

QUY CHẾ

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN PHƯỚC CÁT HUYỆN CÁT TIÊN, TỈNH LÂM ĐỒNG.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
Lâm Đồng, ngày tháng năm 2024
UBND TỈNH LÂM ĐỒNG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
Lâm Đồng, ngày tháng năm 2024
SỞ XÂY DỰNG TỈNH LÂM ĐỒNG

SỞ XÂY DỰNG LÂM ĐỒNG
ĐÃ THẨM ĐỊNH
Đính kèm văn bản thẩm định
Số: 49./SXD-QHKT Ngày 21/6/2024

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Bùi Quang Sơn

ĐƠN VỊ LẬP QUY CHẾ
Đắk Lắk, ngày tháng năm 2024
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
TÂY NGUYÊN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY CHẾ
Cát Tiên, ngày tháng năm 2024
UBND HUYỆN CÁT TIÊN
CHỦ TỊCH



PHÓ GIÁM ĐỐC
Phạm Bích Hiền



Nguyễn Hoàng Phúc



QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị trấn Phước Cát, huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 38 /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

Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Phước Cát, huyện Cát Tiên nhằm quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, trật tự xây dựng tại các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phước Cát, huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng đã phê duyệt;

Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc công trình 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 gắn với bảo vệ cảnh quan, kế thừa bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc đô thị Phước Cát, huyện Cát Tiên;

Cụ thể quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng phù hợp với điều kiện thực tế của thị trấn Phước Cát, huyện Cát Tiên;

Quy định về kiến trúc các loại hình công trình để thực hiện quản lý đầu tư xây dựng, cung cấp thông tin phục vụ công tác quản lý nhà nước đối với các lĩnh vực có liên quan.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài có liên quan đến hoạt động kiến trúc, xây dựng và không gian cảnh quan đô thị Phước Cát.

2. Phạm vi áp dụng

a) Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ diện tích thị trấn 1.706,75 ha;

b) Phạm vi áp dụng: Đất xây dựng đô thị 201 ha theo quy hoạch chung phê duyệt. Các khu vực quản lý đặc thù, gồm: Khu vực ven sông Đồng Nai (khu vực 1, kí hiệu S1) quy mô 28,38 ha; khu vực 2 (kí hiệu S2) quy mô 3,73 ha; khu vực 3 (kí hiệu S3) quy mô 53,65 ha; làng Bù Đạt quy mô 11,5 ha.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Đô thị: Là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn (khoản 1 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).



2. 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).

3. Quy hoạch chung: Là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững (khoản 7 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

4. 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).

5. Thiết kế đô thị: Là việc cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị về kiến trúc các công trình trong đô thị, cảnh quan cho từng khu chức năng, tuyến đô thị và các khu không gian công cộng khác trong đô thị.

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

7. Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (điểm 1.4.23 QCVN 01:2021/BXD).

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

9. Khoảng lùi biên: Là khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng công trình và ranh đất bên hông.

10. Hệ số sử dụng đất: Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất (điểm 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD).

11. Mật độ xây dựng thuần (net-tô): Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác). Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: Sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu 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).



12. 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).

13. Chiều cao công trình: Là chiều cao tính từ cao độ mặt vỉa hè đến lan can sân thượng đối với mái bằng và đến đỉnh mái đối với mái dốc (các thiết bị kỹ thuật trên mái như: Cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, không tính vào chiều cao nhà) (điểm 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD).

14. Cốt xây dựng: Là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa (khoản 11 Điều 3 Luật Xây dựng).

15. 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).

16. 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).

17. 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.

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

19. Nhà ở liên kế: Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng thành dãy trên 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 (mục 3.2 TCVN 9411:2012).

20. Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố): Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng tích hợp các hoạt động buôn bán, dịch vụ văn phòng, các dịch vụ sản xuất khác (mục 3.3 TCVN 9411:2012).

21. Nhà liên kế có sân vườn: Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có sân vườn nằm trong khuôn viên và kích thước được lấy thống nhất (mục 3.4 TCVN 9411:2012).

22. Nhà thương mại liên kế: Là nhà thấp tầng liên kế xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (điểm 3.1 TCVN 12872:2020).

MS 2



23. 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 (mục 1.5.7 Thông tư số 12/2012/TT-BXD).

24. Khu dân cư hiện hữu: Là khu vực đang có các cụm dân cư sinh sống hàng ngày trên địa bàn. Những khu vực này đều có hệ thống cơ sở hạ tầng như cấp thoát nước, đường điện dân sinh, cầu cống, hệ thống giao thông... là sự tồn tại của khu dân cư có này phù với quy hoạch, quản lý của nhà nước và các cơ chế pháp luật để có thể xem là khu dân cư hiện hữu.

25. Công trình xây dựng: Là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước (khoản 10 Điều 3 Luật Xây dựng).

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

27. 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).

28. 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).

29. Tầng lửng: Là tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới (điểm 2 ghi chú, Phụ lục II, Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

30. Tầng áp mái: Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gập, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5 m (điểm 1.4.15 QCVN 04:2021/BXD).

31. Không gian xây dựng ngầm đô thị: Là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất. 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 tụy nện kỹ thuật (điểm 1.4.28 QCVN 01:2021/BXD).

32. Công trình ngầm đô thị: Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị. 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 tụy nện kỹ thuật (khoản 4 Điều 2 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị).

UK 2



33. 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).

34. 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 (Luật Quy hoạch đô thị).

35. 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).

36. 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. Gồm: khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng (điểm 1.4.7 QCVN 01:2021/BXD).

37. 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 giao thông, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (khoản 14 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

38. 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).

39. Khoảng cách an toàn về môi trường: Là khoảng cách an toàn để bảo vệ nguồn nước, từ nguồn phát thải (trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải, hồ sinh học, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, bãi chôn lấp chất thải rắn, nghĩa trang, lò hỏa táng, công trình sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp...) đến các công trình hạ tầng xã hội.

40. Hành lang bảo vệ nguồn nước: Là phần đất giới hạn dọc theo nguồn nước hoặc bao quanh nguồn nước do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định. Hành lang bảo vệ trên bờ là chiều rộng khu đất nằm dọc hai bên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng; được tính từ mép bờ vào bên trong phía đất liền (Điều 2 Luật Tài nguyên nước 2012).

41. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến công thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật khác.

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

43. Đường đô thị (hay đường phố): Là đường bộ nằm trong phạm vi nội thành, nội thị, được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được cấp có

U.S. R



- Khu vực di tích lịch sử: Khu Di tích lịch sử kháng chiến Khu ủy khu VI (Phụ lục III - Sơ đồ vị trí các di tích, khu vực bảo tồn, phát triển);

- Các khu vực bảo tồn phát triển, gồm: Làng Bù Đạt (thuộc khu vực đất quy hoạch dự phòng phát triển ký hiệu DP10, tại tổ dân phố 7); nhà sàn các dân tộc (nhà sàn Tày, Nùng) đất ở hiện trạng tại tổ dân phố 10 (sơ đồ vị trí theo Phụ lục III);

- Khu công viên lớn: Khu công viên Đài tưởng niệm (sơ đồ vị trí theo Phụ lục IV);

- Khu trung tâm công cộng, đầu mối giao thông công cộng, gồm: Trung tâm hành chính thị trấn Phước Cát; sân vận động thị trấn Phước Cát; trung tâm văn hoá; bến xe (sơ đồ vị trí theo Phụ lục V);

- Các khu vực cửa ngõ đô thị, gồm: 03 cửa ngõ, kí hiệu từ CN1- CN3 (sơ đồ vị trí theo Phụ lục VI).

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

- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật gắn với việc bảo vệ, cải tạo không gian cảnh quan tự nhiên, địa hình, nguồn nước và môi trường khu vực; hạn chế xây dựng công trình mới;

- Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, dân cư, thương mại, du lịch: Hình thức kiến trúc và vật liệu xây dựng phù hợp với điều kiện khí hậu, bản sắc văn hóa địa phương, chức năng của công trình, tạo sự đồng bộ, liên tục kết hợp trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát dọc các tuyến đường để phát huy giá trị không gian cảnh quan;

- Đối với khu vực di tích lịch sử, văn hóa, bảo tồn: Quản lý khu vực, công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa. Bảo tồn không gian, kiến trúc, cảnh quan, nâng cấp và cải tạo công trình gắn với bảo tồn phát huy giá trị kiến trúc đặc trưng hiện có, kết hợp với việc tạo các điểm nhìn cảnh quan đến công trình để tăng khả năng tiếp cận của người dân và du khách;

- Đối với công viên, khu trung tâm công cộng, các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Tổ chức hệ thống giao thông để người đi bộ và nhiều loại phương tiện giao thông kết nối thuận tiện. Ưu tiên phát triển công trình văn hóa, vui chơi, giải trí, thương mại dịch vụ, công trình điểm nhấn kiến trúc với quy mô công trình và tỷ lệ cây xanh đảm bảo quy định, phù hợp không gian cảnh quan khu vực;

- Đối với khu vực cửa ngõ thị trấn: Xây dựng công trình biểu tượng, cổng chào, biển chỉ dẫn mang nét văn hóa địa phương; xây dựng các cụm công trình, tượng mỹ thuật trang trí trên các dải cây xanh, vườn hoa, tạo sự gắn kết không gian giữa giao thông với kiến trúc cảnh quan. Ưu tiên lập quy hoạch chi tiết; thiết kế đô thị; cải tạo chỉnh trang, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

Handwritten signature in blue ink.



thẩm quyền phê duyệt (Điều 1 Thông tư số 16/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

44. Hè (hay vỉa hè, hè phố): Là bộ phận của đường đô thị, phục vụ chủ yếu cho người đi bộ và kết hợp là nơi bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị dọc tuyến (khoản 2 Mục II Phần 1 Thông tư số 04/2008/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Việc áp dụng Quy chế đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Kiến trúc, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở; các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định của pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng phê duyệt và điều kiện thực tế tại địa phương.

- Công trình hiện hữu xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế được quản lý, sử dụng theo hiện trạng;

- Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích phải tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định của pháp luật có liên quan;

- Lập quy hoạch chi tiết, đầu tư dự án xây dựng các khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng các tiêu chí về khu dân cư tiêu biểu, khu dân cư kiểu mẫu theo Quyết định số 281/QĐ-MTTQ-BTT ngày 18 tháng 4 năm 2019 và Quyết định số 292/QĐ-MTTQ-BTT ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Lâm Đồng.

c) Đồng bộ về không gian cảnh quan, kiến trúc công trình và bản sắc văn hóa được bảo tồn phát huy đảm bảo các nguyên tắc được quy định tại Luật Kiến trúc.

d) Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật trích dẫn tại Quy chế được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật khác thì áp dụng quy định tại văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

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

a) Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, gồm: Khu vực ven sông Đồng Nai (Khu vực 1, kí hiệu S1) quy mô 28,38 ha; khu vực 2 (kí hiệu S2) quy mô 3,73 ha; khu vực 3 (kí hiệu S3) quy mô 53,65 ha (sơ đồ vị trí theo Phụ lục I-2);

- Các trục đường chính, trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Trục đường ĐT.721 (định hướng thành Quốc lộ 55B); đường đi Phước Cát; đường ven sông (sơ đồ vị trí theo Phụ lục II);

- Các khu vực công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Chùa Phước Cát; nhà thờ Phước Cát; ban Nghi lễ đạo Cao Đài Tây Ninh; cơ sở đạo Cao Đài Truyền giáo Cát Tiên (sơ đồ vị trí theo Phụ lục III)

WSX



- Đối với khu vực công trình diềm nhân của thị trấn: Kiến trúc công trình phù hợp với chức năng của từng khu vực. Khuôn viên rộng rãi thoáng đãng, cảnh quan hài hòa với khu vực xung quanh.

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

- Hành lang an toàn bảo vệ sông thực hiện theo Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Trồng cây xanh cảnh quan, kết hợp công viên trong không gian cách ly đảm bảo an toàn bờ sông tối thiểu 30 m mỗi bên theo quy hoạch được duyệt để khai thác không gian, cảnh quan sông phục vụ người dân địa phương;

- Cải tạo môi trường, tôn tạo hiện trạng địa hình khu vực Bàu Sấu tạo cảnh quan, bổ sung các vật thể tái hiện các loại sinh vật trước đây đã hiện hữu tại khu vực để phát triển dịch vụ du lịch địa phương.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Trên cơ sở các yêu cầu quản lý kiến trúc cụ thể, xác định những khu vực, tuyến phố chính trang ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng và quy hoạch chi tiết các khu đô thị, khu dân cư mới.

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

a) Các khu vực ưu tiên chính trang, gồm: Khu vực dọc tuyến ĐT.721 (đoạn từ ngã tư giao với đường số 11 đến ngã ba giao với đường số 56); khu vực dọc tuyến ĐH.93 (đoạn từ ngã tư với đường ĐT.721 đến ngã ba giao với đường số 17); khu vực dọc tuyến đường ven sông.

b) Quy định

- Các công trình xây dựng tiếp giáp mặt đường phải tuân thủ quy định quản lý ban hành theo đồ án quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc thị trấn đã phê duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, quy định pháp luật liên quan;

- Tổ chức hệ thống giao thông gắn với cải tạo khoảng không gian đi bộ, đi dạo trên hè phố; trồng cây xanh đặc hữu của khu vực theo tuyến đồng bộ về chủng loại;

- Các công trình, nhà ở có mặt tiếp giáp cảnh quan sông phải thiết kế kiến trúc phù hợp cảnh quan chung khu vực và không sử dụng vật liệu hoàn thiện phản quang và có màu sắc phản cảm.

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

1. Nguyên tắc chung

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

Handwritten signature or initials in blue ink.



b) Việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc trong đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Xác định các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

- Khu vực Công viên Đài tưởng niệm;

- Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ và Thông tư 06/2021/TT-BXD;

- Công trình kiến trúc đặc thù như Tượng đài, cổng chào, tranh trang trí có diện tích lớn, có tính biểu đạt cao đặt tại vị trí khu trung tâm của đô thị.

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

(sơ đồ các khu vực, vị trí phải thi tuyển phương án kiến trúc theo Phụ lục VI)

WJ



Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

a) Khu vực đô thị hiện hữu dọc theo trục đường ĐT.721, trục ĐH.93 và trục đường ven sông: Cải tạo nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, tăng tỷ lệ cây xanh và quản lý kiến trúc công trình nhà ở phù hợp kiến trúc cảnh quan chung khu vực và chỉ tiêu xây dựng theo trục đường. Khuyến khích phát triển các dịch vụ thương mại trên đoạn đường trung tâm để tăng sự sôi động cho không gian sinh hoạt đô thị.

b) Khu vực dự kiến phát triển: Quản lý theo mục đích sử dụng đất và công trình hiện hữu, khi cải tạo công trình thủ tục thực hiện theo quy định hiện hành.

c) Các trục đường chính, không gian mở và tầm nhìn đến khu vực cảnh quan:

- Trục cảnh quan chính đô thị: Đường ĐT.721 và đường ven sông mặt đứng của trục đường được tạo từ các công trình thương mại hỗn hợp, nhóm nhà ở hiện trạng xen kẽ các công trình công cộng, hành chính, giáo dục, y tế và các khoảng công viên cây xanh. Các công trình kiến trúc bố trí theo hướng thấp tầng giáp trục đường chính;

- Trục cảnh quan ven sông: Trồng cây xanh theo chủ đề kết hợp với cây xanh cách ly để tạo không gian cảnh quan đô thị gắn với khai thác cảnh quan sông phục vụ dân cư và phát triển kinh tế du lịch; đối với các vùng nông nghiệp ven sông tiến dần đến sản xuất nông nghiệp hữu cơ, dần tiến đến nông nghiệp tuần hoàn.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Các vị trí công trình điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Công viên Đài tưởng niệm và 3 cửa ngõ CN1, CN2 và CN3 (sơ đồ các khu vực, vị trí theo Phụ lục VI).

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

+ Thiết kế kiến trúc công trình có tính dễ định hướng, độ nhận diện cao. Bố trí các công trình như tượng đài, vòng xoay, cổng chào.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên: Khu vực ven sông Đồng Nai, khu vực công viên Đài tưởng niệm, dọc tuyến đường ĐT.721 và đường ven sông (sơ đồ vị trí theo Phụ lục I-2).

+ Các khu vực tiếp giáp ven sông Đồng Nai: Các công trình hướng ra sông, phải có kiến trúc hài hòa, đồng bộ cảnh quan khu vực, hạn chế che chắn tầm nhìn hướng ra sông và không sử dụng vật liệu phản quang, màu sắc phản cảm;

+ Tổ chức hệ thống công viên chuyên đề, các khu chức năng phục vụ cho hoạt động vui chơi giải trí. Quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo

WEX



công trình hiện trạng khu vực dân cư hiện hữu ven sông theo hướng bảo vệ và phát huy giá trị không gian cảnh quan sông.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Công viên Đài tưởng niệm, khu vực ven sông Đồng Nai (sơ đồ vị trí theo Phụ lục IV).

b) Về kiến trúc

- Tuyến đường chính (sơ đồ minh họa theo Phụ lục VII):

+ Đường ĐT.721 (đoạn từ ngã ba giao với đường số 1 đến ngã ba giao với đường ven sông và đoạn từ ngã ba giao với đường số 25 đến giáp ranh phía Tây đi xã Phước Cát 2) và đường ven sông quản lý công trình nhà ở có mặt tiếp giáp dọc theo sông Đồng Nai, khu vực dân cư mật độ cao tập trung cải tạo, chỉnh trang và quản lý xây dựng, hạn chế tầng cao và mật độ xây dựng, bổ sung diện tích đất dự trữ để phát triển đô thị;

+ Đường ĐT.721 (đoạn từ ngã ba giao với đường số 25 đến ngã ba giao với đường ven sông) quản lý các công trình tiếp giáp mặt đường, đảm bảo theo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo Quy chế.

- Khu vực hiện hữu:

+ Đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật trên từng khu vực, quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Quy chế; khuyến khích trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế kiến trúc tạo thuận lợi cho người đi bộ;

+ Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng, kiểm soát, quản lý về mặt quy hoạch kiến trúc đối các khu nhà ở; khu trung tâm hành chính thị trấn giữ nguyên vị trí hiện trạng, cải tạo chỉnh trang các trục đường chính tạo cảnh quan đô thị văn minh, sạch đẹp (vĩa hè, cây xanh,...);

+ Công viên, cây xanh đảm bảo phù hợp với yêu cầu và mục tiêu của quy hoạch đô thị và phát triển đô thị. Đảm bảo diện tích, mật độ cây xanh sử dụng công cộng đô thị và trong các công trình. Tất cả các tuyến đường cấp phân khu vực trở lên đều phải trồng cây xanh đường phố.

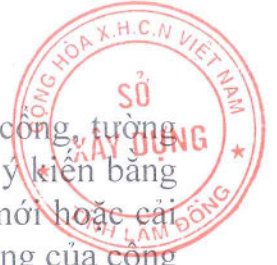
- Khu dân cư mới: Xây dựng đồng bộ hiện đại về hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liền kề, biệt thự,...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực.

- Khu vực bảo tồn:

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

+ Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều

WS 2



cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, công, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần công, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

- Khu vực dự trữ phát triển:

+ Quản lý theo mục đích sử dụng đất hiện hữu, khi cải tạo công trình áp dụng theo các quy định hiện hành;

+ Tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt, không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển; không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc được quản lý theo Quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định tại Quy chế.

- Khu vực công nghiệp, tiểu thủ 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 đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường;

+ Bao quanh các khu chức năng tiếp giáp dân cư lập hành lang cây xanh cách ly. Các trạm xử lý nước thải trồng cây xanh để hạn chế ô nhiễm môi trường xung quanh.

- Khu vực nông nghiệp đô thị:

+ Kiểm soát chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phục vụ nông nghiệp, hạn chế thay đổi địa hình tự nhiên và kè lấn sông, suối tại khu vực, không phát triển các khu dân cư mới, quản lý chặt chẽ việc cải tạo công trình xây dựng tại các khu dân cư hiện hữu.

+ Sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái, trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, nông lâm kết hợp; màu sắc công trình phù hợp với không gian sản xuất nông nghiệp;

+ Chấm dứt hoạt động, chuyển đổi ngành nghề, di dời cơ sở chăn nuôi ra khỏi các khu vực không được phép chăn nuôi gồm: Tổ dân phố 1 (trừ khu vực Bàu Sáu), 3, 4, 5 và 6, thị trấn Phước Cát;

+ Phát triển nuôi trồng thủy sản tại một số vị trí phù hợp ở Tổ dân phố 3, Tổ dân phố 4 (duy trì phát triển mô hình nuôi cá lồng bè) dọc sông Đồng Nai.

- Khu vực phát triển du lịch: Du lịch trên sông Đồng Nai (du lịch cảnh quan ven sông kết hợp vui chơi giải trí); du lịch sinh thái (đồi Kim Cương); hoạt động trải nghiệm du lịch địa hình, đi bộ; du lịch thăm quan nghiên cứu (di tích lịch sử kháng chiến Khu ủy Khu VI); tham quan di tích, giáo dục, rèn luyện và bồi dưỡng truyền thống cách mạng; dịch vụ du lịch tại khu vực mũi tàu giáp sông Đồng Nai; du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ thương mại phát triển phục vụ các hoạt động thăm quan.

LM 2



+ Phát triển các loại hình du lịch gắn với bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan địa hình cây xanh, mặt nước;

+ Bảo đảm kết nối không gian khu du lịch với không gian mặt nước, đồi núi, di tích lịch sử và khu đô thị.

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

1. 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

- Địa hình chủ yếu là đồng bằng, đồi núi phân bố tập trung phía Đông và Đông Bắc. Khí hậu hai mùa (mùa khô và mùa mưa) rõ rệt; không gian kiến trúc đô thị hiện đại kết hợp đặc trưng đô thị miền núi xen lẫn đồng bằng;

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

b) Các hình thái kiến trúc đặc trưng, kỹ thuật xây dựng và sử dụng vật liệu truyền thống của địa phương

- Công trình nhà ở của người dân mang đậm phong cách nhà ở Nam Tây Nguyên, đa phần là nhà ở thấp tầng. Phần lớn là nhà ba gian, không có tường rào, có khoảng sân trước nhà, khu trồng trọt và chăn nuôi bố trí sau nhà;

- Chùa Phước Cát là công trình tiêu biểu của nghệ thuật kiến trúc, chạm khắc trang trí. Các công trình đạo Cao Đài, nhà thờ Phước Cát là công trình thờ tự mang đặc trưng riêng, góp phần làm phong phú giá trị văn hóa của thị trấn;

- Nhà sàn các dân tộc (nhà sàn Tày, Nùng) là công trình văn hóa mô phỏng nhà sàn của dân tộc Tày, Nùng mang nét đặc trưng riêng của dân tộc phía Bắc;

- Khuyến khích thể hiện với phong tục tập quán dân tộc, giá trị truyền thống văn hóa của địa phương, sử dụng vật liệu và kỹ thuật phù hợp với điều kiện thời tiết, thủy văn, địa chất, địa hình công trình xây dựng có hình khối, màu sắc hài hòa, mỹ quan theo phong cách hiện đại, sử dụng an toàn và bảo vệ môi trường.

c) Lựa chọn phương án, định hướng kiến trúc đảm bảo bản sắc văn hóa dân tộc trong xây dựng mới, cải tạo công trình kiến trúc:

- Đối với công trình nhà ở, thương mại, dịch vụ đô thị,... xem chi tiết tại Điều 9 Quy chế này;

- Đối với các công trình có tính đặc sắc về văn hóa như nhà thờ, cơ sở đạo Cao Đài, chùa cần tuân theo các quy chuẩn về trùng tu, bảo tồn.

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

- Kế thừa, phát huy đặc trưng kiến trúc dân tộc kết hợp với phong cách kiến trúc hiện đại, tạo nên những công trình kiến trúc với hình thức kiến trúc, chi tiết

Handwritten signature



trang trí không gây phản cảm, hài hòa cảnh quan khu vực, đáp ứng tốt nhất công năng sử dụng phù hợp văn hóa sinh hoạt của cộng đồng;

- Công trình kiến trúc gắn liền không gian kiến trúc cảnh quan khu vực;
- Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của công trình công cộng, công trình di sản văn hóa nhằm bảo tồn nguyên trạng di sản, giữ gìn giá trị lịch sử nhằm giáo dục truyền thống văn hóa - lịch sử của địa phương;
- Cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc quan tâm bảo vệ giữ gìn chi tiết, họa tiết kết cấu công trình có giá trị về lịch sử, nghệ thuật nhằm lưu giữ những nét đẹp nghệ thuật trong xây dựng;
- Sử dụng vật liệu xây dựng truyền thống và hiện đại phổ biến, đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định, phù hợp với điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội của địa phương nhằm nâng cao thẩm mỹ đối với công trình kiến trúc, an toàn sử dụng, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường.

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

1. Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị 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 góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị

- Nhà sàn các dân tộc (nhà sàn Tày, Nùng): Công trình kiến trúc mô phỏng hình thái nhà sàn, thể hiện bản sắc về kiến trúc đặc trưng của dân tộc Tày, Nùng;
- Tính chất, chức năng: Khu vực bảo tồn và phát huy các giá trị kiến trúc đặc trưng;

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan: Tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phước Cát được duyệt; tuân thủ Luật di sản văn hóa, quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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) Các khu vực bảo tồn

- Khu vực công trình kiến trúc di tích lịch sử cấp quốc gia: Khu Di tích lịch sử Kháng chiến Khu ủy khu VI.

Nguyên tắc chung:

- Bất kỳ sự tác động nào đối với các công trình đã được xếp hạng phải được nghiên cứu xem xét kỹ và được các cơ quan chức năng chấp thuận theo quy định;

- Đối với khu vực nằm ngoài phạm vi bảo vệ, việc đầu tư xây dựng công trình phải được kiểm soát, không được ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan chung của khu vực bảo tồn;

- Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn: Không gây ảnh hưởng bất lợi đến công trình bảo tồn; chiều cao tối đa toàn công

Handwritten signature or initials in blue ink.



trình có thể cao hơn chiều cao đỉnh mái công trình bảo tồn trong trường hợp bố trí khoảng lùi phù hợp và đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng;

- Kiến trúc công trình phải hài hòa với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bảo tồn;

- Tuân thủ các quy định cụ thể khác đối với từng lô đất và thể loại công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa.

b) Các khu vực có các công trình có giá trị

- Các công trình có giá trị: Khu vực chùa Phước Cát; khu vực nhà thờ Phước Cát; khu vực Ban nghi lễ đạo Cao Đài Tây Ninh huyện Cát Tiên; khu vực cơ sở đạo Cao Đài Truyền giáo Cát Tiên; khu vực nhà sàn các dân tộc (nhà sàn Tày, Nùng); khu vực làng Bù Đát.

Nguyên tắc chung:

- Không tự tiện phá dỡ hoặc cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị. Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết, để tránh làm cho công trình bị hư hại;

- Việc tu bổ, tôn tạo các công trình trên cơ sở theo nguyên gốc và các tài liệu lịch sử, các tư liệu khác có cơ sở khoa học;

- Đối với các công trình văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng xây dựng mới: Lập quy hoạch, thiết kế thể hiện được tính chất đặc thù của công trình xây dựng ở thời điểm hiện tại và được cấp phép xây dựng của các cơ quan có thẩm quyền;

- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước phù hợp với đặc thù hoạt động tôn giáo tín ngưỡng.

c) Định hướng bảo tồn

- Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị lịch sử, văn hóa và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng các hạng mục công trình, không thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị, nhất là các công trình là di tích đã được công nhận;

- Tăng cường công tác quản lý di tích, kịp thời phát hiện, xử lý các vi phạm, nhất là các vi phạm trong hoạt động tu bổ, tôn tạo di tích; xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm (nếu có) theo quy định; khai thác, phát huy tiềm năng, lợi thế về di tích tiêu biểu nổi trội của địa phương trong phát triển du lịch bằng việc kết nối các di tích với các di tích khác liên quan, có lợi thế của tỉnh, để hình thành các tuyến du lịch hấp dẫn, thu hút đông đảo du khách tham quan, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương;

- Các công trình di tích, lịch sử đã được xếp hạng trên địa bàn, thực hiện quản lý theo Luật Di sản văn hóa và các quy định có liên quan nhằm bảo tồn, phát

MS 2



huy những giá trị cơ bản của các di tích trong khu vực như không gian, kiến trúc, cảnh quan; việc xây dựng, tôn tạo, tu bổ phải có giấy phép của cấp có thẩm quyền;

- Đối với công trình kiến trúc di tích lịch sử cấp quốc gia Khu Di tích lịch sử kháng chiến Khu ủy khu VI có phạm vi như sau:

+ Phạm vi khu vực bảo vệ I bao gồm các khu vực có công trình xây dựng, địa điểm ghi dấu những diễn biến tiêu biểu của sự kiện lịch sử: Toàn bộ diện tích 15,2 ha thuộc đô thị;

+ Phạm vi khu vực bảo vệ II là khu vực bao quanh hoặc tiếp giáp với khu vực bảo vệ I để bảo vệ cảnh quan và môi trường sinh thái của di tích và là khu vực được phép xây dựng các công trình phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị của di tích;

+ Hoạt động xây dựng các công trình ở khu vực bảo vệ I và khu vực bảo vệ II không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích;

+ Trong trường hợp không xác định được khu vực bảo vệ II thì việc xác định chỉ có khu vực bảo vệ I đối với di tích quốc gia do Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quyết định.

- Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn:

+ Không gây ảnh hưởng bất lợi đến công trình bảo tồn;

+ Chiều cao tối đa của tầng trệt công trình không cao hơn chiều cao tầng trệt của công trình bảo tồn. Chiều cao tối đa toàn công trình có thể cao hơn chiều cao đỉnh mái công trình bảo tồn trong trường hợp có bố trí khoảng lùi phù hợp và đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng;

+ Kiến trúc công trình phải hài hòa với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bảo tồn;

+ Tuân thủ các quy định cụ thể khác đối với từng lô đất và thể loại công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

+ Tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa.

3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị

- Xây dựng các công trình phù hợp với không gian cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận; hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để phát huy giá trị cảnh quan; kiến trúc phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc.

- Bảo vệ, phát huy giá trị các công trình di tích, khu vực bảo tồn theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Về tổ chức không gian, cảnh quan:

M. X



+ Các công trình công cộng tổ chức các không gian sân bãi trong khuôn viên công trình, kết hợp khoảng trống tại tầng trệt đáp ứng yêu cầu tập trung sinh hoạt, tổ chức tốt hệ thống giao thông tiếp cận, nhà để xe, lối thoát hiểm;

+ 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;

+ Bảo đảm khoảng cách ly hợp lý với các khu dân cư kế cận.

- Về kiến trúc:

+ Các công trình được 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;

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

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

1. Công trình công cộng

Bảng 1. Tổng hợp các chỉ tiêu kỹ thuật các công trình công cộng

STT	Công Trình	Mật độ xây dựng		Tầng cao xây dựng
		Công trình mới	Công trình hiện hữu cải tạo	
1	Công trình trụ sở cơ quan	≤ 50%		≤ 5
2	Công trình dịch vụ công cộng khu đô thị	≤ 40 %	≤ 60%	≤ 5
3	Công trình văn hóa - thể thao	≤ 40%		≤ 5
4	Nhà sinh hoạt cộng đồng	≤ 40%	≤ 60%	≤ 3
5	Công trình y tế	≤ 40%		≤ 5
6	Công trình thương mại - phát triển hỗn hợp	≤ 40%	≤ 60%	≤ 5
7	Công trình giáo dục - đào tạo	≤ 40%		≤ 5
8	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	≤ 40%		≤ 3
9	Công trình an ninh	≤ 40%	≤ 60%	≤ 5
10	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	≤ 40%		≤ 3
10.1	Trong đó bãi đậu xe	≤ 10%		≤ 3
11	Tiểu thủ công nghiệp	≤ 40%		≤ 3
12	Công viên cây xanh	≤ 5%		≤ 1
13	Khu du lịch	≤ 25% (xây dựng gộp)		≤ 3

a) Các quy định chung

Handwritten signature



- Tuân thủ quy định tại Quy chế; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng (QCVN 10:2014/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2022/BXD); QCVN, TCVN có liên quan về chức năng công trình;

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần được thiết kế định hướng phù hợp cảnh quan khu vực xung quanh, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại. Mỗi loại công trình công cộng phải thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thức kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng. 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;

- Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình;

- Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận; vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa cảnh quan của khu vực; khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các hành lang đông người sử dụng;

- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình: Điều hòa, bể hoặc bồn nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng;

- Chiều cao tầng: Chiều cao thông thủy các phòng trong nhà và công trình công cộng không nhỏ hơn 3,0 m; đối với các công trình có các không gian lớn (như hội trường, phòng khán giả, phòng đa năng, giảng đường, các không gian công cộng khác), tùy thuộc yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng không nhỏ hơn 3,6 m; chiều cao thông thủy của tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2 m.

- Cốt xây dựng không chệch:

+ Phía taluy dương cốt xây dựng lớn hơn cốt vỉa hè 0,45 m;

+ Phía taluy âm: Đối với công trình xây dựng cách ranh lộ giới dưới 6,0 m, cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2 m so với cao độ vỉa hè. Đối với công trình xây dựng cách ranh lộ giới trên 6,0 m, cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 2,0 m so với cao độ vỉa hè. Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3,0 m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- Khoảng lùi: Khoảng lùi so với đường tối thiểu 6,0 m. Khoảng lùi so với ranh giới đất tối thiểu 3,0 m.

MS 2



- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình, phải đảm bảo quy định về tỷ lệ tối thiểu đất trồng cây xanh:

- + Công trình giáo dục, y tế, văn hóa: tối thiểu 30%;
- + Nhà máy, cơ sở sản xuất: 20%.

b) Quy định cụ thể

- Công trình trụ sở cơ quan - trung tâm hành chính: Trụ sở cơ quan quản lý hành chính Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Cát; Trung tâm nông nghiệp, vườn ươm; Công an thị trấn; công trình quan trọng trong hệ thống các công trình của thị trấn Phước Cát, tạo lập khu vực có chức năng phục vụ cộng đồng và nơi thể hiện quyền hạn và chức năng của chính quyền; mang tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh;

- Công trình dịch vụ công cộng khu đô thị và dự trữ công trình công cộng: Công trình phải có không gian tiếp cận tập trung đông người đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng. Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành không gian công cộng. Kiến trúc công trình hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường;

- Công trình thiết chế văn hóa - thể thao cơ sở: Công trình văn hóa (Trung tâm Văn hóa thị trấn và các nhà sinh hoạt cộng đồng tại các tổ dân phố); công trình thể thao (Sân vận động thị trấn);

+ Công trình văn hóa: Kiến trúc công trình phải làm nổi bật được giá trị văn hóa, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa. Công trình hình thành không gian sử dụng công cộng, thuận tiện tiếp cận công trình;

+ Công trình thể dục thể thao: Công trình có không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí và các hoạt động khác. Các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình;

- Công trình y tế (Phòng khám đa khoa) kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ. Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân;

- Công trình giáo dục: Các trường mầm non, tiểu học cơ sở, trung học cơ sở.

+ Cây xanh cảnh quan: Tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc;

+ Quy định về giao thông: Lối ra vào trường học cần phải tạo vịnh đậu xe trước cổng chính của trường (cổng trường học lùi cách ranh lộ giới tối thiểu 4m); kết nối giao thông công cộng, bố trí các trạm dừng xe buýt; các lối đi bộ phải đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.

Handwritten signature



- Công trình trung tâm thương mại đa chức năng: Chợ đô thị Phước Cát, trạm xăng dầu và các cơ sở kinh doanh. Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, cảnh quan. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật yêu cầu thiết kế và thi công đồng bộ; đảm bảo đủ diện tích bãi đỗ xe trong từng công trình và đảm bảo lối tiếp cận an toàn ra đường giao thông; chú ý sự tiếp cận thuận lợi cho tất cả các đối tượng, kể cả người khuyết tật.

2. Công trình nhà ở

a) Quy định chung

Nguyên tắc quản lý thiết kế, xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình áp dụng theo quy hoạch chi tiết từng khu dân cư được duyệt, Quy chuẩn xây dựng số 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 và các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

Bảng 2. Tổng hợp các chỉ tiêu kỹ thuật công trình nhà ở

Stt	Đất đơn vị ở	Loại hình nhà ở	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Ghi chú
1	Khu ở hiện hữu	Nhà liên kế phố	$\leq 100\%$	≤ 5	ĐT.721, ĐH.93, ĐH.98, đường vành đai, đường khu vực
				≤ 4	Đường khác
		Nhà liên kế sân vườn	$\leq 90\%$	≤ 5	ĐT.721, ĐH.93, ĐH.98, đường vành đai, đường khu vực
				≤ 4	Đường khác
		Nhà biệt thự	$\leq 60\%$	≤ 3	
		2	Khu dân cư mới	Nhà liên kế phố	$\leq 100\%$
≤ 4	Các tuyến đường có lộ giới 8-12m				
≤ 3	Các khu vực còn lại				
Nhà liên kế sân vườn	$\leq 80\%$			≤ 5	ĐT.721, ĐH.93, ĐH.98, đường vành đai, đường khu vực và các tuyến đường có lộ giới $\geq 12m$
				≤ 4	Các tuyến đường có lộ giới 8-12m
				≤ 3	Các khu vực còn lại

WZ



Stt	Đất đơn vị ở	Loại hình nhà ở	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Ghi chú*
		Nhà biệt thự	$\leq 50\%$	≤ 3	ĐT.721, ĐH.93, ĐH.98, đường vành đai, đường khu vực và các tuyến đường có lộ giới $\geq 12m$; Các tuyến đường có lộ giới 8-12m
				≤ 2	Các khu vực còn lại
3	Khu ở hỗn hợp - Cải tạo chính trang	Nhà liên kế phố	$\leq 100\%$	≤ 5	
		Nhà liên kế sân vườn	$\leq 90\%$	≤ 5	
	Khu ở hỗn hợp - Xây dựng mới	Nhà liên kế phố	$\leq 100\%$	≤ 5	
		Nhà liên kế sân vườn	$\leq 80\%$	≤ 5	
		Nhà biệt lập	$\leq 60\%$	≤ 3	
4	Khu đất ở xã hội	Nhà liên kế sân vườn	$\leq 80\%$	≤ 5	
		Chung cư, nhà cao tầng	$\leq 40\%$	≤ 7	
		Công trình dịch vụ công cộng	$\leq 40\%$	≤ 5	

- Quy mô công trình

+ Đối với khu quy hoạch xây dựng mới: Lô đất tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ ≥ 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 5,0$ m; Lô đất tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ < 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 4,0$ m;

+ Đối với khu vực hiện hữu: Trường hợp lô đất có chiều ngang $< 4,0$ m thì được xây dựng công trình bằng hoặc nhỏ hơn chiều ngang lô đất;

+ Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liên kế có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60 m;

+ Nhà ở liên kế phải xây dựng tuân theo chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ. Khoảng lùi tối thiểu của mặt tiền của nhà ở liên kế so với chỉ giới đường đỏ phụ thuộc chiều cao công trình và chiều rộng lộ giới, được lấy theo quy định về quy hoạch xây dựng;

1/5 2



+ Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo quy hoạch cụ thể của từng tuyến đường phố; trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào; mặt tiền nhà liên kế sân vườn phải lùi vào một khoảng tối thiểu là 2,4 m so với chỉ giới xây dựng.

- Về kiến trúc:

+ Chiều cao công trình: Chiều cao thông thủy của tầng một (tầng trệt) tối thiểu 3,6 m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao thông thủy tầng một không nhỏ hơn 2,7 m; các tầng lầu có chiều cao tối thiểu 3,6 m (từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên); tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2 m; đối với nhà liên kế sân vườn, nhà phố trên tuyến có lộ giới <math>< 10</math> m chiều cao công trình giảm 3,6 m (tương đương 1 tầng) so với lộ giới $\geq 10</math> m;$

+ Đối với công trình thuộc 2 dãy phố quay lưng tiếp giáp vào nhau khuyến khích bố trí sân sau với khoảng cách tối thiểu 1,0 m trở lên để lấy ánh sáng, thông gió, bố trí đường ống kỹ thuật, cứu nạn, thoát hiểm;

+ Hình thức kiến trúc phải đơn giản, hiện đại, bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình trong cùng một dãy phố. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn gây nhàm chán;

+ Chi tiết kiến trúc cho phép có sự khác nhau về kiểu dáng chi tiết trang trí nhỏ, lan can,... mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh. Không được đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, các công trình kế cận kể cả phần ngầm.

- Màu sắc công trình kiến trúc công trình phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang cho các mảng lớn của mặt đứng công trình. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở liên kế;

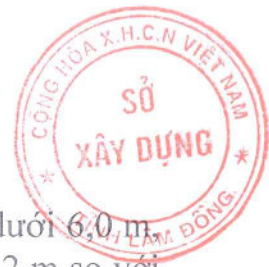
- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện môi trường;

- Tất cả các loại nhà ở riêng lẻ khi xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa, mở rộng phải làm mái dốc và sử dụng vật liệu lợp mái phù hợp. Mái dốc phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật thoát nước đối với từng loại vật liệu mái;

- Mái đua che nắng: Không được thiết kế, xây dựng mái đua che nắng cứng, cố định cho công trình ngoại trừ các công trình thuộc dãy nhà ở có thiết kế đô thị hoặc thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Được sử dụng mái đua che nắng di động, kết cấu mái đua che nắng phải bảo đảm bền vững, an toàn và phù hợp với các quy định hiện hành.

- Cốt xây dựng không chế của đô thị:

WS 2



- + Phía taluy dương cốt xây dựng lớn hơn cốt vỉa hè 0,45 m;
- + Phía taluy âm: Đối với công trình xây dựng cách ranh lộ giới dưới 6,0 m, cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2 m so với cao độ vỉa hè. Đối với công trình xây dựng cách ranh lộ giới trên 6,0 m, cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 2,0 m so với cao độ vỉa hè. Ram dốc của lõi vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3,0 m để đảm bảo an toàn khi ra vào.
- Đối với nhà biệt thự:
 - + Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ: Áp dụng theo phụ lục IX;
 - + Khoảng lùi biên: Trường hợp lô đất chiều ngang lớn hơn 12 m thì xây dựng công trình cách mỗi bên tối thiểu 2,0 m; trường hợp lô đất chiều ngang 10 m – 12 m thì công trình cách mỗi bên tối thiểu 1,0 m. Đối với khu vực hiện hữu: Trường hợp lô đất có chiều ngang từ 8,0 m – 10,0 m thì xây dựng công trình cách mỗi bên ranh đất (bên hông) tối thiểu 1,0 m; trường hợp lô đất có chiều ngang 6,0 m – 8,0 m thì xây dựng công trình cách một bên ranh đất (bên hông) tối thiểu 1,0 m; trường hợp lô đất có chiều ngang < 6,0 m thì được xây dựng công trình bằng hoặc nhỏ hơn chiều ngang lô đất.
- Về hạ tầng kỹ thuật:
 - + Các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, bồn nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không nhìn thấy được từ các không gian công cộng;
 - + Không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước trực tiếp ra hè phố và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt đường dốc, cánh cổng mở lấn ra hè phố công cộng;
 - + Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định. Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, bùn thải,... vào hệ thống thoát nước chung; phải đổ phế thải đúng nơi quy định. Không được gây tiếng ồn, xả khói và khí thải gây ảnh hưởng cho dân cư xung quanh. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.
- Khuyến khích:
 - + Xây dựng công trình với mật độ xây dựng nhỏ hơn quy định (vẫn đảm bảo tính hài hòa trong đô thị) để tăng không gian cảnh quan đô thị;
 - + Việc xây dựng công trình phải theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp cảnh quan kiến trúc trên toàn tuyến phố. Về kiến trúc cảnh quan: Tăng thêm các không gian xanh phục vụ đối nội và đối ngoại. Cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan, giảm ô nhiễm bụi, tiếng ồn;
 - + Áp dụng các tiêu chuẩn, giải pháp quy hoạch xây dựng theo tiêu chí công trình xanh, kiến trúc xanh trong đầu tư xây dựng khu vực phát triển mới.

Ước 2



b) Quy định đối với công trình nhà ở ven sông, suối

- Nhà ở ven sông, suối có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa có kế hoạch di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được cải tạo, sửa chữa theo nguyên trạng.

- Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ sông: Đối với đất trồng, không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ; trường hợp nhà hiện hữu được cải tạo, sửa chữa theo quy định. Nghiêm cấm các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang bảo vệ và các hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên trong các khu vực công viên, ven sông.

- Không kè lấn các sông, suối hiện hữu và xây dựng công trình ven sông, suối không phù hợp quy hoạch được duyệt.

3. Công trình công nghiệp

a) Tuân thủ các quy định tại Quy chế; QCVN 01:2021/BXD; TCVN 4616:1987; QCVN, TCVN có liên quan.

b) Mật độ xây dựng tối đa 40%; cây xanh tối thiểu 20%; đường giao thông tối thiểu 10% (không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất); các khu kỹ thuật tối thiểu 1%, còn lại là diện tích xây dựng các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, trạm xử lý nước thải.

c) Trong khuôn viên từng lô đất xây dựng nhà máy: Mật độ xây dựng tối đa 40%; diện tích còn lại dành để tổ chức sân vườn, bãi đỗ xe, đường giao thông nội bộ. Công trình kỹ thuật của từng nhà máy bố trí về cuối lô đất có khoảng cách ly đúng theo quy định về đảm bảo vệ sinh môi trường, cứu hỏa,... và không làm ảnh hưởng tới hoạt động của các cơ sở sản xuất kề cận.

d) Về hình thức kiến trúc

- Khuyến khích thiết kế công trình công nghiệp tiết kiệm năng lượng, có hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, xây dựng bền vững, không sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà;

- Khuyến khích sử dụng màu sáng cho công trình, hài hòa với cảnh quan, hạn chế sử dụng các màu tối hoặc các màu gây chói cho bề mặt ngoài công trình.

e) Về kiến trúc cảnh quan

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

- Màu sắc công trình, mái công trình: Tường rào cần sử dụng gam màu mát, nhẹ, kiến trúc thanh thoát. Tường rào bao quanh từng nhà máy nên xây dựng thưa thoáng, chạy dọc phía trước tường rào là cây xanh vườn hoa trang trí. Cổng chính

Handwritten signature



từng cụm công nghiệp được thiết kế đơn giản nhưng hiện đại, mang yếu tố thẩm mỹ cao, đảm bảo an toàn cho cụm công nghiệp;

- Tường rào bao quanh từng nhà máy nên xây dựng thoáng, chạy dọc phía trước tường rào là cây xanh vườn hoa trang trí. Công chính cụm công nghiệp được thiết kế đơn giản nhưng hiện đại, mang yếu tố thẩm mỹ cao. Đối với phần tiếp giáp khu dân cư phải có dải cây xanh cách ly.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Việc xây mới các công trình tôn giáo tín ngưỡng phải lập hồ sơ xin phép xây dựng gửi đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét có ý kiến thống nhất bằng văn bản, đồng thời phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao công trình tối đa 03 tầng;

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

5. Công trình tượng đài, trang trí đô thị

a) Tổ chức, cá nhân xây dựng tượng đài phải được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp phép theo quy định.

b) Thiết kế, xây dựng tượng đài phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan để quyết định vị trí, phương hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình theo các tiêu chí sau:

- Địa điểm xây dựng tượng đài phải phù hợp với nội dung tượng đài, phù hợp với các hoạt động vinh danh của người dân địa phương đối với sự kiện, nhân vật lịch sử;

- Địa điểm xây dựng phải được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu kỹ lưỡng hiện trạng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, địa điểm lựa chọn phải phù hợp với quy hoạch xây dựng của địa phương. Địa điểm xây dựng phải đảm bảo diện tích xây dựng.

c) Quy mô, kiểu dáng tượng đài, tranh khối tích lớn phải hài hòa với không gian, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn, gây ấn tượng đẹp. Làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công.

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

đ) Tiêu chí về kỹ thuật: Sử dụng chất liệu tốt để đảm bảo tính bền vững của tượng đài, chất liệu xây dựng các tượng đài cần phải xác định và lựa chọn cho phù hợp với điều kiện khí hậu, tránh trường hợp nhanh xuống cấp, hư hỏng.

WS 2



e) Không tự tiện phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình kiến trúc có giá trị. Những công trình này vẫn phải chú ý giữ nguyên mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao công trình.

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

Tuân thủ theo QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Đường giao thông, vỉa hè

a) Đường giao thông

- Thực hiện theo Luật Giao thông đường bộ 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013 và Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP; QCVN 07-4:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình giao thông đô thị.

- Đối với hoạt động quản lý khai thác đường đô thị không xây dựng, đào bới, mở đường nhánh hoặc đấu nối với đường chính; họp chợ, kinh doanh lắp đặt biển hiệu, quảng cáo... mất an toàn giao thông và mỹ quan đô thị.

- Quy định về nút giao:

+ Quy định về tổ chức quảng trường giao thông, chỗ giao nhau của đường đô thị phải tuân thủ QCVN 07-4:2023/BXD;

+ Bán kính đường cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố tối thiểu phải đảm bảo: Tại quảng trường giao thông và đường phố cấp đô thị ≥ 15 m; đường phố cấp khu vực ≥ 12 m; đường phố cấp nội bộ $\geq 8,0$ m;

+ Tại các nút giao của các tuyến đường mở mới trong khu vực đô thị hiện hữu trong trường hợp không thể đảm bảo kích thước vạt góc, cho phép sử dụng các biện pháp kỹ thuật khác thay thế như: Dùng gờ giảm tốc, dải phân cách, biển báo, đèn tín hiệu,...

- Đấu nối giao thông (Quốc lộ): Đảm bảo phù hợp các Quy hoạch được duyệt. Thiết kế nút giao đấu nối vào quốc lộ phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành về yêu cầu thiết kế đường ô tô, đảm bảo an toàn giao thông và khả năng thông hành của quốc lộ.

- Các hiệu lệnh giao thông đường bộ gồm tín hiệu đèn giao thông, biển báo hiệu đường bộ, vạch kẻ đường, cọc tiêu hoặc tường bảo vệ, rào chắn phải tuân thủ theo các quy định tại QCVN 41:2019/BGTVT quy chuẩn kỹ thuật quốc gia báo hiệu đường bộ.

b) Vỉa hè

Mr 2



- Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường,...) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

- Vỉa hè phải đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định tại QCVN 10:2014/BXD. Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5,0 cm).

- Các loại bó vỉa hè phổ phải theo mẫu thống nhất trong từng khu vực hoặc toàn khu vực đô thị tùy theo mục đích sử dụng của từng khu vực cụ thể:

+ Vỉa hè trên các tuyến đường trong khu dân cư phải có góc vát (nơi giao tiếp với mặt đường) để đảm bảo việc dẫn xe đạp, xe máy lên xuống được dễ dàng;

+ Vỉa hè tại các công trình công cộng, quảng trường, không gian mở, các lối sang đường phải bố trí vệt dốc cho các phương tiện giao thông lên xuống.

- Chất liệu của vỉa hè: 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 tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

2. Hệ thống cây xanh đường phố

- Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy hoạch cây xanh đô thị được ban hành tại Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị, Quyết định số 39/2017/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định một số nội dung về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng cùng các quy định liên quan khác.

- Các tuyến đường có chiều dài dưới 2,0 km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2,0 km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau. Bố trí trồng các loại cây đồng nhất, không xen kẽ tạo mỹ quan đô thị.

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

+ Các tuyến đường có vỉa hè rộng > 5,0 m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa ≤ 15 m như tuyến đường ĐT.721 (QL55B), ĐH.93,



ĐH.98, đường đi cầu Phước Cát và đường vành đai. Đề xuất cây bóng mát tầm trung: Bàng lá nhỏ (bàng Đài Loan), muồng đen, phượng đỏ,...

+ Các tuyến đường có vỉa hè rộng từ 3,0 m – 5,0 m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa ≤ 12 m. Đề xuất cây bóng mát tầm thấp: Bàng lẵng, Viêt....

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

+ Cây bụi: Trang (mẫu đơn ta), Dâm bụt,...

+ Cây phủ đất: Cỏ đậu, thài lài tím,....

+ Cây dây leo: Thường xuân, hoa giấy,...

3. Bến bãi đường bộ

a) Bến xe

- Xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào thoáng cao không quá 2,0 m, phần chân cho phép xây đặc và cao tối đa 60 cm;

- Bến xe được xây dựng theo quy hoạch, chỉ tiêu chính thiết kế bến xe ô tô công cộng theo Thông tư số 24/2010/TT-BGTVT ngày 31 tháng 8 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải; việc tổ chức quản lý đầu tư bến xe phải tuân thủ theo quy hoạch và QCVN 45:2012/BGTGT.

b) Bãi đỗ xe công cộng

- Trong các khu đô thị mới, khu dân cư phải đảm bảo đủ chỗ đậu đỗ xe theo QCVN 01:2021/BXD; trong các khu đô thị hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô tô con ở những đường phố có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết;

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

- Bãi đỗ xe phải chú ý tới môi trường, kết hợp trồng cây bóng mát, hạn chế tác động của diện tích mặt bê tông lớn tới công trình xung quanh, khuyến khích sử dụng bề mặt có thấm nước, theo hướng hạ tầng xanh;

- Sử dụng các biện pháp lát nền có khả năng thấm thấu nước mưa và tạo cảnh quan;

- Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe song song, chiều rộng làn đỗ xe tối thiểu là 2,5 m và không lớn quá 3,5 m.

c) Điểm dừng xe buýt; bến xe buýt: Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch chung đô thị được duyệt; đảm bảo khả năng tiếp cận với các khu vực có

LM 2



nhu cầu sử dụng lớn như bến xe, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, các điểm tập trung dân cư.

d) Cầu qua sông: Xây dựng phù hợp với cấp công trình theo tuyến đường (đường đi cầu Phước Cát). Tuân thủ theo các quy định hiện hành có liên quan.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang; khu dự kiến phát triển mới)

a) Đối với các khu dự kiến phát triển mới

Phải bảo đảm phối hợp chặt chẽ quá trình thiết kế các tuyến đường dây đường ống 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 hiện hữu cải tạo, chỉnh trang

- Phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly được trồng cây xanh trang trí, thảm cỏ, bồn hoa theo quy định;

- Các tổ chức và cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình công, bề kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật được nhà nước khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đầu tư theo các quy định của pháp luật hiện hành.

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

a) Phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt.

b) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí theo đúng quy định.

c) 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.

d) Hạ tầng kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin, viễn thông trong đô thị phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt.

e) 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.

g) Việc xác định khu vực phải xin phép xây dựng hoặc miễn giấy phép xây dựng đối với công trình trạm BTS căn cứ vào quy định của Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

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

a) Đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị.

b) Bờ hồ, bờ sông qua đô thị phải có các giải pháp kè kết hợp kè cứng, kè mềm bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan đô thị.

Handwritten signature or initials in blue ink.



c) Thùng rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với môi trường, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

7. Công trình cấp điện

a) Đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị và các quy hoạch có liên quan.

b) Đối với khu vực khu dân cư hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

c) Đối với khu vực phát triển đô thị bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

8. Công trình nghĩa trang

- Nghĩa trang trên địa bàn thị trấn xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang, quy hoạch chung xây dựng đô thị được duyệt;

- Đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường, hài hoà không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

- Xây dựng lộ trình tiến tới đóng cửa các nghĩa trang nằm gần trong các khu dân cư và di dời vào các khu nghĩa trang tập trung để đảm bảo vệ sinh môi trường. Quy hoạch các nghĩa trang tập trung thành công viên nghĩa trang, xây dựng tường rào và trồng cây xanh tạo mỹ quan đô thị;

- Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m.

9. Công trình cung cấp năng lượng

Trạm cung cấp xăng dầu phải được xây dựng phù hợp quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng được duyệt, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định chuyên ngành hiện hành, đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và mỹ quan đô thị.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

Tuân thủ Luật Quảng cáo năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; 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; Nghị định số 70/2021/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 181/2013/NĐ-CP; Thông tư số 10/2013/TT-BVHTTDL ngày 06 tháng 12 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số điều của

LM 2



Luật quảng cáo và Nghị định số 181/2013/NĐ-CP; QCVN 17:2018/BXD về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời và Quyết định số 37/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định quản lý hoạt động quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh và các văn bản hiện hành liên quan.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

- 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;
- Hàng rào không được cao quá 2,6 m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bề tường rào thì phần bề tường cao không quá 1,0 m;

- Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ). Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị;

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

- 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 2,0 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần 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;

- Các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở 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 hòa 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 đậm, sặc sỡ. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

+ Công trình nhà ở riêng lẻ: Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình;

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

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

UNC 2



+ Công trình bảo tồn: Màu sắc phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình có xét đến yếu tố văn hóa, lịch sử;

+ Công trình điểm nhấn: Màu sắc công trình phải được sự thống nhất của Hội đồng tư vấn kiến trúc.

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 đậm hoặc sặc sỡ 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;

- Không được sử dụng kính hoặc góc đặt kính gây chói, lóa. Không sử dụng kính gương, kính phủ phản quang có hệ số phản xạ năng lượng ánh sáng mặt trời lớn hơn 0,45 SRI (Solar reflex index - SRI).

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Hạn chế sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực;

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

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

- Che chắn các hệ thống kỹ thuật, máy lạnh, bể nước, hệ thống năng lượng mặt trời, ... để hạn chế nhìn từ không gian công cộng.

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

a) Tất cả dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ.

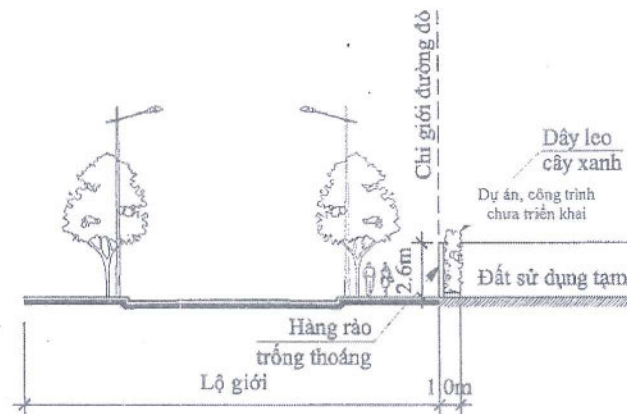
b) Việc xây dựng hàng rào tạm được sự quản lý của cơ quan có thẩm quyền.

c) Hàng rào (kể cả móng) không được phép xây dựng vượt ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngoài ranh giới thửa đất.

d) 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,

MSR

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.



Hình 1. Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

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

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

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

- Che chắn các thiết bị bên ngoài: Có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật ...), đảm bảo 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;

- 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. 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;

- Giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình; thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài. Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày;

- Trong mọi trường hợp, các công trình thi công không được ảnh hưởng đến lối đi bộ hiện có.

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. Nguyên tắc chung

a) Di tích phải được bảo vệ về mặt bằng tổng thể, kiến trúc và không gian, cảnh quan. Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình di tích phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa năm 2001, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa năm 2009; Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21 tháng 9 năm 2010, Nghị định số 109/2017/NĐ-CP ngày 21 tháng 9 năm 2017 và Nghị định số 142/2018/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ. Đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực.

b) Hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích thực hiện theo Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ, Thông tư số 15/2019/TTBVHTTDL ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các quy định pháp luật khác có liên quan. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thực hiện việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích cấp quốc gia.

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

d) Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào công trình trong khu vực bảo vệ (trừ những trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép).

đ) Các công trình thuộc khu vực bảo tồn phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào tham quan thuận lợi và an toàn.

e) Việc cải tạo, sửa chữa các công trình trong khu vực bảo tồn thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của công trình (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Nghiêm cấm việc xây dựng coi nói, chông lán làm biến dạng kiến trúc ban đầu. Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Quản lý và cấp phép xây dựng: Tuân thủ theo quy định khu vực I, II và các quy định có liên quan theo Luật Di sản văn hóa.

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

1. Đề xuất phân loại các công trình kiến trúc có giá trị

UMC 2



- Khuyến khích tạo không gian mở gắn kết với các không gian công cộng xung quanh công trình.

b) Việc xây dựng mới, xây dựng bổ sung trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị

- Nhóm I: Giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao. Không xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính;

- Nhóm II, III: Giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính nhưng phải đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp với quy hoạch được duyệt, hài hòa với công trình chính. *WZ*



a) Nhóm I - Công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt: Khu Di tích lịch sử Kháng chiến Khu ủy khu VI (công trình kiến trúc di tích lịch sử cấp quốc gia).

b) Nhóm II - Công trình kiến trúc có giá trị: Nhà sàn các dân tộc (nhà sàn Tày, Nùng), chùa Phước Cát, nhà thờ Phước Cát; Ban Nghi lễ đạo Cao Đài Tây Ninh; cơ sở đạo Cao Đài Truyền giáo Cát Tiên.

c) Nhóm III - Khu vực công trình kiến trúc có giá trị: Làng Bù Đạt.

Ủy ban nhân dân tỉnh quy định phân loại và quyết định quản lý, bảo vệ và phát huy các giá trị của công trình kiến trúc.

2. 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, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nới tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản của công trình. Khuyến khích bảo tồn nội thất nguyên gốc nếu vẫn còn giá trị.

c) Trường hợp các chi tiết kiến trúc bị hư hại không thể sửa chữa, tu bổ, phục hồi mà cần phải thay thế mới, phải được các đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế, tôn tạo.

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

a) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

b) Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải đảm bảo hình thức cây xanh, sân vườn hài hòa với hình thức công trình kiến trúc chính và không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, bảo lưu các góc nhìn đặc trưng của công trình.

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

a) Nguyên tắc chung

- Phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích, độ cao, đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc, vật liệu.

- Phần xây dựng cũ và mới phải kết hợp hài hòa nhưng đảm bảo sự khác biệt để có thể phân biệt được.

- Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định về độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, khuôn mẫu cửa sổ, cửa đi, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, mô đun, yếu tố cảnh quan.

MCZ



Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

a) Công trình đề nghị cấp phép xây dựng phù hợp với các quy định chi tiết có liên quan: Thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền đảm bảo yêu cầu kiến trúc cảnh quan đô thị được quy định tại Quy chế này.

b) Công trình chưa được quy định trong Quy chế: Phải tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình; lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

c) Công trình, dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế: Phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho phép triển khai đầu tư xây dựng.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù

Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Văn hóa - Thông tin phối hợp và Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Cát trên cơ sở Quy chế đã được phê duyệt tổ chức quy hoạch chi tiết, cắm mốc giới làm cơ sở quản lý và kiểm tra đầu tư phát triển.

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

Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp phòng chuyên môn và các đơn vị khác có liên quan đến công tác quản lý kiến trúc, văn hóa phối hợp với Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Cát trong quá trình triển khai thực hiện; chủ động rà soát Quy chế, trường hợp bất cập thì đề xuất bổ sung, chỉnh sửa (nếu có) cho phù hợp với các quy định hiện hành và thực trạng phát triển đô thị.

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

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

a) Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án thực hiện giám sát tác giả theo quy định của pháp luật hiện hành; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

c) Đơn vị tư vấn thiết kế trong quá trình thiết kế các công trình xây dựng thuộc đối tượng phạm vi áp dụng Quy chế phải có trách nhiệm tuân thủ các quy định theo quy hoạch đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy định trong Quy chế.

2. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch

a) Thực hiện theo quyền hạn và trách nhiệm được Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

WZ



b) Phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên, các cơ quan có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế này đảm bảo quy định.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

a) Triển khai thi công xây dựng và hoàn thành đúng theo thiết kế, quy định đã cam kết trong hợp đồng của chủ đầu tư và các quy định trong Quy chế.

b) Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hiện hành có liên quan.

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

a) Thực hiện công việc liên quan đảm bảo phù hợp nội dung quy chế này và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định khác có liên quan.

b) Thực hiện đảm bảo phù hợp quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

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

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

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

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên tổ chức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Phước Cát.

b) Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc thẩm quyền theo Quy chế và các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

c) Là đầu mối tổng hợp, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh, Hội đồng nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi quy chế cho phù hợp với các quy định và yêu cầu quản lý thực tiễn (trong trường hợp cần thiết).

7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên

a) Tổ chức quản lý kiến trúc đô thị, trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn; có kế hoạch tổ chức thực hiện các nội dung được quy định tại Quy chế.

b) Theo thẩm quyền được giao, cấp phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo quy định của Quy chế và quy hoạch được duyệt; kiểm tra giấy phép xây dựng của tổ chức, cá nhân trên địa bàn; kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo thẩm quyền.

c) Xây dựng đề án, dự án về cảnh quan, không gian đô thị đối với các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn thị trấn Phước Cát.

MS Z



d) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn, Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Cát thực hiện, kiểm tra việc thực hiện theo kế hoạch, đột xuất về quản lý xây dựng theo giấy phép. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm trong các hoạt động xây dựng thuộc thẩm quyền.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Cát

Tổ chức thực hiện, kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn do đơn vị mình quản lý trong phạm vi áp dụng Quy chế. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm có liên quan đến xây dựng theo quy định của pháp luật.

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

1. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên 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 Phước Cát trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp cơ quan thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

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

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Phước Cát 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 Cát Tiên, Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua việc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc trước khi quyết định điều chỉnh.

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













MS 2

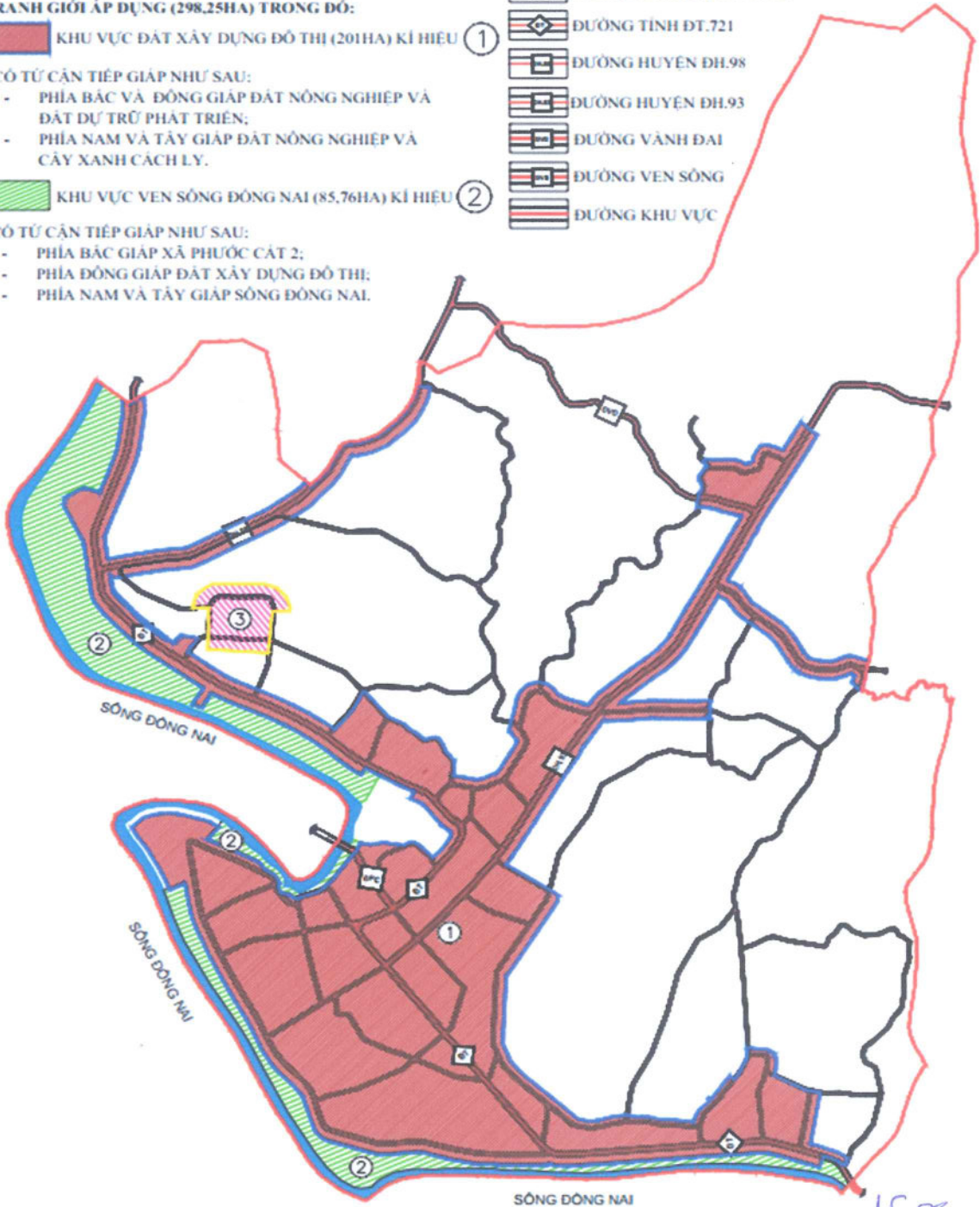


Phụ lục

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

Phụ lục I-1 SƠ ĐỒ PHẠM VI ÁP DỤNG

-  RANH GIỚI NGHIÊN CỨU (1.706,75HA)
 -  KHU VỰC LÀNG BÙ ĐẠT (11,5HA) KÍ HIỆU ③
- CÓ TỬ CẬN TIẾP GIÁP NHƯ SAU:**
- PHÍA BẮC GIÁP XÃ PHƯỚC CÁT 2 VÀ XÃ GIA VIÊN;
 - PHÍA NAM GIÁP XÃ ĐÁK LƯA, HUYỆN TÂN PHÚ TỈNH ĐỒNG NAI;
 - PHÍA ĐÔNG GIÁP XÃ ĐỨC PHƯỚC;
 - PHÍA TÂY GIÁP VỚI XÃ ĐĂNG HÀ - BÙ ĐĂNG - BÌNH PHƯỚC.
- RANH GIỚI ÁP DỤNG (298,25HA) TRONG ĐÓ:**
-  KHU VỰC ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (201HA) KÍ HIỆU ①
 -  KHU VỰC VEN SÔNG ĐỒNG NAI (85,76HA) KÍ HIỆU ②
- CÓ TỬ CẬN TIẾP GIÁP NHƯ SAU:**
- PHÍA BẮC VÀ ĐÔNG GIÁP ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN;
 - PHÍA NAM VÀ TÂY GIÁP ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CÂY XANH CÁCH LY.
- CÓ TỬ CẬN TIẾP GIÁP NHƯ SAU:**
- PHÍA BẮC GIÁP XÃ PHƯỚC CÁT 2;
 - PHÍA ĐÔNG GIÁP ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ;
 - PHÍA NAM VÀ TÂY GIÁP SÔNG ĐỒNG NAI.
- KÍ HIỆU:**
-  KHU VỰC SÔNG ĐỒNG NAI
 -  ĐƯỜNG ĐI CẦU PHƯỚC CÁT
 -  ĐƯỜNG TỈNH ĐT.721
 -  ĐƯỜNG HUYỆN ĐH.98
 -  ĐƯỜNG HUYỆN ĐH.93
 -  ĐƯỜNG VÀNH ĐAI
 -  ĐƯỜNG VEN SÔNG
 -  ĐƯỜNG KHU VỰC



Handwritten signature or initials.



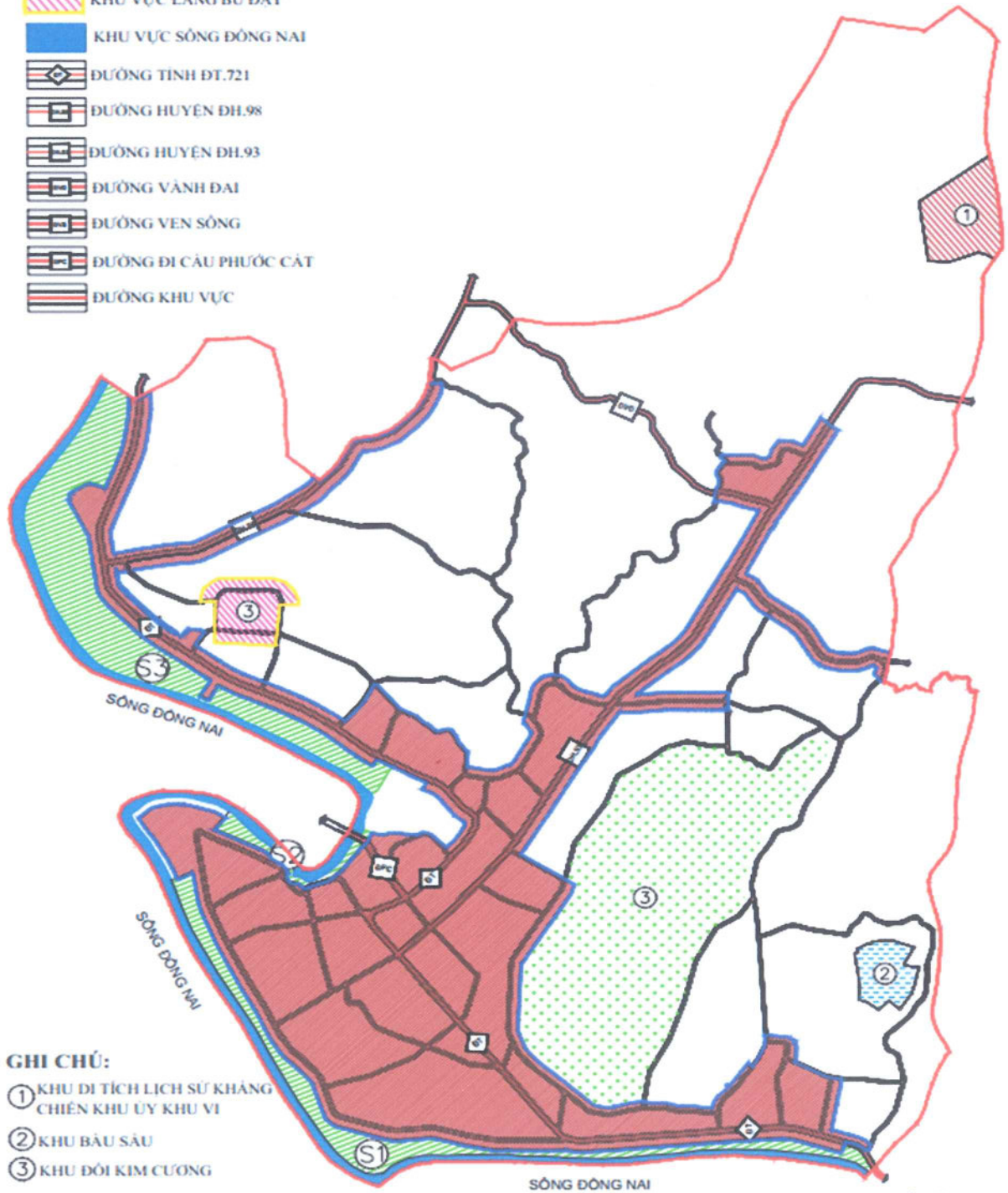
Phụ lục I-2 SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC CẢNH QUAN

KÍ HIỆU:

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU (1.706,75HA)
- KHU VỰC ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ
- KHU VỰC VEN SÔNG ĐỒNG NAI
- KHU VỰC LÃNG BÙ ĐẤT
- KHU VỰC SÔNG ĐỒNG NAI
- ĐƯỜNG TỈNH ĐT.721
- ĐƯỜNG HUYỆN ĐH.98
- ĐƯỜNG HUYỆN ĐH.93
- ĐƯỜNG VÀNH ĐAI
- ĐƯỜNG VEN SÔNG
- ĐƯỜNG ĐI CẦU PHƯỚC CÁT
- ĐƯỜNG KHU VỰC

VỊ TRÍ KHU VỰC CẢNH QUAN : 85,76HA

- KHU VỰC VEN SÔNG ĐỒNG NAI (28,38HA)
- KHU VỰC VEN SÔNG ĐỒNG NAI (3,73 HA)
- KHU VỰC VEN SÔNG ĐỒNG NAI (53,65 HA)



GHI CHÚ:

- ① KHU DI TÍCH LỊCH SỬ KHÁNG CHIẾN KHU ỦY KHU VỊ
- ② KHU BÀU SÀU
- ③ KHU ĐỐI KIM CƯƠNG

Handwritten signature



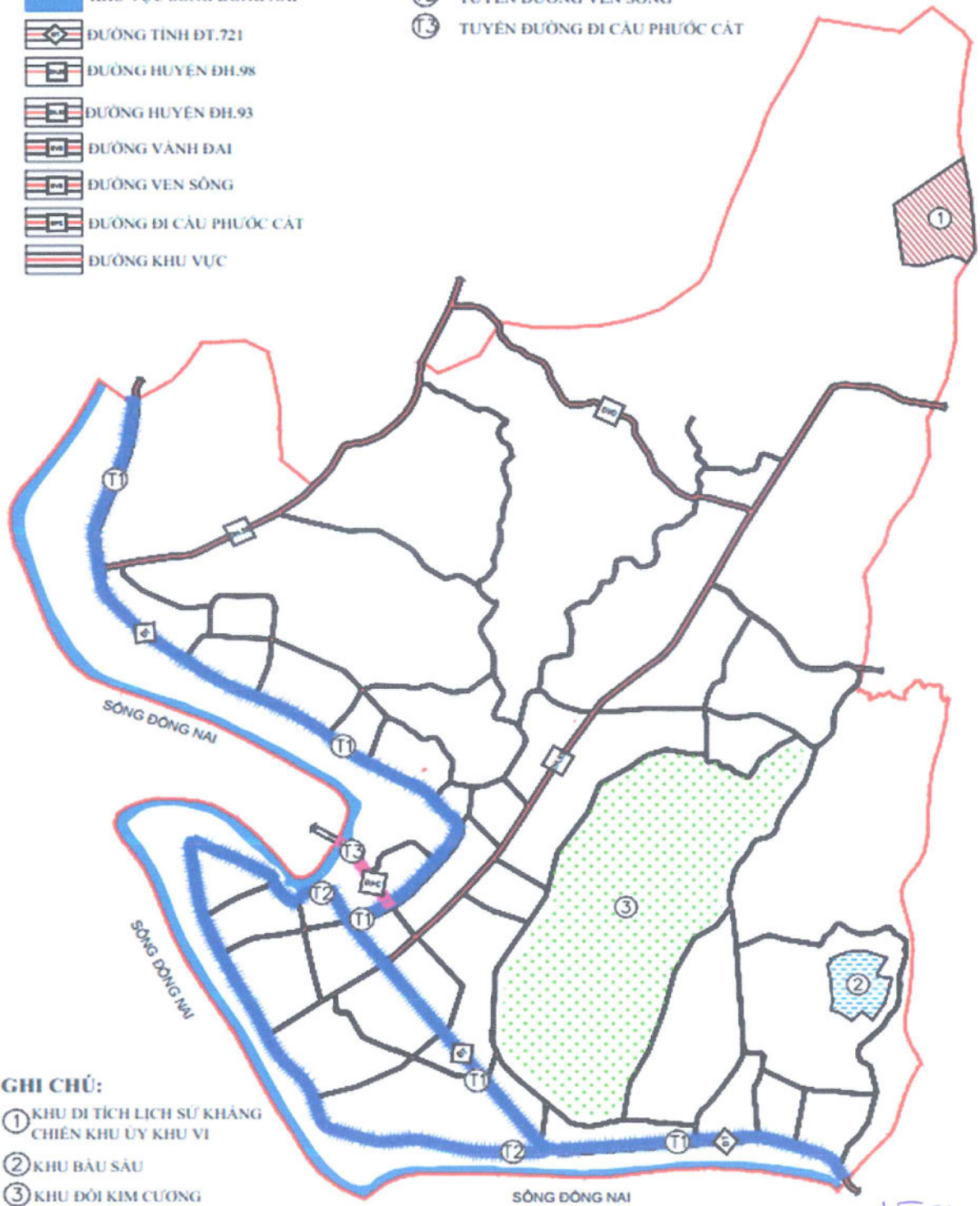
Phụ lục II SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC TRỤC GIAO THÔNG QUAN TRỌNG

KÍ HIỆU:

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU (1.706,75HA)
- KHU VỰC SÔNG ĐỒNG NAI
- ĐƯỜNG TỈNH ĐT.721
- ĐƯỜNG HUYỆN DH.98
- ĐƯỜNG HUYỆN DH.93
- ĐƯỜNG VÀNH ĐAI
- ĐƯỜNG VEN SÔNG
- ĐƯỜNG ĐI CẦU PHƯỚC CÁT
- ĐƯỜNG KHU VỰC

VỊ TRÍ CÁC TRỤC GIAO THÔNG QUAN TRỌNG:

- TUYÊN ĐƯỜNG TỈNH LỘ ĐT.721
- TUYÊN ĐƯỜNG VEN SÔNG
- TUYÊN ĐƯỜNG ĐI CẦU PHƯỚC CÁT



GHI CHÚ:

- ① KHU DI TÍCH LỊCH SỬ KHÁNG CHIẾN KHU ỦY KHU VI
- ② KHU BÀU SÀU
- ③ KHU ĐỐI KIM CƯƠNG

Handwritten signature or initials.



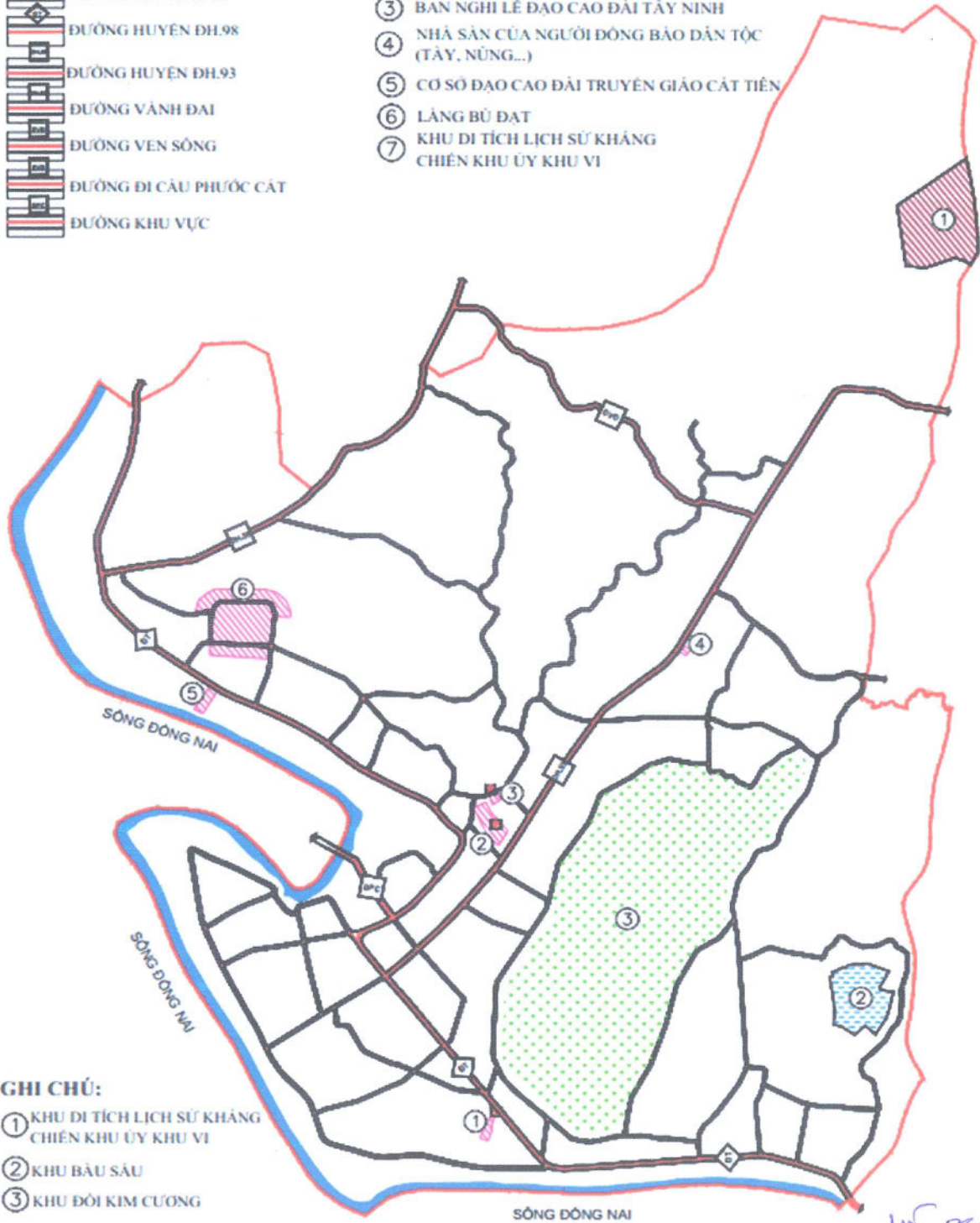
Phụ lục III SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HÓA, KHU VỰC BẢO TỒN

KÍ HIỆU:

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU (1.706,75HA)
- KHU VỰC SÔNG ĐỒNG NAI
- ĐƯỜNG TỈNH DT.721
- ĐƯỜNG HUYỆN DH.98
- ĐƯỜNG HUYỆN DH.93
- ĐƯỜNG VÀNH ĐAI
- ĐƯỜNG VEN SÔNG
- ĐƯỜNG ĐI CẦU PHƯỚC CÁT
- ĐƯỜNG KHU VỰC

VỊ TRÍ CÁC DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HÓA, KHU VỰC BẢO TỒN:

- ① NHÀ THỜ PHƯỚC CÁT
- ② CHÙA PHƯỚC CÁT
- ③ BAN NGHI LỄ ĐẠO CAO ĐÀI TÂY NINH
- ④ NHÀ SÀN CỦA NGƯỜI ĐỒNG BẢO DÂN TỘC (TÂY, NÚNG...)
- ⑤ CƠ SỞ ĐẠO CAO ĐÀI TRUYỀN GIÁO CÁT TIỀN
- ⑥ LÀNG BÙ ĐẠT
- ⑦ KHU DI TÍCH LỊCH SỬ KHÁNG CHIẾN KHU ỦY KHU VI



GHI CHÚ:


- ① KHU DI TÍCH LỊCH SỬ KHÁNG CHIẾN KHU ỦY KHU VI
- ② KHU BẦU SẦU
- ③ KHU ĐỐI KIM CƯƠNG

Handwritten signature



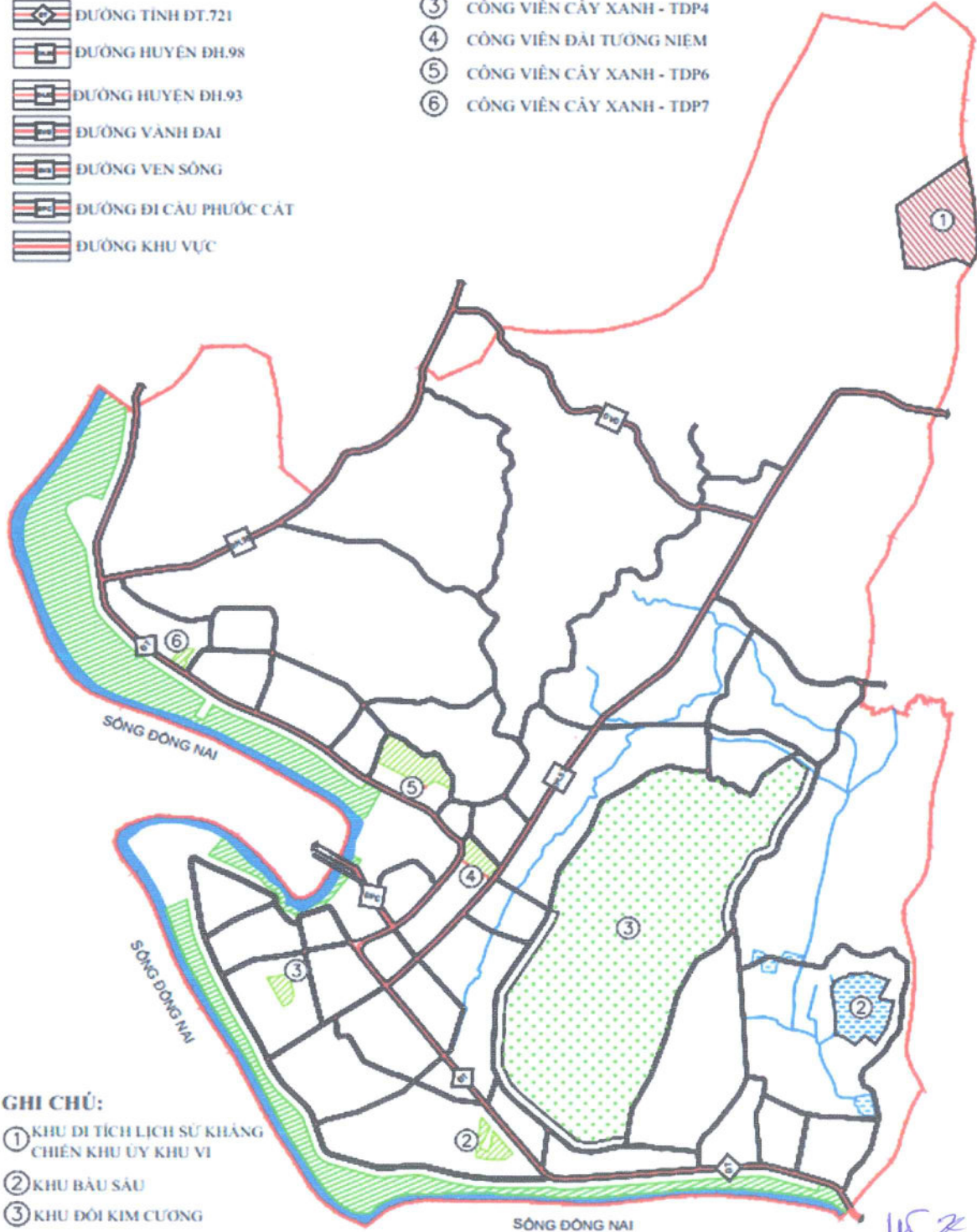
Phụ lục IV
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CÔNG VIÊN, CÂY XANH, MẶT NƯỚC

KÍ HIỆU:

-  RANH GIỚI NGHIÊN CỨU (1.706,75HA)
-  KHU VỰC VEN SÔNG ĐỒNG NAI (85,76HA)
-  KHU VỰC SÔNG ĐỒNG NAI
-  ĐƯỜNG TỈNH DT.721
-  ĐƯỜNG HUYỆN DH.98
-  ĐƯỜNG HUYỆN DH.93
-  ĐƯỜNG VÀNH ĐAI
-  ĐƯỜNG VEN SÔNG
-  ĐƯỜNG ĐI CẦU PHƯỚC CÁT
-  ĐƯỜNG KHU VỰC

VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CÔNG VIÊN, CÂY XANH, MẶT NƯỚC:

- ① BÀU SÀU
- ② CÔNG VIÊN CÂY XANH - TDP1
- ③ CÔNG VIÊN CÂY XANH - TDP4
- ④ CÔNG VIÊN ĐÀI TƯỞNG NIỆM
- ⑤ CÔNG VIÊN CÂY XANH - TDP6
- ⑥ CÔNG VIÊN CÂY XANH - TDP7



GHI CHÚ:

- ① KHU DI TÍCH LỊCH SỬ KHÁNG CHIẾN KHU ỦY KHU VI
- ② KHU BÀU SÀU
- ③ KHU ĐỐI KIM CƯƠNG



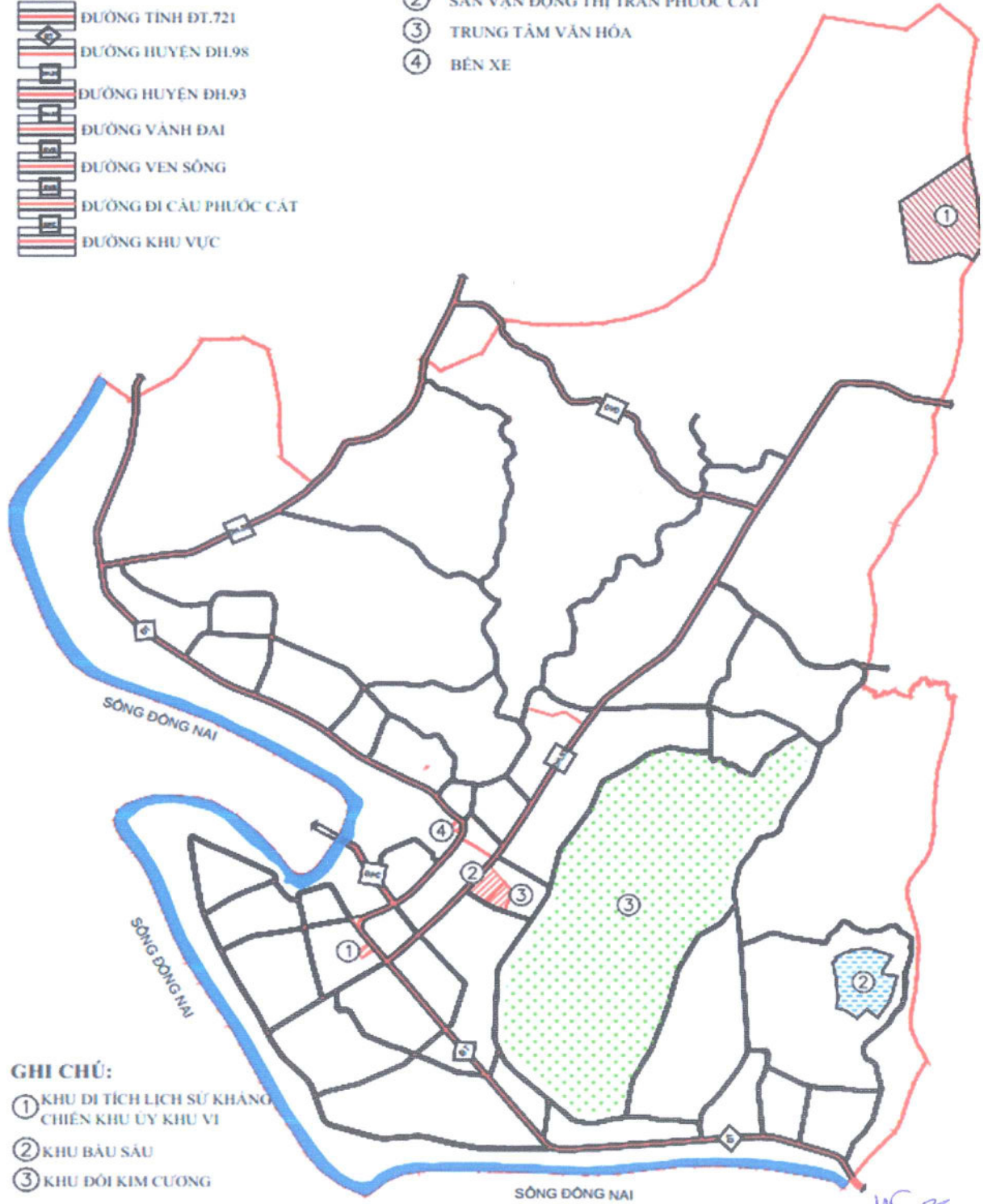
Phụ lục V SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC TRUNG TÂM CÔNG CỘNG

KÍ HIỆU:

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU (1.706,75HA)
- KHU VỰC SÔNG ĐÔNG NAI
- ĐƯỜNG TỈNH ĐT.721
- ĐƯỜNG HUYỆN DH.98
- ĐƯỜNG HUYỆN DH.93
- ĐƯỜNG VÀNH ĐAI
- ĐƯỜNG VEN SÔNG
- ĐƯỜNG ĐI CẦU PHƯỚC CÁT
- ĐƯỜNG KHU VỰC

VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC TRUNG TÂM CÔNG CỘNG

- ① TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH THỊ TRẦN PHƯỚC CÁT
- ② SÂN VẬN ĐỘNG THỊ TRẦN PHƯỚC CÁT
- ③ TRUNG TÂM VĂN HÓA
- ④ BẾN XE



GHI CHÚ:

- ① KHU DI TÍCH LỊCH SỬ KHÁNG CHIẾN KHU ỦY KHU VI
- ② KHU BÀU SẦU
- ③ KHU ĐỐI KIM CƯƠNG



Phụ lục VI SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CỦA NGÕ ĐÔ THỊ, KHU VỰC THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

KÍ HIỆU:

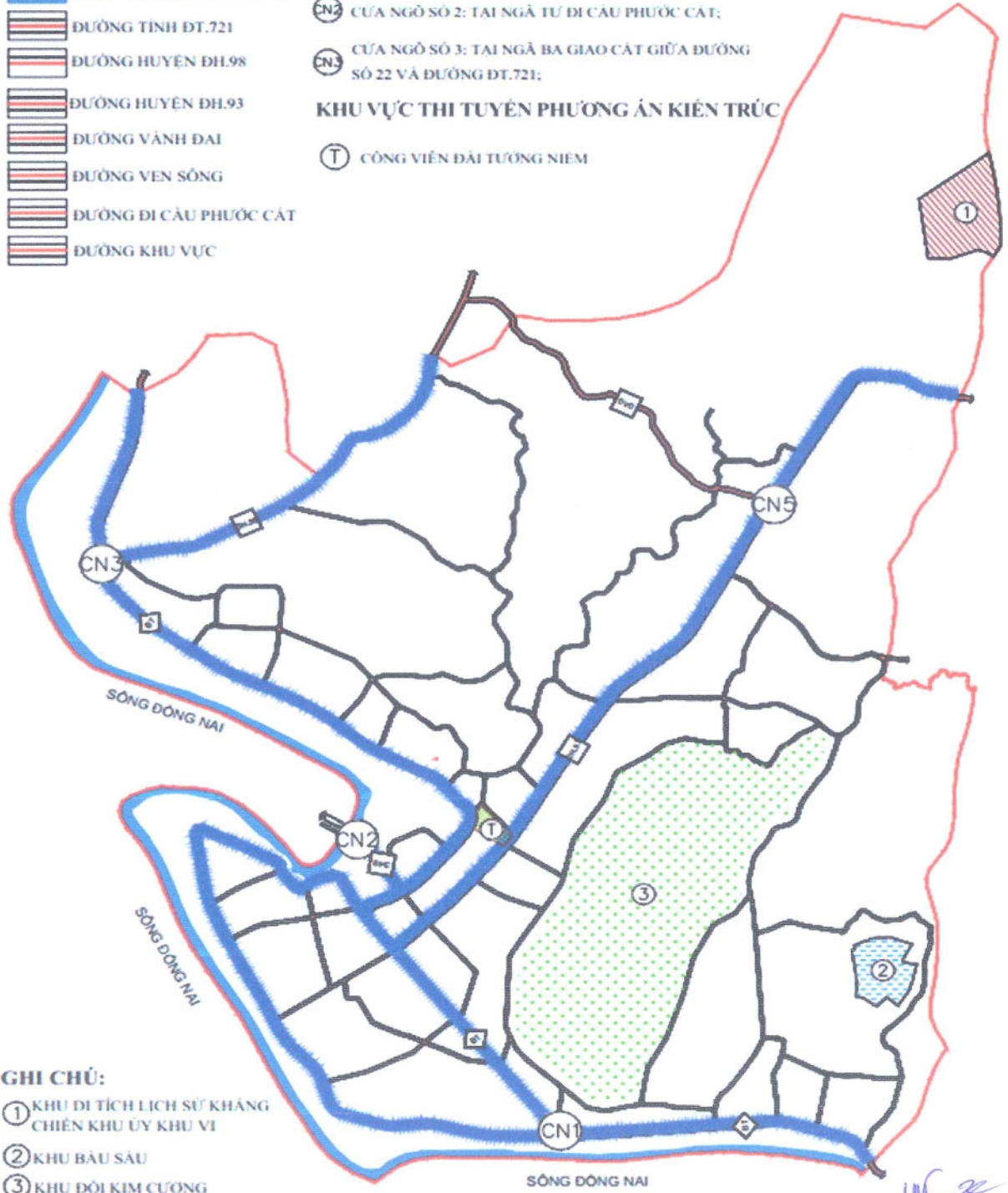
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU (1.706,75HA)
- KHU VỰC SÔNG ĐÔNG NAI
- ĐƯỜNG TỈNH ĐT.721
- ĐƯỜNG HUYỆN DH.98
- ĐƯỜNG HUYỆN DH.93
- ĐƯỜNG VÀNH ĐAI
- ĐƯỜNG VEN SÔNG
- ĐƯỜNG ĐI CẦU PHƯỚC CÁT
- ĐƯỜNG KHU VỰC

VỊ TRÍ CỦA NGÕ ĐÔ THỊ

- CỬA NGÕ SỐ 1: TẠI NGÃ BA GIAO CẮT GIỮA ĐƯỜNG ĐT.721 VÀ ĐƯỜNG VEN SÔNG (TẠI TÒ DÂN PHỐ 1);
- CỬA NGÕ SỐ 2: TẠI NGÃ TƯ ĐI CẦU PHƯỚC CÁT;
- CỬA NGÕ SỐ 3: TẠI NGÃ BA GIAO CẮT GIỮA ĐƯỜNG SỐ 22 VÀ ĐƯỜNG ĐT.721;

KHU VỰC THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

- CÔNG VIÊN ĐẠI TƯỚNG NIEM



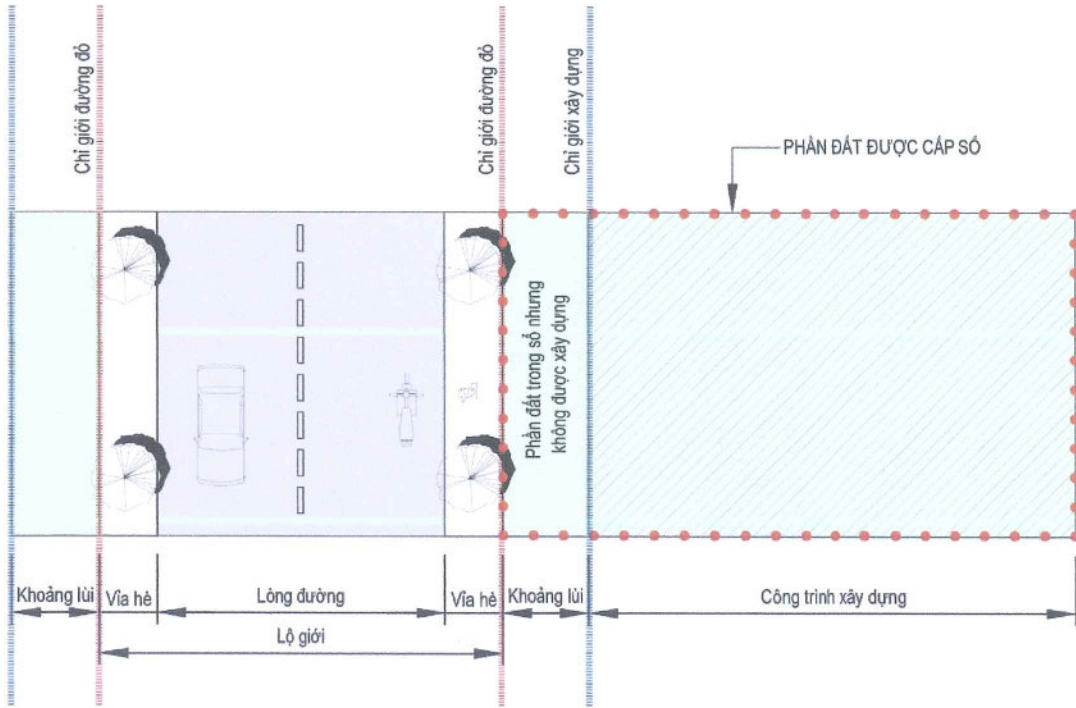
GHI CHÚ:

- ① KHU DI TÍCH LỊCH SỬ KHÁNG CHIẾN KHU ỦY KHU VI
- ② KHU BẦU SẦU
- ③ KHU ĐÔI KIM CƯƠNG

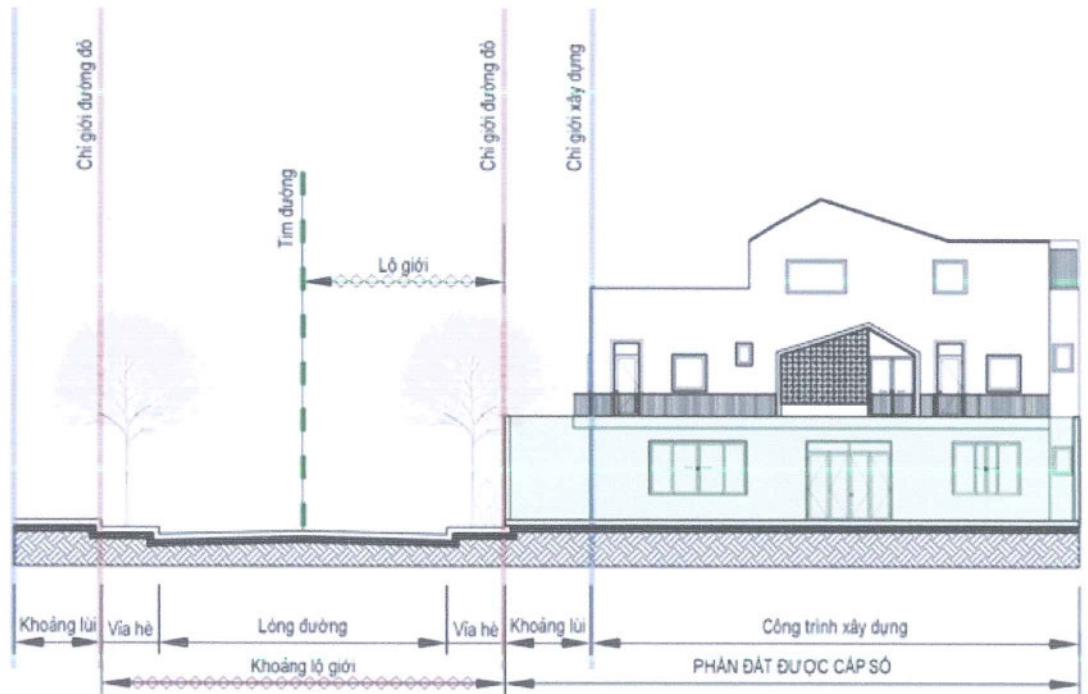
Handwritten signature



Phụ lục VII
SƠ ĐỒ MINH HỌA TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC,
CẢNH QUAN TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH



Hình 1. Mặt bằng trục đường chính và công trình






Hình 2. Mặt đứng trục đường chính và công trình

Handwritten signature or initials in blue ink.






Phụ lục VIII
DANH MỤC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

STT	Tên công trình	Diện tích (m ²)	Hình ảnh hiện trạng
1	Khu Di tích lịch sử Kháng chiến Khu ủy khu VI - Loại hình công trình: Di tích lịch sử cấp quốc gia; - Địa điểm: Tổ dân phố 10, thị trấn Phước Cát.	152.232	
2	Nhà sàn Tày – Nùng - Loại hình công trình: Bảo tồn văn hóa - Địa điểm: Tổ dân phố 9, thị trấn Phước Cát.	1.469	
3	Chùa Phước Cát - Loại hình công trình: Tôn giáo. - Địa điểm: Tổ dân phố 6, thị trấn Phước Cát.	15.920	
4	Nhà thờ Phước Cát - Loại hình công trình: Tôn giáo. - Địa điểm: Tổ dân phố 1, thị trấn Phước Cát.	4.663	

1052



STT	Tên công trình	Diện tích (m ²)	Hình ảnh hiện trạng
5	Ban Nghi lễ đạo Cao đài Tây Ninh - Loại hình công trình: Tôn giáo. - Địa điểm: Tổ dân phố 9, thị trấn Phước Cát.	1.898	
6	Cơ sở đạo Cao đài Truyền giáo Cát Tiên - Loại hình công trình: Tôn giáo. - Địa điểm: Tổ dân phố 9, thị trấn Phước Cát.	6.191	
7	Làng Bù Đát - Loại hình công trình: Nhà ở - Địa điểm: Tổ dân phố 7, thị trấn Phước Cát.	115.000	

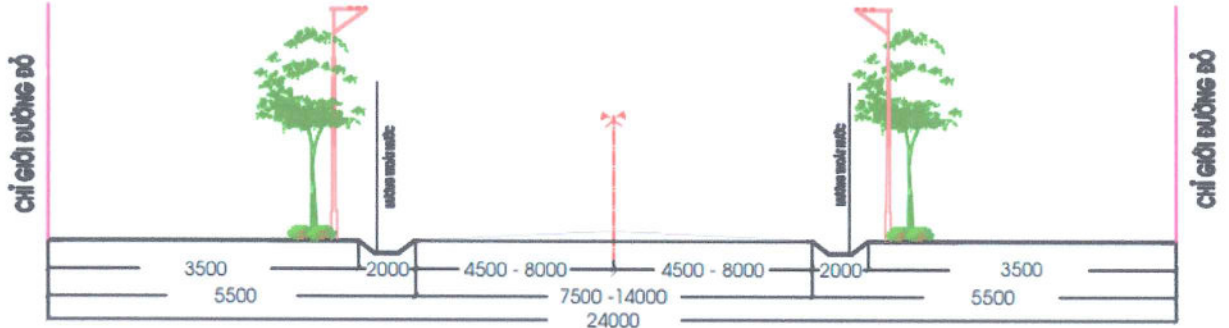
Handwritten signature or initials in blue ink.



Phụ lục IX QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC TRỤC, TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH

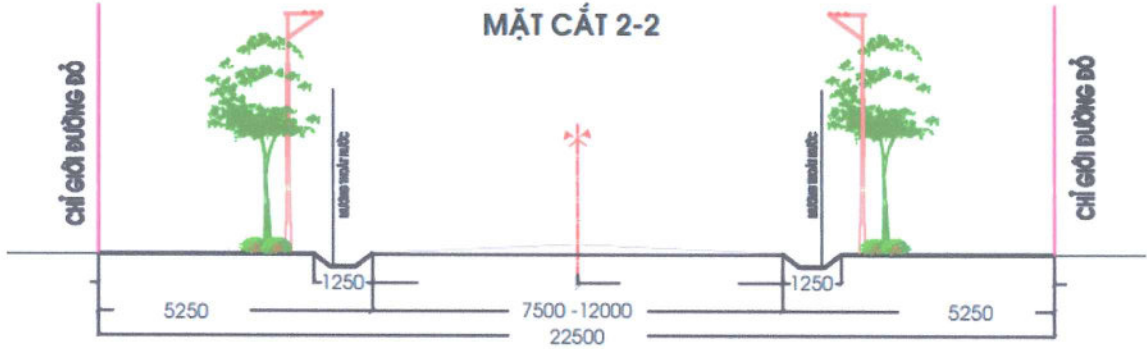
1. Hệ thống giao thông đối ngoại

MẶT CẮT 1-1



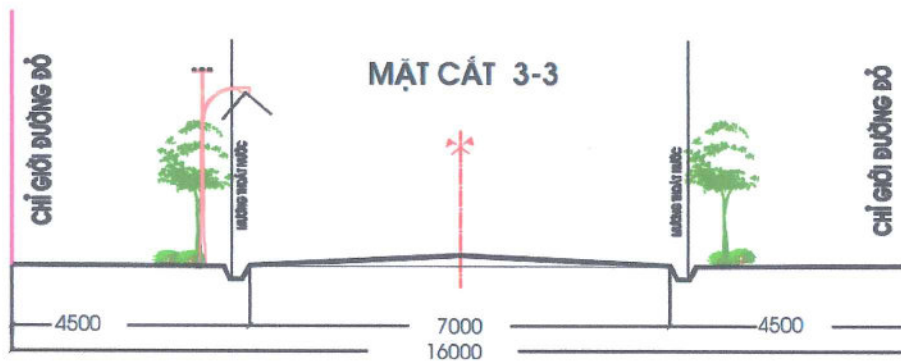
QUỐC LỘ 55B, ĐƯỜNG ĐH93, ĐH98 LG 24M

MẶT CẮT 2-2



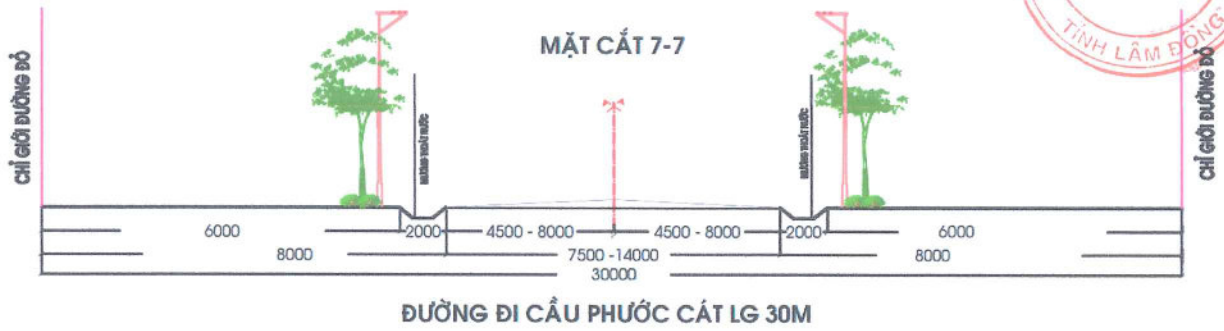
ĐƯỜNG VÀNH ĐAI PHÍA TÂY BẮC - ĐƯỜNG CẤP IV MIỀN NÚI LG 22.5M

MẶT CẮT 3-3

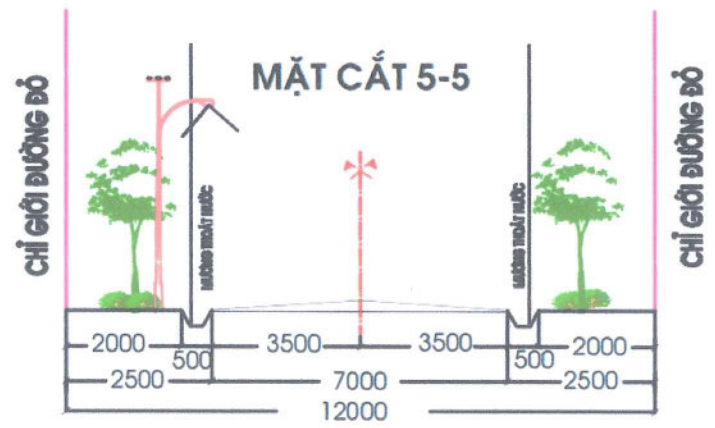
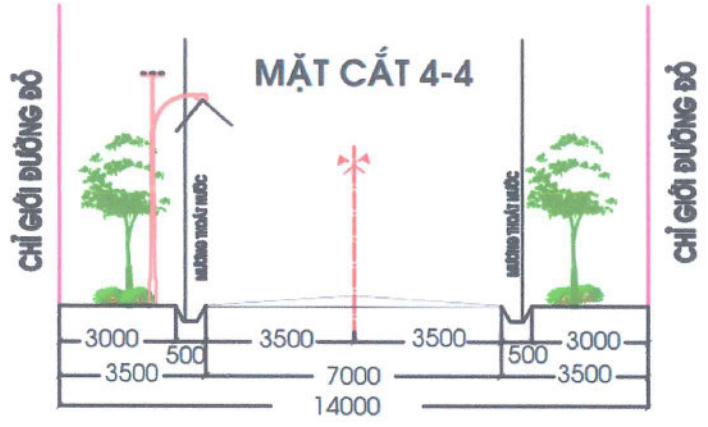
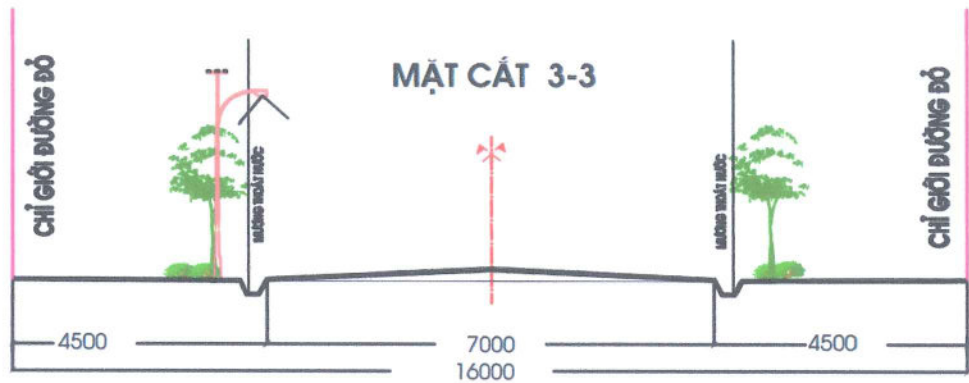


TRỤC ĐƯỜNG VEN SÔNG,
ĐƯỜNG "HƯỚNG TÂY" ĐI ĐỨC PHỒ
LG 16M

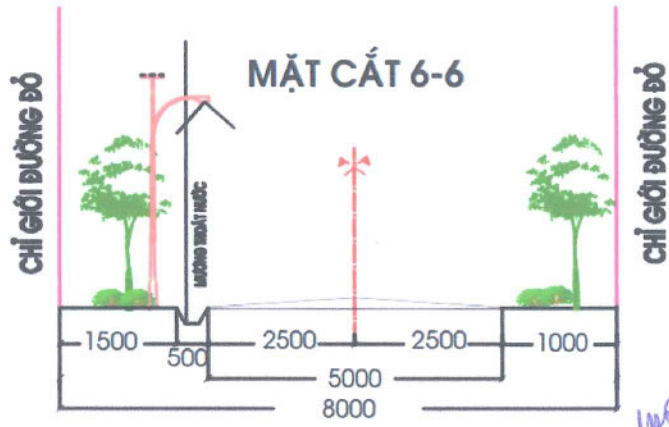
Handwritten signature



2. Đường khu vực



Handwritten signature or initials in blue ink.





Phụ lục X
QUY ĐỊNH VỀ LỘ GIỚI, DẠNG KIẾN TRÚC, TẦNG CAO TỐI ĐA,
KHOẢNG LÙI, MẬT ĐỘ XÂY DỰNG THEO TÊN ĐƯỜNG

STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Lộ giới (m)	Dạng kiến trúc	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)	Ghi chú
1	ĐT.721	Xã Đức Phổ	Xã Phước Cát 2	24					
-	Đoạn 1	Đường số 11	Đường số 56	24	Nhà liên kế	100	5	5	
-	Đoạn 2	Đường số 56	Đường số 25	24	Nhà liên kế sân vườn	90	5	5	
-	Đoạn 3	Đường số 11	Đường số 1	24	Nhà liên kế sân vườn	80	5	5	
-	Đoạn 4	các khu vực còn lại		24	Nhà liên kế sân vườn	80	5	5	
2	Đường ĐH.93	ĐT.721	Xã Đức Phổ						
-	Đoạn 1	ĐT.721	Đường số 17	24	Nhà liên kế phố	100	5	5	
-	Đoạn 2	các khu vực còn lại		24	Nhà liên kế sân vườn	80	5	5	
3	Đường ĐH 98	ĐT.721	Đường số 29	24	Nhà liên kế sân vườn	80	5	2,4	
4	Đường vành đai (ĐVĐ)	Đường ĐH.93	Đường ĐH 98	22,5	Nhà biệt thự	50	3	3	
5	Đường Ven sông	ĐT.721	ĐT.721	16	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
6	Đường "Hướng Tây" đi Đức Phổ	Đường ĐH.93	giáp ranh phía Đông	16	Nhà biệt thự	50	3	3	
7	Đường số 2	ĐT.721	Đường số 4	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
8	Đường đi cầu Phước Cát	ĐT721	cầu Phước Cát	30					
-	Đoạn 1	ĐT.721	Đường số 19	30	Nhà liên kế phố	100	5	5	



STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Lộ giới (m)	Dạng kiến trúc	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)	Ghi chú
-	Đoạn 2	Đường số 19	Đường số 55	30	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
9	Đường số 3	ĐT.721	Đường số 5	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
10	Đường số 5	Đường ĐH.93	ĐT.721	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
11	Đường số 6	Đường số 5	Đường số 36	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
12	Đường số 8	ĐT.721	Đường số 6	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
13	Đường số 9	ĐT.721	Đường số 6	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
14	Đường số 10	ĐT.721	Đường số 12	14	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
15	Đường số 12	ĐT.721	Đường Ven sông	14					Cát Lâm 1
-	Đoạn 1	Đường Ven sông	Đường số 13	14	Nhà liên kế sân vườn	90	5	5	
-	Đoạn 2	Đường số 13	ĐT.721	14	Nhà liên kế phố	100	5	5	
16	Đường số 13	Đường số 12	Đường Ven sông	14	Nhà liên kế phố	100	5	5	Cát Lợi đi Cát Lâm 1
17	Đường số 14	ĐT.721	Đường Ven sông	14					
-	Đoạn 1	Đường Ven sông	Đường số 13	14	Nhà liên kế sân vườn	90	5	5	Cát Lâm 1
-	Đoạn 2	Đường số 13	ĐT.721	14	Nhà liên kế phố	100	5	5	
18	Đường số 15	Đường Ven sông	Đường Ven sông	14	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
19	Đường số 16	Đường ĐH.93	ĐT.721	14	Nhà liên kế phố	100	5	0	

ƯNG 2



STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Lộ giới (m)	Dạng kiến trúc	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)	Ghi chú
20	Đường số 17	Đường ĐH.93	Đường số 6	12	Nhà liên kế sân vườn	80	5	2,4	
21	Đường số 18	Đường ĐH.93	Đường số 6	12	Nhà liên kế sân vườn	80	5	2,4	
22	Đường số 19	ĐT.721	Đường số 16	12	Nhà liên kế phố	100	5	0	
23	Đường số 20	Đường ĐH.93	Đường số 21	12	Nhà liên kế phố	90	5	0	
24	Đường số 21	ĐT.721	Đường số 22	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
25	Đường số 22	ĐT.721	Đường ĐH.93	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
26	Đường số 23	Đường ĐH 98	Đường số 22	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
27	Đường số 24	Đường số 22	ĐT.721	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
28	Đường số 25	ĐT.721	Đường số 24	12	Nhà liên kế sân vườn	90	5	2,4	
29	Đường số 30	Đường số 23	Đường ĐH.93	12	Nhà liên kế sân vườn	80	5	2,4	
30	Đường số 32	Đường Vành Đai	-	12	Nhà liên kế sân vườn	80	5	2,4	
31	Đường số 33	Đường ĐH.93	Đường số 32	12	Nhà liên kế sân vườn	80	5	2,4	
32	Đường số 38	Đường số 2	Đường số 5	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
33	Đường số 39	ĐT.721	Đường số 42	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
34	Đường số 40	Đường số 39	Đường Ven sông	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
35	Đường số 41	ĐT.721	Đường số 39	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
36	Đường số 42	Đường Số 10	Đường Ven sông	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	

135-2



STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Lộ giới (m)	Dạng kiến trúc	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Khoảng lùi (m)	Ghi chú
37	Đường số 44	ĐT.721	Đường Ven sông	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
38	Đường số 45	Đường Số 44	Đường số 48	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
39	Đường số 46	Đường Số 44	Đường số 48	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
40	Đường số 47	Đường Số 44	Đường số 49	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
41	Đường số 48	Đường Số 47	Đường Ven sông	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
42	Đường số 49	Đường Ven sông	Đường Ven sông	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
43	Đường số 50	Đường Số 47	Đường Ven sông	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	
44	Đường số 52	Đường Ven sông	Đường Số 13	8	Nhà liên kế phố	100	6	0	
45	Đường số 53	Đường Ven sông	Đường số 16	8	Nhà liên kế phố	100	6	5	Đường phòng khám
46	Đường số 54	ĐT.721	Đường số 53	8	Nhà liên kế phố	100	6	0	
47	Đường số 55	Đường số 53	Đường số 19	8	Nhà liên kế sân vườn	90	4	2,4	

LM - R

