 | Đường NB - 14 | Đ. NB-3 | Đ. NB-5 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 34 | Đường NC - 1 | Đ. DC-1 | Đ. NC-8 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 35 | Đường NC - 2 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. NC-3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 36 | Đường NC - 4 | Đ. DX-5 | Đ. NC-8 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |



| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Dạng kiến trúc | Tầng cao lồi đa |
|-----|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| 37 | Đường NC - 5 | Đ. NC-6 | Đ. NC-3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 38 | Đường NC - 6 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. DX-5 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 39 | Đường NC - 7 | Đ. NC-2 | Đ. NC-6 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 40 | Đường NC - 8 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NC-5 | 12 | 0 | Độc lập | 3 |
| 41 | Đường NC - 9 | N. Đ. Chiều | Đ. NC-4 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 42 | Đường ND - 1 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. ND-4 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 43 | Đường ND - 2 | N. Đ. Chiều | Đ. NC-2 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 44 | Đường ND - 4 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. ND-3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 45 | Đường ND - 5 | Đ. 26 tháng 3 | Đ. DX-6 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 46 | Đường ND - 6 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NC-3 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 47 | Đường ND - 7 | Đ. DX-1 | Đ. DX-4 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 48 | Đường ND - 8 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. 26 tháng 3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 49 | Đường NE - 0 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NC-3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 50 | Đường NE - 1 | Đ. NE-0 | Đ. NE-2 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 51 | Đường NE - 2 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NC-3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 52 | Đường NE - 2' | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-1 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |

58000
CÔNG TY
Ư VẤN X
LÂM I
LAT-

LAM 2

| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Dạng kiến trúc | Tầng cao tối đa |
|-----|---------------|----------------|-----------|-------------|----------------|----------------|-----------------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| 53 | Đường NE - 3 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NE-7 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 54 | Đường NE - 4 | Đ. 26 tháng 3 | Đ. NE-7 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 55 | Đường NE - 5 | Đ. NE-4 | Đ. DX-1 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 56 | Đường NE - 6 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-1 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 57 | Đường NE - 9 | Đ. NE-10 | Đ. NE-5 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 58 | Đường NE - 9' | Đ. DX-4 | Đ. DE-1 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 59 | Đường NE - 10 | Đ. DX-4 | Đ. DX-1 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 60 | Đường NE - 11 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NE-14 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 61 | Đường NE - 12 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NE-17 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 62 | Đường NE - 13 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-7 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 63 | Đường NE - 14 | Đ. NF-3 | Đ. NE-17 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 64 | Đường NE - 15 | Đ. NF-3 | Đ. NE-11 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 65 | Đường NE - 16 | Đ. NE-17 | Đ. NE-12 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 66 | Đường NF - 1 | Đ. ĐI QUỐC OAI | Đ. DF-1 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 67 | Đường NF - 2 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-7 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 68 | Đường NF - 3 | Đ. DX-7 | Đ. NE-14 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |



| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Đang kiến trúc | Tầng cao tối đa |
|-----|--------------|---------------------|-------------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| 69 | Đường NF - 4 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-7 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 70 | Đường NF - 5 | Đ. NF-1 | Đ. DX-11 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 71 | Đường NF - 6 | Đ. NF-6 | Đ. DF-2 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 72 | Đường NF - 7 | Đ. NF-9 | Đ. DF-2 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 73 | Đường DB - 1 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. NB-13 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 74 | Đường DC - 1 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. DX-5 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 75 | Đường DE - 1 | Đ. DX-1 | Đ. NE-3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 76 | Đường DE - 2 | Đ. NE-9' | Đ. NE-3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 77 | Đường DX-9 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-3 | 12 | 3 | Nhà phố | 5 |
| 78 | Đường DX-10 | Đ. DX-11 | Đường đi Quốc Oai | 18 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 79 | Đường DX-11 | Đ. NF-3 | Đ. N21 | 22 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 80 | Đường DX-12 | Đ. N21 | XÃ QUỐC OAI | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 81 | Đường D6 | TT ĐẠ TÈH – AN NHƠN | ĐI ĐẠ KHO | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 82 | Đường D7 | TT ĐẠ TÈH – AN NHƠN | Đ. D6 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 83 | Đường D8 | TT ĐẠ TÈH – AN NHƠN | Đ. NA-3 | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |

1/00/00
CỔ
ẢY
ĐỒ
C.Ư

VNC 2

| STT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Khoảng lùi (m) | Dạng kiến trúc | Tầng cao tối đa |
|-----|------------|------------------------------|---------------------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | | | |
| 84 | Đường NA-3 | TT ĐẠ TÈH – AN NHƠN | Đ. N20 | 18 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 85 | Đường N13 | Đ. D5 | Đ. N1' | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 86 | Đường N18 | TT ĐẠ TÈH – AN NHƠN | Đ. N4' | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |
| 87 | Đường N20 | Đ. N13 | TT ĐẠ TÈH – AN NHƠN | 12 | 0 | Nhà phố | 5 |

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



| TT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Kích thước (m) | | |
|----|------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|-----------|-----------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | Via hè | Mặt đường | Phân cách |
| A | ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC | | | | | | |
| 1 | Đường TL721 (Đ. P. N. Thạch) | C. ĐẠ TÊH | C. ĐẠ MÍ | 27 | 10 | 15 | 2 |
| | ĐOẠN 1 | C. ĐẠ TÊH | Đ. DX-1 | | | | |
| | ĐOẠN 2 | Đ. DX-1 | C. ĐẠ MÍ | | | | |
| 2 | Đường TL725 (Đ. 30 tháng 4) | TL721 | C. ĐẠ BỘ | 22 | 10 | 12 | 0 |
| | ĐOẠN 1 | TL721 | N.Đ.CHIỀU | | | | |
| | ĐOẠN 2 | N.Đ.CHIỀU | C. ĐẠ BỘ | | | | |
| 3 | Đường N7 | TL721 | Đ. D1 | 26 | 10 | 16 | 0 |
| 4 | Đường 3 tháng 2 | C. SẮT | Đ. DX-1 | 22 | 10 | 12 | 0 |
| 5 | Đường 26 tháng 3 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. N14 | 25 | 10 | 14 | 1 |
| 6 | Đường TT Đạ Têh-Quốc Oai | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-11 | 22 | 10 | 12 | 0 |
| 7 | Đường DX-1 (Kênh N68) | TL721 | Đ. 30 tháng 4 | 22 | 10 | 12 | 0 |
| | ĐOẠN 1 | TL721 | Đ. 26 tháng 3 | | | | |
| | ĐOẠN 2 | Đ. 26 tháng 3 | Đ. 30 tháng 4 | | | | |
| 8 | Đường N14 | Đ. DX-1' | Đ. 30 tháng 4 | 22 | 10 | 12 | 0 |
| 9 | Đường N17 | Đ. N15 | Đ. DX-3 | 22 | 10 | 12 | 0 |
| 10 | Đường N19 | Đ. D5 | Đ. DF-2 | 22 | 10 | 12 | 0 |
| 11 | Đường N21 | Đ. N16 | Đ. DX-11 | 22 | 10 | 12 | 0 |

Handwritten signature

55-C
-IN
UNG
-G
-BOA

| TT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Kích thước (m) | | |
|-----|-------------------------|-----------------|----------------|-------------|----------------|-----------|-----------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | Via hè | Mặt đường | Phân cách |
| B | ĐƯỜNG KHU VỰC | | | | | | |
| 1 | Đường Nguyễn Đình Chiểu | Đ. 3 tháng 2 | Đ. 30 tháng 4 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 2 | Đường Quang Trung | Đ. 3 tháng 2 | TH. Q Trung | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 3 | Đường DX-1' | TL721 | Đi. Xã An Nhơn | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 4 | Đường DX-2 | TL721 | Đ. 3 tháng 2 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 5 | Đường DX-3 | Đ. DX-1 | Đ. N14 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 6 | Đường DX-4 | TL721 | Đ. DX-1 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 7 | Đường DX-5 | N. Đ. Chiểu | Đ. N14 | | | | |
| | ĐOẠN 1 | N. Đ. Chiểu | Đ. 30 tháng 4 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| | ĐOẠN 2 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. N14 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 8 | Đường DX-6 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. N14 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 9 | Đường DX-7 | Đ. DX-1 | Đ. DF-2 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 10 | Đường DX-8 | Đ. DX-7 | Đ. N21 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 11 | Đường DF-1 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-3 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 12 | Đường DF-2 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. N21 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 13 | Đường NC-3 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. NE-8 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 14 | Đường ND-3 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. 26 tháng 3 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 15 | Đường D5 | Đ. TT - A. NHƠN | Đ. N21 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 16 | Đường D9 | Đ. DX-1 | Đ. N21 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 17 | Đường NS3 | Đ. TL721 | Đ. D5 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 17' | Đường N3' | Đ. D5 | Đ. N13 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 18 | Đường NE-7 | Đ. TL725 | Đ. DX-4 | 18 | 9 | 9 | 0 |



| TT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Kích thước (m) | | |
|----|---------------------------|-----------------|------------------|-------------|----------------|-----------|-----------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | Via hè | Mặt đường | Phân cách |
| 19 | Đường NE-8 | Đ. TL725 | Q. TRỊ - TR. HẢI | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 20 | Đường TT Đạ Têh - An Nhơn | Đ. Q. Trung | C. TDP7 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| C | ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC | | | | | | |
| 1 | Đường D3 | Đ. TT - A. NHƠN | Đ. N3 | 16 | 8 | 8 | 0 |
| 2 | Đường N7' | Đ. D3 | Đ. D4 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 3 | Đường D1 | Đ. N1 | Đ. N12 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 4 | Đường D2 | Đ. N1 | Đ. N2 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 5 | Đường D4 | Đ. N4 | Đ. N10 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 6 | Đường D5' | Đ. N5' | Đ. N10 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 7 | Đường N1 | Đ. TL721 | Đ. D5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 8 | Đường N2 | Đ. D1 | Đ. D5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 9 | Đường N4 | Đ. D1 | Đ. D5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 10 | Đường N5 | Đ. D1 | Đ. D3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 11 | Đường N5' | Đ. D4 | Đ. D5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 12 | Đường N6 | Đ. D1 | Đ. D3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 13 | Đường N8 | Đ. D1 | Đ. D3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 14 | Đường N9 | Đ. D1 | Đ. D3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 15 | Đường N10 | Đ. TL721 | Đ. D5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 16 | Đường N11 | Đ. D1 | Đ. N10 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 17 | Đường N12 | Đ. TL721 | BV - ĐẠ TÊH | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 18 | Đường NA - 1 | Đ. N12 | NT - ĐẠ TÊH | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 19 | Đường NA - 2 | Đ. NB-5 | Đ. NA-1 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 20 | Đường NB - 1 | Đ. NB-3 | Đ. 3 tháng 2 | 12 | 6 | 6 | 0 |

10/7/20

| TT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Kích thước (m) | | |
|----|---------------|---------------|--------------|-------------|----------------|-----------|-----------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | Via hè | Mặt đường | Phân cách |
| 21 | Đường NB - 2 | Đ. Q. Trung | Đ. NB-14 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 22 | Đường NB - 3 | Đ. Q. Trung | Đ. NB-5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 23 | Đường NB - 4 | Đ. Q. Trung | Đ. DX-2 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 24 | Đường NB - 5 | TL721 | Đ. 3 tháng 2 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 25 | Đường NB - 6 | Đ. Q. Trung | Đ. NB-8 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 26 | Đường NB - 7 | Đ. TL 721 | Đ. NB-4 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 27 | Đường NB - 8 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. NB-4 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 28 | Đường NB - 9 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-2 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 29 | Đường NB - 10 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-2 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 30 | Đường NB - 11 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DB-1 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 31 | Đường NB - 12 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-2 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 32 | Đường NB - 13 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-4 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 33 | Đường NB - 14 | Đ. NB-3 | Đ. NB-5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 34 | Đường NC - 1 | Đ. DC-1 | Đ. NC-8 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 35 | Đường NC - 2 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. NC-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 36 | Đường NC - 4 | Đ. DX-5 | Đ. NC-8 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 37 | Đường NC - 5 | Đ. NC-6 | Đ. NC-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 38 | Đường NC - 6 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. DX-5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 39 | Đường NC - 7 | Đ. NC-2 | Đ. NC-6 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 40 | Đường NC - 8 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NC-5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 41 | Đường NC - 9 | N. Đ. Chiêu | Đ. NC-4 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 42 | Đường ND - 1 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. ND-4 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 43 | Đường ND - 2 | N. Đ. Chiêu | Đ. NC-2 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 44 | Đường ND - 4 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. ND-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |



| TT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Kích thước (m) | | |
|----|---------------|----------------|---------------|-------------|----------------|-----------|-----------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | Via hè | Mặt đường | Phân cách |
| 45 | Đường ND - 5 | Đ. 26 tháng 3 | Đ. DX-6 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 46 | Đường ND - 6 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NC-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 47 | Đường ND - 7 | Đ. DX-1 | Đ. DX-4 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 48 | Đường ND - 8 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. 26 tháng 3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 49 | Đường NE - 0 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NC-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 50 | Đường NE - 1 | Đ. NE-0 | Đ. NE-2 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 51 | Đường NE - 2 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NC-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 52 | Đường NE - 2' | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-1 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 53 | Đường NE - 3 | Đ. NC-3 | Đ. NE-7 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 54 | Đường NE - 4 | Đ. 26 tháng 3 | Đ. NE-7 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 55 | Đường NE - 5 | Đ. NE-4 | Đ. DX-1 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 56 | Đường NE - 6 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-1 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 57 | Đường NE - 9 | Đ. NE-10 | Đ. NE-5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 58 | Đường NE - 9' | Đ. DX-4 | Đ. DE-1 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 59 | Đường NE - 10 | Đ. DX-4 | Đ. DX-1 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 60 | Đường NE - 11 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NF-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 61 | Đường NE - 12 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NE-8 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 62 | Đường NE - 13 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-7 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 63 | Đường NE - 14 | Đ. NF-3 | Đ. NE-11 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 64 | Đường NE - 15 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NE-16 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 65 | Đường NE - 16 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. NE-12 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 66 | Đường NF - 1 | Đ. ĐI QUỐC OAI | Đ. DF-1 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 67 | Đường NF - 2 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-7 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 68 | Đường NF - 3 | Đ. DX-7 | Đ. NE-14 | 12 | 6 | 6 | 0 |

LM/28



| TT | Tên đường | Lý trình | | Lộ giới (m) | Kích thước (m) | | |
|----|--------------|---------------------|-------------------|-------------|----------------|-----------|-----------|
| | | Điểm đầu | Điểm cuối | | Via hè | Mặt đường | Phân cách |
| 69 | Đường NF - 4 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-7 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 70 | Đường NF - 5 | Đ. NF-1 | Đ. NF-7 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 71 | Đường NF - 6 | Đ. NF-6 | Đ. DF-2 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 72 | Đường NF - 7 | Đ. DF-2 | Đ. DX-11 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 73 | Đường DB - 1 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. NB-13 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 74 | Đường DC - 1 | Đ. 3 tháng 2 | Đ. DX-5 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 75 | Đường DE - 1 | Đ. DX-1 | Đ. NE-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 76 | Đường DE - 2 | Đ. NE-9' | Đ. NE-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 77 | Đường DX-9 | Đ. 30 tháng 4 | Đ. DX-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 78 | Đường DX-10 | Đ. DX-11 | Đường đi Quốc Oai | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 79 | Đường DX-11 | Đ. NF-3 | Đ. N21 | 22 | 10 | 12 | 0 |
| 80 | Đường DX-12 | Đ. N21 | XÃ QUỐC OAI | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 81 | Đường D6 | TT ĐẠ TÈH – AN NHON | ĐI ĐẠ KHO | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 82 | Đường D7 | TT ĐẠ TÈH – AN NHON | Đ. D6 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 83 | Đường D8 | TT ĐẠ TÈH – AN NHON | Đ. NA-3 | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 84 | Đường NA-3 | TT ĐẠ TÈH – AN NHON | Đ. N20 | 18 | 9 | 9 | 0 |
| 85 | Đường N13 | Đ. D5 | Đ. N1' | 12 | 6 | 6 | 0 |
| 86 | Đường N18 | TT ĐẠ TÈH – AN NHON | Đ. N4' | 12 | 6 | 6 | 0 |

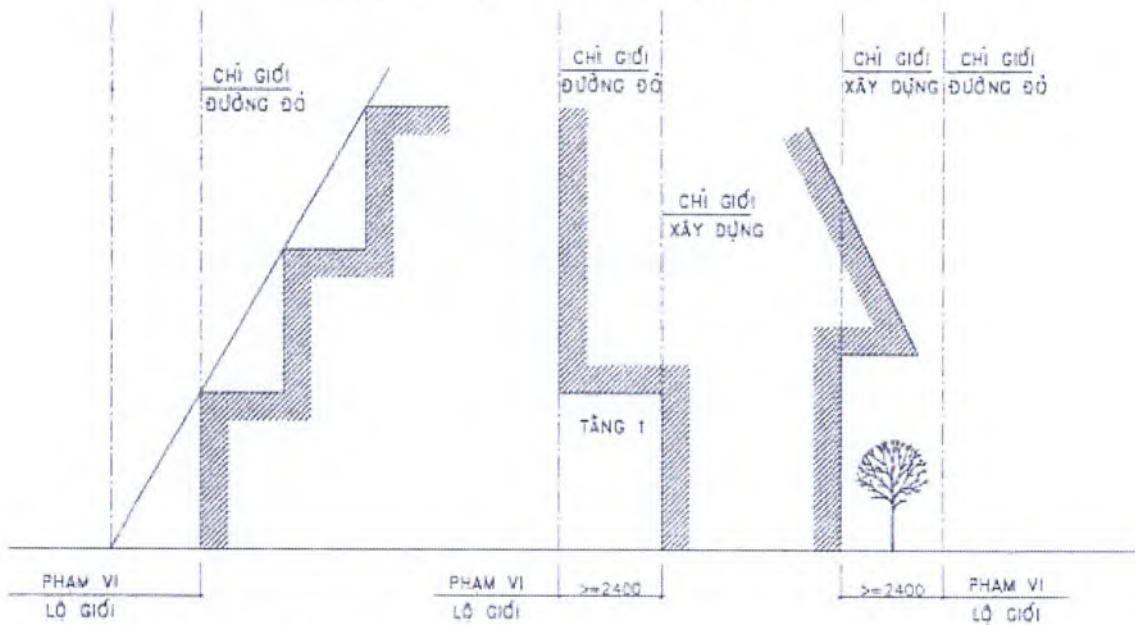


Phụ lục XII
MỘT SỐ QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI NHÀ Ở LIÊN KẾ (TCXDVN 9411:2012
NHÀ Ở LIÊN KẾ - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ)

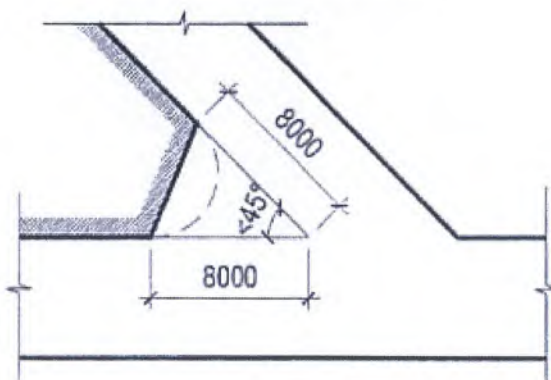
Quy định về khoảng lùi; quy định về góc giao lộ; quy định về khoảng cách; quy định về chiều cao; cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt đất xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà; mái đón, ô văng, sê nô máng nước, mái đua; cửa đi, cửa sổ; ban công; móng; hàng rào và cổng, vỉa hè xem thêm trong thuyết minh tại Điều 9.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

1. Quy định về khoảng lùi

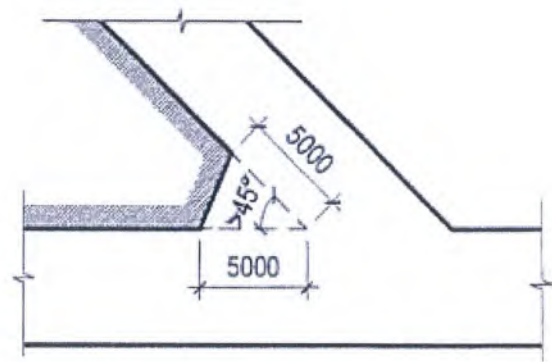
Hình 1 - Quy định về khoảng lùi



2. Quy định về góc giao lộ



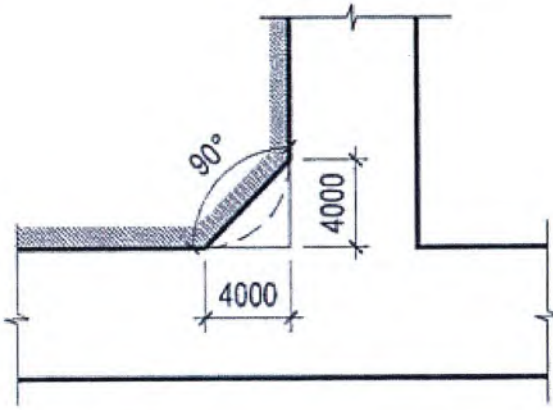
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45°



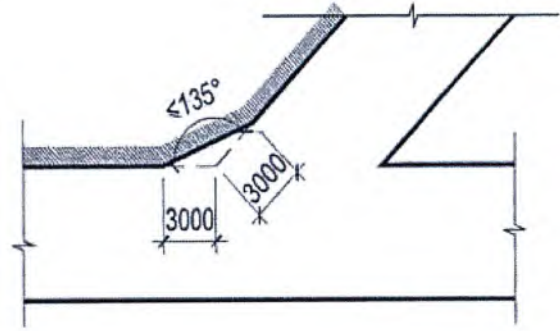
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45°

UNF 2

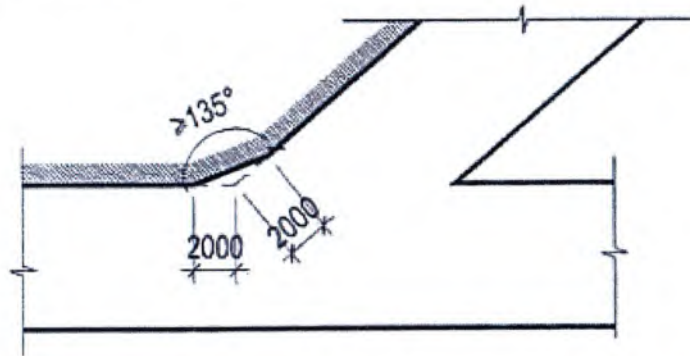
5801
 CÔNG T
 J VĂN
 LÀN
 4 LẠT



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



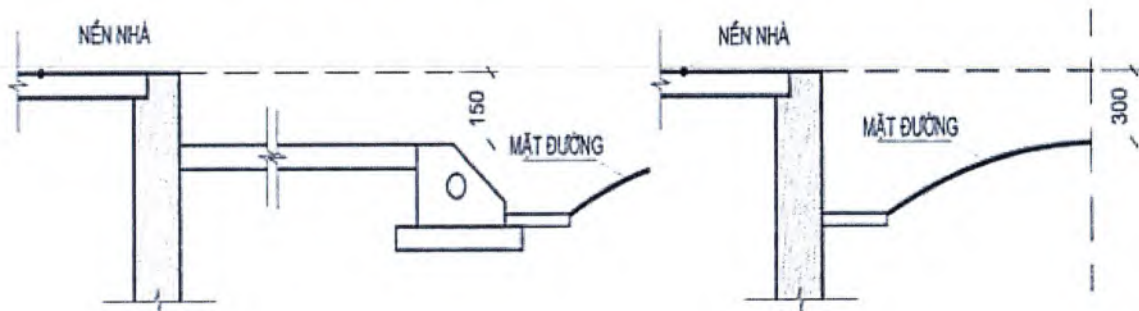
d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135°



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

Hình 2 - Quy định về kích thước vạt góc

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

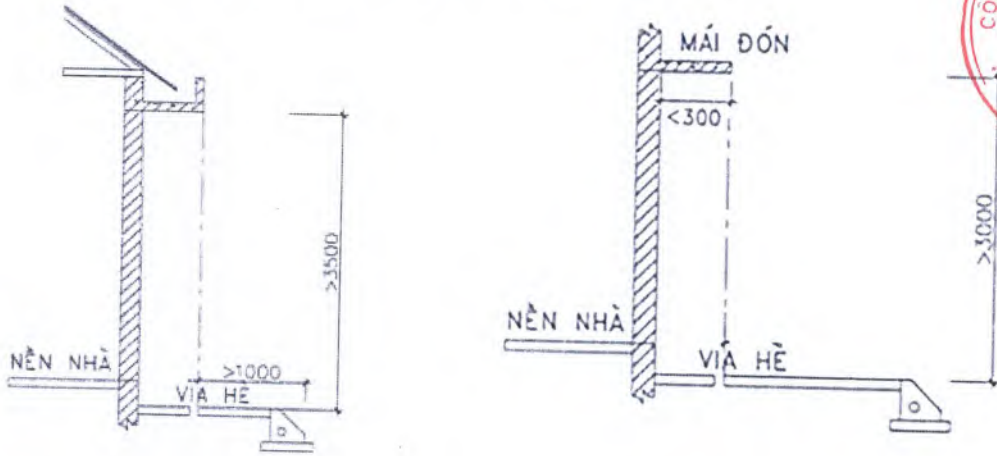


a) Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 0,15m

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

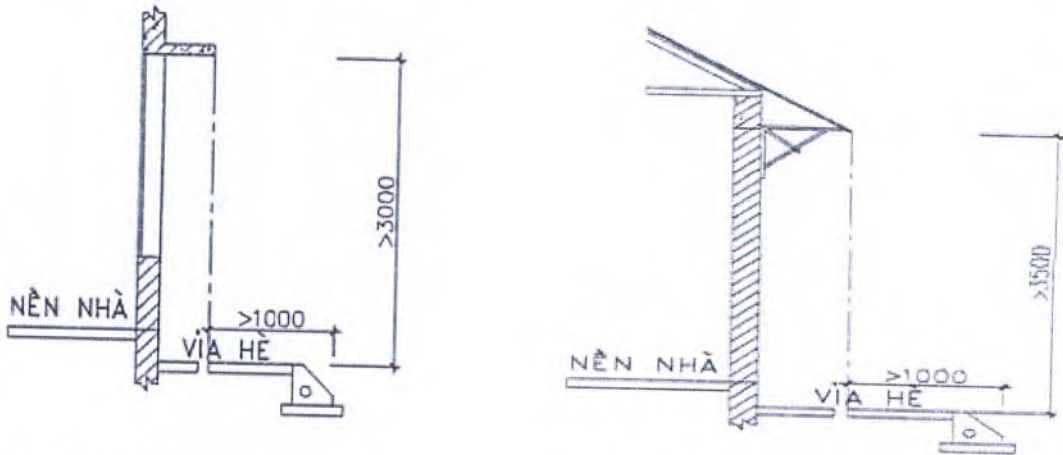
Hình 3 - Chênh lệch cốt cao độ giữa nền nhà và vỉa hè

4. Mái đón, ô văng, sê nô máng nước, mái đua



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

a) Phần đua ra của mái đón

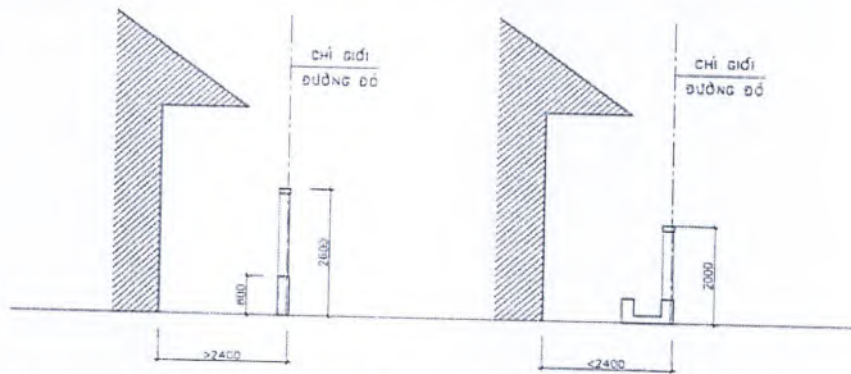


c) Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ

d) Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc

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

5. Hàng rào và cổng



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

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

Hình 5 - Quy định cổng, hàng rào

Handwritten signature

3000,
Y CẤP
XÂY T
ĐỒN
T. L. A


Phụ lục XIII
ĐÁNH GIÁ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

| STT | CÔNG TRÌNH | TIÊU CHÍ | | ĐÁNH GIÁ |
|-----|---|---|--|---|
| 1 |  Trung tâm y tế huyện | Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan | Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc | Phong cách theo chủ nghĩa công năng. |
| | | | Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình. | Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện “bản sắc” nơi chốn |
| | | | Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên. | <ul style="list-style-type: none"> - Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực. - Công trình phục vụ tiện ích khu vực. |
| | | | Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng. | - Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng. |
| 2 |  Trường THPT Đạ Tẻh | Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan | Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc | Phong cách theo chủ nghĩa công năng. |
| | | | Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình. | Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện “bản sắc” nơi chốn |
| | | | Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên. | <ul style="list-style-type: none"> - Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực. - Công trình có vai trò phục vụ tiện ích khu vực. |

| | | | | |
|---|--|---|--|---|
| |  <p data-bbox="369 486 772 526">Trường THCS Nguyễn Du</p> | | <p data-bbox="1097 135 1612 215">Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.</p> | <p data-bbox="1635 135 2116 215">- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.</p> |
| 3 |  <p data-bbox="347 1045 795 1093">Quảng trường thị trấn Dạ Trạch</p> | <p data-bbox="929 566 1075 766">Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan</p> | <p data-bbox="1097 566 1612 646">Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc</p> <p data-bbox="1097 678 1612 798">Giá trị nghệ thuật kiến trúc của công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.</p> <p data-bbox="1097 837 1612 997">Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.</p> <p data-bbox="1097 1093 1612 1173">Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.</p> | <p data-bbox="1635 566 2116 646">Không thể rõ phong cách thiết kế, tập trung vào yếu tố công năng.</p> <p data-bbox="1635 678 2116 758">Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện “bản sắc” nơi chốn</p> <p data-bbox="1635 837 2116 957">- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực.</p> <p data-bbox="1635 981 2116 1061">- Công trình phục vụ tiện ích khu vực.</p> <p data-bbox="1635 1093 2116 1173">- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.</p> |
| 4 | | <p data-bbox="929 1204 1075 1404">Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan</p> | <p data-bbox="1097 1204 1612 1284">Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc</p> <p data-bbox="1097 1316 1612 1444">Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.</p> | <p data-bbox="1635 1204 2116 1284">Phong cách theo chủ nghĩa công năng.</p> <p data-bbox="1635 1316 2116 1396">Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện “bản sắc” nơi chốn</p> |



| | | | | |
|---|--|--|--|---|
| |  <p style="text-align: center;">Chợ Đà Tẻ</p> | <p>Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên</p> | <p>- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực.</p> <p>- Công trình phục vụ tiện ích khu vực.</p> | |
| | | <p>Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.</p> | <p>- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng. Công trình có phần xuống cấp.</p> | |
| 5 |  <p style="text-align: center;">Huyện Ủy Đà Tẻ</p> | <p>Giá trị lịch sử, văn hóa</p> | <p>Công trình chưa đủ niên đại để đánh giá. Tuy nhiên, công trình cũng góp phần vào cảnh quan trong giai đoạn đầu hình thành.</p> | |
| | | <p>Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan</p> | <p>Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc</p> <p>Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.</p> | <p>Không thể rõ phong cách thiết kế, tập trung vào yếu tố công năng.</p> <p>Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện "bản sắc" nơi chốn</p> |
| | | | <p>Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.</p> | <p>- Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực.</p> <p>- Công trình phục vụ tiện ích khu vực.</p> |
| | | <p>Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.</p> | <p>- Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng.</p> | |

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| 6 |  <p>Ủy ban nhân dân huyện Đa Tềh</p> <p>Ủy ban nhân dân huyện Đa Tềh</p> | Gía trị lịch sử, văn hóa | | Công trình chưa đủ niên đại để đánh giá. Tuy nhiên, công trình cũng góp phần vào cảnh quan trong giai đoạn đầu hình thành. |
| | | Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan | Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc | Không thể rõ phong cách thiết kế, tập trung vào yếu tố công năng. |
| | | | Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình. | Nghệ thuật kiến trúc và thị giác chưa thể hiện “bản sắc” nơi chốn. |
| | | | Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên. | <ul style="list-style-type: none"> - Phong cách kiến trúc, màu sắc, vật liệu phù hợp với cảnh quan khu vực. - Công trình phục vụ tiện ích khu vực. |
| | Gía trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng. | - Kỹ thuật và vật liệu xây dựng thông dụng. | | |

UMT
1/2



PHỤ LỤC IV

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



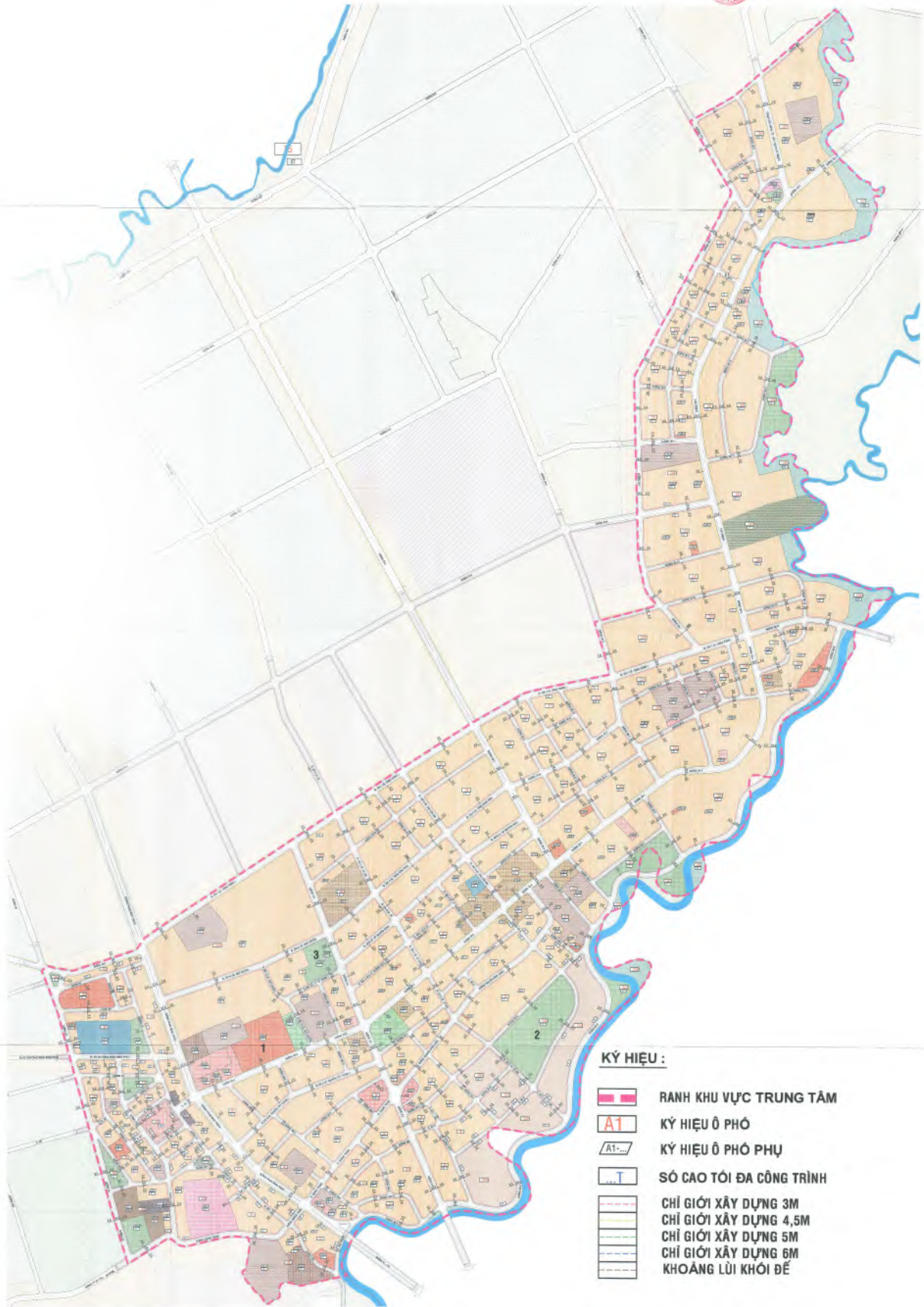
- Tổ chức không gian trực chính đô thị:**
 - Kiến trúc công trình thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ.
 - Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng xem xét tạo không lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.
 - Khuyến khích thiết kế các không gian mở có sự liên kết chặt chẽ với các khu vực công cộng và không gian xung quanh công trình.
- Quy định quản lý khu đô thị hiện hữu:**
 - Cải tạo, nâng cấp và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
 - Các tuyến đường dân cư với mật độ xây dựng nhà ở cao sẽ được giữ nguyên hiện trạng.
 - Khuyến khích các dự án cải tạo, tái thiết đô thị một cách đồng bộ.
 - Hạn chế chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại dịch vụ trên những trục đường không phải thương mại dịch vụ.
- Quy định quản lý khu xây mới:**
 - Tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021.
 - Đảm bảo tiện ích, hiện đại và kết nối với khu vực xung quanh.
 - Bổ trí đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
 - Giải quyết các vấn đề hạ tầng kỹ thuật, môi trường và tác động bất lợi đối với khu cũ do xây dựng khu mới gây ra.



- KÝ HIỆU:**
- CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH
 - KHU VỰC TRUNG TÂM
 - KHU DỰ ÁN ĐÔ THỊ - KHU NHÀ Ở MỚI
 - KHU VỰC DỰ TRƯ ĐẤT NÔNG NGHIỆP PHÁT TRIỂN
 - KHU DU LỊCH SINH THÁI VEN SÔNG

PHỤ LỤC V

SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH KHU VỰC TRUNG TÂM



KÝ HIỆU :

- RANH KHU VỰC TRUNG TÂM**
- KÝ HIỆU Ô PHỐ**
- KÝ HIỆU Ô PHỐ PHỤ**
- SỐ CAO TỐI ĐA CÔNG TRÌNH**
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 3M**
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 4,5M**
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 5M**
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG 6M**
- KHOẢNG LUI KHỐI ĐẾ**

PHỤ LỤC VI
SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH KHU VỰC PHÍA BẮC, PHÍA TÂY, PHÍA NAM TRUNG TÂM

