

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
🇻🇳

THUYẾT MINH

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH



THỊ XÃ DUYÊN HẢI
NĂM 2023

**THUYẾT MINH QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ
THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH**

Cơ quan phê duyệt	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH
Tổ chức thẩm định	SỞ XÂY DỰNG TỈNH TRÀ VINH 
Chủ đầu tư	ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI  <i>Nguyễn Văn Lành</i>
ĐƠN VỊ TƯ VẤN: LIÊN DANH CÔNG TY CP TƯ VẤN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG TP.HCM VÀ CTY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG SG69 Địa chỉ: 98 Trần Quang Khải, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh - Tel: 028.38484.380 Email: accco.planning@gmail.com	
Cty TNHH Tư vấn Thiết kế XD SG69 Giám Đốc   Ths.KTS. Võ Ngọc Hồng Phước	Cty CP Tư vấn Kiến trúc và XD Tp.HCM P. Tổng Giám Đốc   Ks. Võ Thành Biên
Chủ nhiệm:  Ths.KTS. Đoàn Ngọc Hiệp Quản lý kỹ thuật:  Ths.KS. Nguyễn Thị Nga	

MỤC LỤC

DANH MỤC VIẾT TẮT.....	5
A - PHẦN MỞ ĐẦU.....	6
I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC.....	7
II. CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ.....	9
B - PHẦN NỘI DUNG	11
CHƯƠNG I:.....	12
QUY ĐỊNH CHUNG.....	12
ĐIỀU 1. MỤC TIÊU.....	12
ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG.....	12
ĐIỀU 3. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ'	12
ĐIỀU 4. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC TRONG ĐÔ THỊ.....	21
ĐIỀU 5. CÔNG TRÌNH PHẢI TỔ CHỨC THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC	24
CHƯƠNG II.....	25
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	25
ĐIỀU 6. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN.....	25
ĐIỀU 7. YÊU CẦU VỀ BẢN SẮC VĂN HÓA DÂN TỘC TRONG KIẾN TRÚC.....	34
ĐIỀU 8. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ	34
ĐIỀU 9. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC CÁC LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH.....	38
1. CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG:	38
2. CÔNG TRÌNH NHÀ Ở:	45
3. CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP:.....	57
4. CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG:.....	57
5. CÔNG TRÌNH TƯỢNG ĐÀI, CÔNG TRÌNH KỶ NIỆM, TRANG TRÍ ĐÔ THỊ:.....	58
6. CÔNG TRÌNH NGẦM ĐÔ THỊ:	58
ĐIỀU 10. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ	59
ĐIỀU 11. CÁC YÊU CẦU KHÁC	77
CHƯƠNG III.....	85
QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ.....	85

ĐIỀU 12. CÁC QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ ĐƯỢC XẾP HẠNG THEO PHÁP LUẬT VỀ DI SẢN VĂN HÓA	85
ĐIỀU 13. CÁC QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH THUỘC DANH MỤC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT	85
CHƯƠNG IV	88
TỔ CHỨC THỰC HIỆN	88
ĐIỀU 14. TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY CHẾ	88
ĐIỀU 15. TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG VIỆC THỰC HIỆN QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC	88
ĐIỀU 16. KIỂM TRA, THANH TRA, BÁO CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM	89
ĐIỀU 17. ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG QUY CHẾ.....	89

DANH MỤC VIẾT TẮT

1. ĐBSCL : Đồng bằng sông Cửu Long
2. UBND : Ủy ban nhân dân
3. QCVN : Quy chuẩn Việt Nam
4. TCVN : Tiêu chuẩn Việt Nam
5. QHC : Quy hoạch chung
6. QHPK : Quy hoạch phân khu
7. QHCT : Quy hoạch chi tiết
8. PCCC : Phòng cháy chữa cháy
9. Trạm BTS : Trạm thu, phát sóng thông tin di động
10. QLĐT : Quản lý đô thị
11. QLKTĐT : Quản lý kiến trúc đô thị
12. PTĐT : Phát triển đô thị
13. TKĐT : Thiết kế đô thị
14. KCN-CCN : Khu công nghiệp - Cụm công nghiệp
15. CN-TTCN : Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp
16. TM-DV : Thương mại - dịch vụ
17. CNH-HĐH : Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
18. KT-XH : Kinh tế xã hội
19. HTKT : Hạ tầng kỹ thuật
20. HTXH : Hạ tầng xã hội
21. KDC : Khu dân cư
22. TĐC : Tái định cư
23. CTR : Chất thải rắn
24. XLNT : Xử lý nước thải
25. VSMT : Vệ sinh môi trường
26. BĐKH : Biến đổi khí hậu
27. QL : Quốc lộ
28. ĐT : Đường tỉnh
29. ĐH : Đường huyện

A - PHẦN MỞ ĐẦU

- I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC**
- II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC**

I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

1. Tổng quan về Thị xã Duyên Hải

Thị xã Duyên Hải là đô thị tỉnh lỵ nằm ở phía Đông Nam của tỉnh Trà Vinh, cạnh cửa Cung Hầu của sông Cổ Chiên, cách thành phố Trà Vinh khoảng 56km, cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 258km và cách thành phố Cần Thơ khoảng 156km.

Với trục hành lang Quốc lộ 53 tạo điều kiện giao thông thuận lợi cho thị xã Duyên Hải liên kết với thị trấn Trà Cú, kết hợp với khu kinh tế Định An. Là tiềm lực phát triển kinh tế - xã hội và giải quyết lao động rất lớn.

Thị xã Duyên Hải có địa hình mang tính chất của vùng đồng bằng ven biển rất đặc thù với những giồng cát hình cánh cung chạy dài theo hướng song song với bờ biển. Điều kiện tự nhiên thúc đẩy theo hướng phát triển đô thị cảng và công nghiệp chế biến, dịch vụ nuôi trồng đánh bắt thủy hải sản, dịch vụ và du lịch, trung tâm dịch vụ hậu cần các hoạt động đánh bắt xa bờ vùng duyên hải Trà Vinh.

Thị xã Duyên Hải (gồm phường 1, phường 2 và các xã Long Toàn, Long Hữu, Trường Long Hòa, Hiệp Thạnh, Dân Thành) với tứ cận xác định như sau:

- + Phía Bắc : Giáp huyện Cầu Ngang.
- + Phía Nam : Giáp kênh đào Trà Vinh.
- + Phía Đông : Giáp biển Đông.
- + Phía Tây : Giáp huyện Duyên Hải.

Diện tích thị xã Duyên Hải khoảng 19.340,4ha (*theo thống kê, kiểm kê định kỳ diện tích đất phân theo đơn vị hành chính – năm 2020 có cập nhật khu vực bãi bồi ngoài biển đông và báo cáo về Bộ Tài Nguyên Môi Trường*).

Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh đến năm 2040 được phê duyệt theo Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 21/06/2022 đã xác định thị xã Duyên Hải là đô thị loại III vào năm 2025. Do đó các ngành công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ đã và đang phát triển mạnh mẽ trong những năm gần đây đặc biệt thị xã có phần lớn diện tích thuộc kinh tế Định An. Có sự giao lưu kinh tế với các khu vực tiếp giáp nhiều hơn. Trong nội bộ ngành nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản vẫn chiếm vai trò chủ đạo, dựa trên các ứng dụng phát triển của khoa học kỹ thuật và môi trường thuận lợi.

Hiện nay, ngoài đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Duyên Hải đến năm 2040, các quy hoạch phân khu Phường 1, Phường 2, phường Trường Long Hòa, phường Dân Thành, thị xã Duyên Hải chưa triển khai đồng bộ các đồ án quy hoạch chi tiết hay thiết kế đô thị để phục vụ công tác quản lý xây dựng trên địa bàn. Vì vậy, việc thị xã Duyên Hải lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để quản lý và thực hiện theo quy hoạch đô thị được

duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi lập quy chế là cần thiết và cấp bách, đảm bảo theo quy định của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019.

2. Các yêu cầu quản lý và kiểm soát hình thái kiến trúc cảnh quan thị xã mang bản sắc riêng:

- Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng phát triển đô thị, quy hoạch chuyên ngành trong phạm vi đô thị, kế hoạch sử dụng đất đô thị, quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị, thực hiện quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc thực hiện các hoạt động khác có liên quan đến quy hoạch đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

- Quy chế quản lý kiến trúc đô thị phải phù hợp với đồ án quy hoạch đô thị quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành và điều kiện thực tế của đô thị.

- Việc xây dựng quy chế quản lý kiến trúc đô thị tuân thủ theo các quy định trong Luật Kiến trúc ngày 13/06/2019 và các quy định tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

3. Vai trò của quy chế quản lý kiến trúc đô thị

Việc lập quy chế quản lý là cần thiết nhằm khắc phục việc phát triển thiếu kiểm soát các khu đô thị, khu chức năng, công nghiệp,... không tuân thủ quy hoạch chung dẫn đến nguy cơ phá vỡ cảnh quan tổng thể của thị xã, tác động xấu đến môi trường sinh thái tự nhiên.

Quy chế quản lý kiến trúc sẽ là công cụ khắc phục những khó khăn, bất cập trong công tác quản lý và kiểm soát phát triển các khu đô thị, các khu chức năng hiện nay.

Từ những yêu cầu trên của thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh, về mặt pháp lý, cần tiến hành khẩn trương việc lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để đảm bảo quy định pháp luật hiện hành và làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng trên địa bàn thị xã.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ

Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 06 năm 2019;

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

Luật số 62/2020/QH14 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001;

Luật số 32/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa.

Luật Phòng cháy và Chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001 và Luật số 40/2013/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy;

Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý cây xanh đô thị;

Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 07 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

Nghị định 51/2020/ND-CP ngày 21/04/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 14/ 2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

Quy phạm trang bị điện ban hành kèm theo Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11/7/2006 của Bộ Công nghiệp;

Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà

chung cư;

Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế;

Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 21/06/2022 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh đến năm 2040;

Quyết định số 2223/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt Đề án quy hoạch phân khu các phường 1 thuộc thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh;

Quyết định số 2222/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt Đề án quy hoạch phân khu các phường 2 thuộc thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh;

Công văn số 1559/SXD-QHKT&PTĐT ngày 19/11/2021 của Sở Xây dựng Trà Vinh về việc hướng dẫn tổ chức lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Văn bản số 366/UBND-KT ngày 18 tháng 02 năm 2022 của UBND thị xã Duyên Hải về việc chấp thuận chủ trương lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh;

B - PHẦN NỘI DUNG

CHƯƠNG I : QUY ĐỊNH CHUNG

CHƯƠNG II : QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

CHƯƠNG IV : TỔ CHỨC THỰC HIỆN

CHƯƠNG I:

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, môi trường, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc đô thị thị xã Duyên Hải;

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của thị xã Duyên Hải;

3. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng; cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc và phục vụ công tác quản lý nhà nước có liên quan;

4. Là cơ sở để xác định chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình khác thuộc phạm vi quy định tại quy chế này.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại Thị xã Duyên Hải.

2. Phạm vi áp dụng:

a) Trong địa giới hành chính của Thị xã Duyên Hải (bao gồm các điểm dân cư nông thôn);

b) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đồ án Thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. 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 (theo khoản 4 Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội – sau đây viết tắt là Luật Kiến trúc).

2. 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

(theo Luật Kiến trúc).

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

4. Không gian xây dựng ngầm đô thị: Là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nèn kỹ thuật (theo điểm 1.4.28 QCVN 01:2021/BXD).

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

6. Không gian đô thị: Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Điều 3 khoản 13 Luật Quy hoạch đô thị được hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội – sau đây viết tắt là Luật QHĐT).

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

8. Di tích lịch sử - văn hoá: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (theo Luật Di sản văn hóa được hợp nhất tại văn bản số 10/VBHN-VPQH ngày 23 tháng 7 năm 2013 của Văn phòng Quốc hội – sau đây viết tắt là Luật Di sản văn hóa).

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

10. Đô thị mới: Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

11. Khu đô thị mới: Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

12. Ô phố: Là một khu đất trong đồ án Quy hoạch phân khu có ký hiệu và xác định cụ thể ranh giới, diện tích, chức năng quy hoạch và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị.

13. Quy hoạch phân khu: Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung Quy hoạch chung.

14. 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.

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

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

17. Không gian có chức năng như công viên thuộc các công trình:

Là không gian sân vườn lộ thiên có cao độ trong giới hạn từ -5m đến +2m so với cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt, có tỷ lệ ít nhất 50% diện tích cây xanh (xem Hình 3-1) và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân về không gian cũng như thời gian.

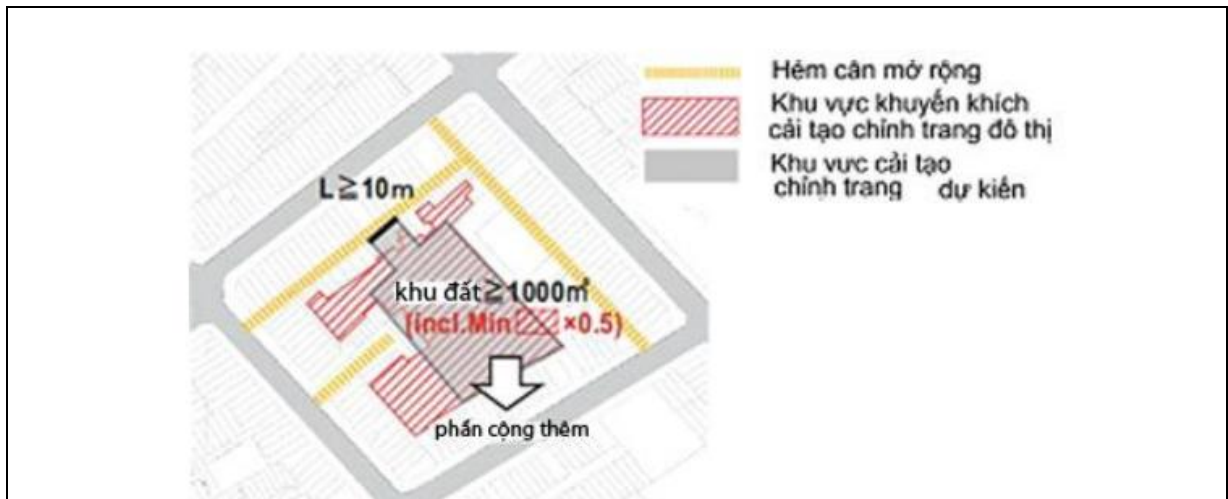


Hình 3 – 1 Minh họa quy định về khoảng không không gian tương tự công viên

18. Khu vực không có công viên: Là khu vực nằm ngoài bán kính phục vụ tối đa 500m của một công viên công cộng (đất cây xanh sử dụng công cộng).

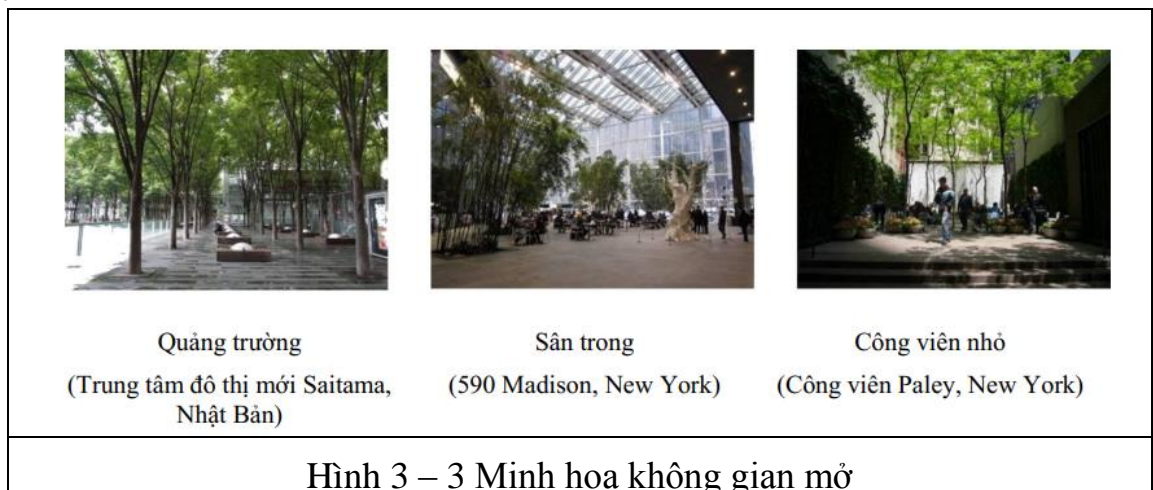
19. Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị:

Là khu vực thuộc một ô phố hiện hữu không đáp ứng yêu cầu về tiếp giáp với đường giao thông (có các lô đất không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc quy hoạch có lộ giới từ 3,5m trở lên – xem Hình 3-7). Việc cải tạo các khu vực này nhằm đảm bảo kết nối giao thông với các trục đường lớn, khả năng phục vụ phòng cháy chữa cháy, tổ chức không gian mở, nâng cao chất lượng môi trường sống. Vị trí các khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị được xác định trong các đồ án Quy hoạch phân khu.



Hình 3 – 2 Minh họa khu vực cải tạo chính trang đô thị

20. Các loại không gian mở sử dụng công cộng được khuyến khích khi xây dựng trong khuôn viên các công trình: Quảng trường; Sân trong; Không gian mở có mái che; Mở rộng vỉa hè; Không gian đi bộ; Công viên nhỏ - vườn hoa.



Hình 3 – 3 Minh họa không gian mở

21. Hợp khối kiến trúc bên ngoài công trình: Là việc xây dựng công trình riêng lẻ trên ít nhất hai lô đất riêng biệt trở lên thành hình thức như một khối công trình, do cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét quyết định.

22. Khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị: Là những khu vực được xác định trong các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu có chức năng ở và tính chất “hiện hữu, hiện trạng, cải tạo” (như khu dân cư hiện hữu, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, nhóm nhà ở hiện hữu, ...). Ngoại trừ các khu vực có Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị riêng, các dãy nhà liên kế hiện hữu có thiết kế kiến trúc đồng bộ và được cơ quan thẩm quyền xác định là công trình kiến trúc có giá trị.

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

24. 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 sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về “Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế - sau đây viết tắt là TCVN 9411:2012).

25. Nhà phố liên kế (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 làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác (theo điểm 3.3 TCVN 9411:2012).

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

27. Nhà liên kế có khoảng lùi: Là nhà liên kế có khoảng lùi đối với ranh lộ giới đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch hiện hành.

28. 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.

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

30. Nhà chung cư hỗn hợp: Là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại, v.v... (theo điểm 1.4.3 QCVN 04:2021/BXD).

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

32. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng): Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) (theo điểm 1.5.9 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ xây dựng sau đây viết tắt là QCVN03:2012/BXD).

33. 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

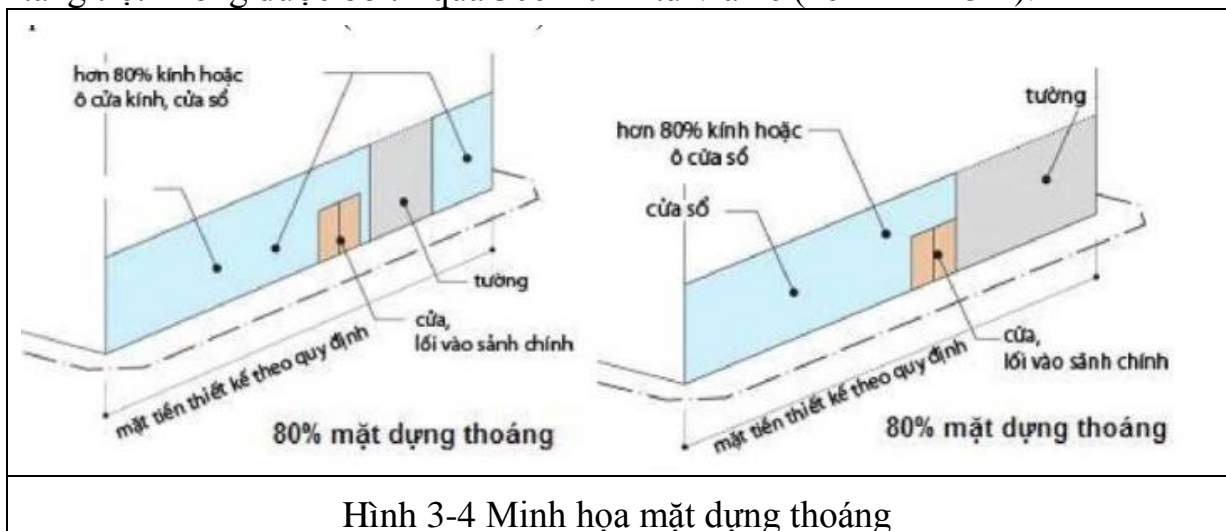
quyền phê duyệt (theo điểm 3.1 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về “Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế” – sau đây viết tắt là TCVN12872:2020).

34. Công trình độc lập - bán độc lập:

a) Công trình độc lập: là công trình xây dựng không có bất cứ bề mặt ngoài nào tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận (có khoảng lùi ở tất cả ranh đất bên và rãnh đất sau).

b) Công trình bán độc lập: là dạng công trình độc lập có một mặt tường (bên hoặc sau) tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận.

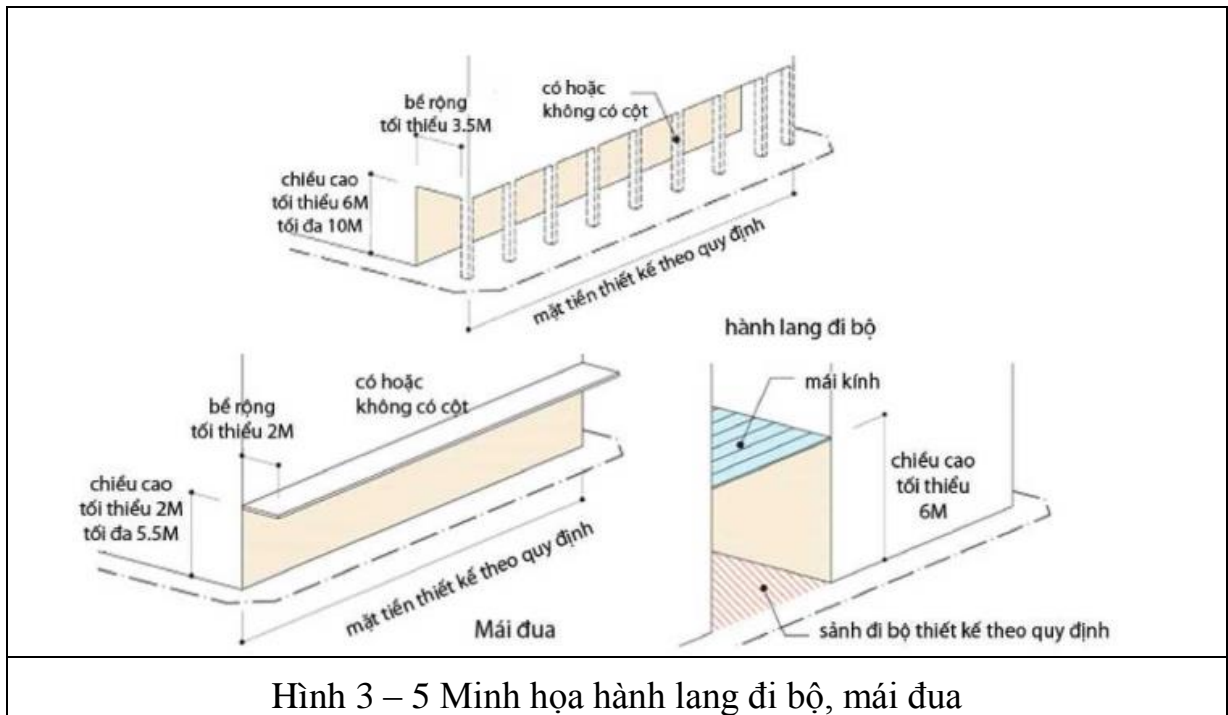
35. Mặt dựng thoáng: Là khoảng mở trên tường ngoài công trình, thường dưới dạng cửa sổ, cửa đi, ô cửa kính. Các thiết kế này nhằm tạo sự thân thiện, thú vị với các cửa hàng và hoạt động dọc theo con phố thu hút khách bộ hành. Trường hợp mặt tiền công trình quy định có tỷ lệ mặt dựng thoáng, cao độ sàn tầng trệt không được bố trí quá 30cm tính từ vỉa hè (xem Hình 3-1).



Hình 3-4 Minh họa mặt dựng thoáng

36. Mái đua: Là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình.

37. Hành lang đi bộ, không gian đi bộ có mái che: Là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); trong khoảng không gian này không được bố trí các kiến trúc cố định các chi tiết kiến trúc khác (tường ngăn, bồn hoa, v.v...) gây cản trở hoạt động đi bộ. Các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che như hành lang xuyên tòa nhà, không gian thương mại trong nhà, sân trong có mái che, v.v... (xem Hình 3-5).



Hình 3 – 5 Minh họa hành lang đi bộ, mái đua

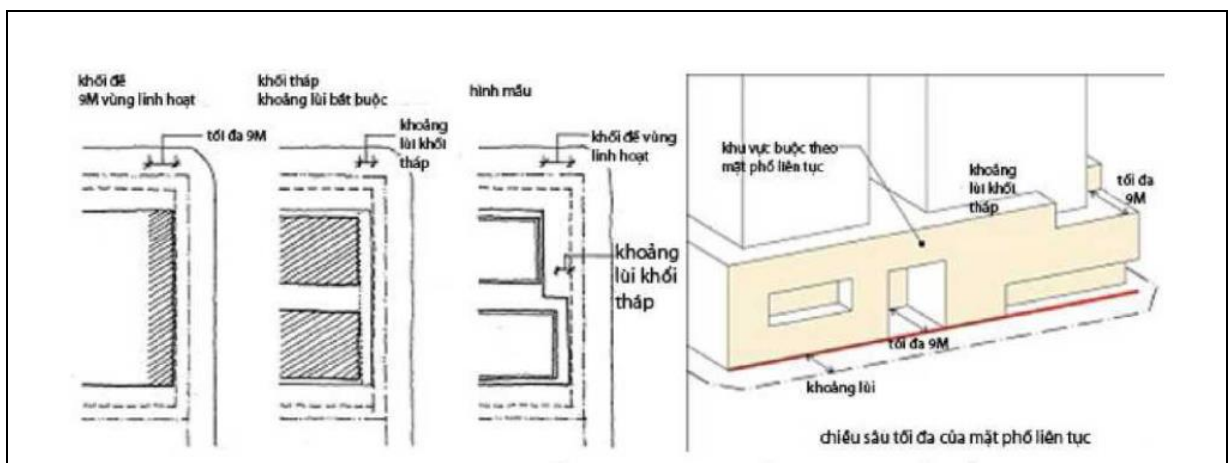
38. Mặt phố liên tục:

Là việc khôi để các tòa nhà hướng ra các không gian công cộng (như đường phố hoặc quảng trường) xây dựng thẳng hàng nhằm hình thành giới hạn của không gian công cộng bằng các mặt đứng tòa nhà liên tục, thẳng hàng. Mặt phố liên tục tạo cho người đi bộ cảm giác không gian khép kín, có tính định hướng rõ ràng và dễ dàng nhận biết được đặc điểm của không gian đó (xem Hình 3-6).

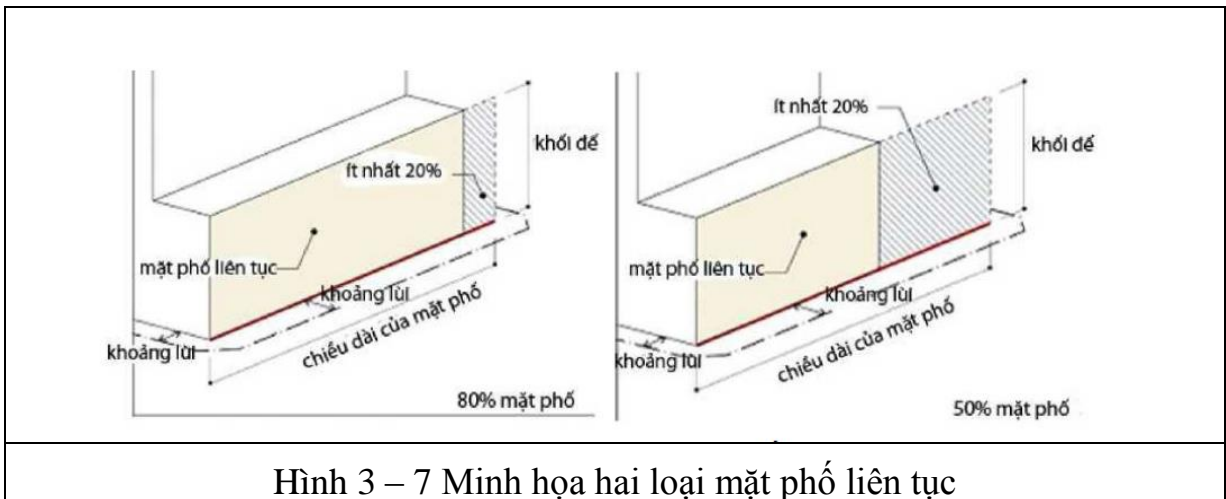
Mặt phố liên tục phải đảm bảo các điều kiện như sau:

a) Chỉ giới xây dựng các công trình trên một đoạn phố trong phạm vi cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng phải đồng bộ.

b) Đoạn mặt phố liên tục phải chiếm tối thiểu 50% chiều dài của cạnh ô phố tương ứng



Hình 3 – 6 Minh họa mặt phố liên tục của khối thấp có khối đế



Hình 3 – 7 Minh họa hai loại mặt phố liên tục

39. Chiều cao công trình xây dựng:

Chiều cao (tối đa) công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình (theo điểm 1.4.25 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ xây dựng – sau đây viết tắt là QCVN 01:2021/BXD).

40. Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng: Là chiều cao công trình tại vị trí chỉ giới xây dựng (lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới - đã tính cả chiều cao lan can hoặc sê-nô trên sàn mái).

41. Số tầng nhà:

Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tùy thuộc vào trường hợp cụ thể, tầng tum có thể tính vào số tầng nhà hay không.

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

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

44. 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 (theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

45. Tầng kỹ thuật:

c) Tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (theo điểm 1.4.19 QCVN 04:2021/BXD).

d) Trường hợp chỉ có một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà thì phần diện tích này không tính vào hệ số sử dụng đất của công trình.

e) 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 bê mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (theo điểm 1.4.15 QCVN 04:2021/BXD).

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

47. Khoảng lùi khối tháp: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của khối tháp của công trình.

48. Khoảng lùi tầng hầm: Là khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng ngầm.

49. Chỉ giới xây dựng ngầm: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình ngầm dưới đất (không bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm).

50. 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 (theo điểm 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD).

51. Mật độ xây dựng thuần (net-tô):

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

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

52. 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) (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

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

54. Hành lang bảo vệ trên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng: 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 cao quy hoạch vào bên trong phía đất liền.

55. 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.

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

1. Các nguyên tắc chung:

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

b) Phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị thị xã Duyên Hải; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

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

d) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn Thị xã Duyên Hải bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

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

f) Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

g) Thiết kế kiến trúc công trình cần đảm bảo giá trị kiến trúc của công trình (được xem xét trên các lĩnh vực: tư tưởng, văn học, hội họa, điêu khắc, âm nhạc, truyền thông, ánh sáng, vật liệu).

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

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

- Khu nhà máy nhiệt điện Duyên Hải.
- Khu du lịch sinh thái
- Khu cảng và dịch vụ cảng
- Khu phi thuế quan
- Khu dự trữ phát triển sân bay
- Khu du lịch biển Ba Động
- Các trục đường chính
- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.
- Khu trung tâm công cộng, quảng trường.
- Công viên lớn: các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch đã được duyệt.
- Các khu vực cửa ngõ đô thị.

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

Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

Các trục đường chính, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

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

- Các tuyến phố đi bộ: bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình dưới dạng cửa sổ, cửa kính ... dọc theo tuyến phố đi bộ tối thiểu bằng 80%, khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

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

Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

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

Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, bến cảng: kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. 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.

c) Các yêu cầu khác:

Khuyến khích hình thành hệ thống hành lang đi bộ có mái che, kết nối với các công trình công cộng, đầu mối giao thông công cộng.

Đối với các công trình (dân dụng, hạ tầng, đầu tư công) được xây dựng mới có đông người sử dụng, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo, yếu tố tiên tiến hơn các công trình tương tự đã được xây dựng.

Kiến trúc công trình cần đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu.

3. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng (*ranh giới và vị trí xác định tại Phụ lục 5*):

Theo quy định Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2023 được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2023 quy định các đối tượng phải lập thiết kế đô thị riêng bao gồm: Thiết kế đô thị cho một tuyến phố; Thiết kế đô thị cho các ô phố, lô phố.

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: xác định tại các đồ án Quy hoạch phân khu.

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

1. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc:

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ và Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng;

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

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

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

– Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của **Thị xã**;

– Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của Thị xã.

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

3. Các công trình trên địa bàn thị xã Duyên Hải thuộc diện phải thi tuyển Phương án kiến trúc hiện nay đã được xây dựng như:

– Cổng chào (hoặc biểu tượng) cửa ngõ P2 - nút giao QL53 cũ và mới;

– Khu công viên kết hợp Nghĩa trang liệt sĩ P2 - khu vực nghĩa trang hiện hữu;

– Quảng trường trung tâm thị xã kết hợp phố đi bộ P1 - đường ven sông Long toàn;

– Cổng chào khu vực trung tâm phường Dân Thành - gần khu nông trường 22/12;

– Trung tâm y tế thuộc khu kinh tế Định An - xã Dân thành;

– Quảng trường biển xã Trường Long Hòa - cuối tuyến Đông Tây Khu Kinh tế;

– Trung tâm thương mại (chợ đầu mối Long Hữu) kết hợp nút giao ngã 5 xã Long hữu đầu tuyến Đông Tây KKT).

(Vị trí các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc thể hiện tại bản vẽ QC04).

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

a) Định hướng chung về kiến trúc cho toàn Thị xã:

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án quy hoạch chung, **quy hoạch phân khu được duyệt** có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của thị xã, xây dựng nên niềm tự hào công dân thị xã.

- Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo kang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, tăng không gian xanh.

- Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở; tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng sức tải lớn; cao tầng tại các trung tâm đô thị, thấp dần ra bên ngoài; cao tầng bên trong đô thị và thấp dần về phía bờ sông.

- Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị. Khuyến khích kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị, tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong thị xã.

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng.

- Xây dựng các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

- Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên.

- Công trình kiến trúc cần đáp ứng việc nâng cao sức khỏe thể chất, các điều kiện vệ sinh dịch tễ như có hành lang thông gió tự nhiên cho đô thị và công trình, không gian xanh dành cho thư giãn, không gian đi bộ, không gian mặt nước, thiết kế giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giải pháp giảm tiếng ồn đô thị.

- Kiến trúc công trình dọc khu vực sông, rạch phải hài hòa với không gian mặt nước, tạo sự đặc trưng đô thị sông nước.

- Khuyến khích các công trình hỗn hợp, tại tầng trệt trồng để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện. Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các cụm công trình hỗn hợp.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm:

- Lõi trung tâm hành chính, giáo dục, cây xanh TDDT:

Nằm tại vị trí lõi trung tâm phường 1. Khu trung tâm hành chính nên sử dụng mái ngói, kiến trúc trang nghiêm, bố cục đối xứng vừa mang tính uy nghi trọng vọng vừa đậm đà bản sắc dân tộc. Công trình cơ quan các sở ban ngành, phòng ban tổ chức liên cơ quan tầng cao tối đa 9 tầng.

Các công trình thương mại dịch vụ, du lịch: hình thức kiến trúc hiện đại, vật liệu mới, tầng cao tối đa 15 tầng, kết hợp giữa hình thức hợp khối và tách khối, tạo sự đa dạng về không gian, phù hợp với tính chất, chức năng công trình.

Các công trình y tế, giáo dục, văn hóa-TDDT: Hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú, phù hợp với tính chất công trình. Các công trình nên hợp khối tạo không gian rộng, đáp ứng tốt các chức năng cần thiết của công trình.

Bố trí các quảng trường đô thị phục vụ nhu cầu tập trung đông người, đi dạo cho người dân và du khách. Các quảng trường được đặt ở vị trí phù hợp, khai thác được vẻ đẹp cảnh quan tự nhiên và là không gian mở mang tính điểm nhấn của khu trung tâm thị xã.

- Khu thương mại dịch vụ (Gồm 2 khu vực nằm ở phường 1 và phường 2. Lõi của khu vực tại 2 nút giao giữa Quốc lộ 53 với Tuyến số 1 nối dài và Quốc lộ 53 hiện hữu với tuyến kết nối đến khu Ba Động): Là khu vực tập trung các công trình thương mại dịch vụ cao tầng mang lại diện mạo kiến trúc cảnh quan đô thị. Tầng cao tối đa 15 tầng. Mật độ tập trung cao tại khu vực lõi trung tâm và thấp dần khi ra xa. Đây là khu tổ hợp các công trình thương mại, tài chính, ngân hàng, khách sạn, khu vui chơi giải trí với thức kiến trúc đa dạng phong phú, hiện đại và mạnh tính chất biểu trưng.

- Các loại hình nhà ở:

Khuyến khích phát triển theo mô hình nhà ở thấp tầng (tối đa 3 tầng), kích thước mỗi công trình vừa phải, có nhiều cây xanh.

Đối với nhà ở xây mới: là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau

nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được khuyến khích lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

Đối với nhà ở hiện hữu: tại các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt thì khi cải tạo, chỉnh trang khuyến khích phát triển theo mô hình kết hợp kinh doanh vừa và nhỏ thông qua sử dụng một phần không gian (tầng trệt, lầu 1,...) hoặc toàn bộ không gian ở (nguyên căn) làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ v.v...

- Hướng dẫn thiết kế chung cho khu vực:

Khuyến khích tổ chức các hoạt động kinh doanh bán lẻ tại tầng trệt của khu vực đất phức hợp như quán cà phê; cửa hàng quần áo, túi xách, giày dép; cửa hàng thức ăn nhanh, nhà hàng... Kết hợp với các lối vào văn phòng, khách sạn được thiết kế chiếm diện tích mặt tiền công trình ít hơn.

Mặt đứng các công trình tại tầng trệt và lầu 1 được thiết kế với diện tích mặt thoáng nhiều hơn, kết hợp với các khu vực ngoài trời, các biển hiệu và hệ thống mái che của các cửa tiệm. Tăng cường sự hấp dẫn, tính thân thiện của các công trình, đường phố với người đi bộ. Hướng tới một khu đô thị với không khí của những người khách bộ hành và các cửa hàng bán lẻ, những con đường mua sắm nhộn nhịp, sầm uất.

Khu vực người đi bộ được phân biệt thông qua vật liệu lát đặc biệt, hệ thống tiện ích đô thị liên quan đến người đi bộ cần được quan tâm phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của từng khu vực được thiết kế.

Các bãi giữ xe trong nhà và ngoài trời cần được tổ chức có hệ thống về quy mô và vị trí. Cần thiết nghiên cứu và tổ chức các giải pháp hạn chế tác động xấu từ bãi giữ xe, nhà xe cao tầng tới khu vực xung quanh phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của từng khu vực thiết kế. Khuyến khích các giải pháp tăng tính thẩm mỹ cho khu vực, sử dụng cảnh quan như là giải pháp chính yếu, tăng không gian xanh cho đô thị theo diện đứng.

Tối đa hóa khả năng tiếp cận của công chúng với sự lưu thông bộ hành dễ dàng và tối thiểu giao tiếp với những con đường cơ giới. Môi liên hệ hình ảnh dọc theo tuyến nhìn có thể giúp người đi bộ định hướng và dẫn họ tới các không gian mở.

Tối đa hóa việc cung cấp các không gian mở có cảnh quan tốt tại mặt đất, khối đế, và các lớp mái. Điều này sẽ bao gồm cả phục vụ người trực tiếp sử dụng những không gian mở này cũng như tầm nhìn từ nhiều góc độ trên cao.

Cung cấp môi trường an toàn, sạch sẽ, dễ tiếp cận và thú vị với việc xem xét vi khí hậu cho lưu thông của người đi bộ. Dễ dàng tiếp cận phải được

đảm bảo cho người khuyết tật. Các tuyến đường ưu tiên cho người đi bộ và các tuyến đường khuyến khích đi bộ cần được thiết kế với mặt cắt đường nhỏ và vỉa hè mỗi bên lớn hơn, phù hợp với lưu lượng dòng người đi bộ tại đó.

Cung cấp những mối liên kết bộ hành trực tiếp giữa các nút hoạt động và nơi chốn thú vị. Nâng cao sự hấp dẫn của các mối liên kết bằng cách cung cấp mặt tiền hoạt động và những con đường với vỉa hè rộng lớn hơn xen kẽ với các không gian mở.

c) Định hướng kiến trúc khu vực giáp ranh nội ngoại thị:

Tạo ra sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn, cụ thể là các cửa ngõ đô thị:

- Cửa ngõ phía Bắc: nằm về phía Bắc của khu vực nội đô (phường 2), là giao điểm của các tuyến giao thông như: Quốc lộ 53 cũ (LG: 47m), đường song hành và ĐT.914 (LG: 40m). Tính chất là quảng trường cửa ngõ mang tính biểu tượng để tiến vào khu vực nội thị.

- Cửa ngõ phía Nam: Nằm về phía Nam xã Long Toàn, với các chức năng thiên về thương mại – dịch vụ cảng, là giao điểm của các trục giao thông chính như: Đường Động lực phía Tây (LG: 61,5m), ĐH.81 (LG: 36m). Tính chất là cửa ngõ phía Nam, điểm nhấn của khu vực cảng – dịch vụ cảng – trung tâm tổng hợp.

- Cửa ngõ phía Đông: thuộc khu đô thị du lịch Ba Động, là nút giao của Quốc lộ 53B (LG: 47m) và tuyến Đông Tây Khu Kinh tế (LG: 36m). Tính chất là cửa ngõ vào ngay trung tâm của Khu đô thị du lịch Ba Động, là khu vực mang tính điểm nhấn cho đô thị này.

- Cửa ngõ phía Tây: thuộc ranh hành chính xã Long Toàn, là nút giao giữa Tuyến số 1 (LG: 28m) và trục động lực phía tây (LG: 61,5m). Tính chất là cửa ngõ mang tính chất đối ngoại, với các chức năng xung quanh như khu thương mại dịch vụ, khu dịch vụ sân bay, khu phi thuế quan,...

d) Định hướng kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị:

Khuyến khích kiến trúc 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, nuôi ong đô thị và làm vườn.

e) Định hướng chung kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu:

Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực.

Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe. Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị,... Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu có thể xem xét gia tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng. Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường đô thị...

f) Định hướng chung kiến trúc khu vực phát triển mới:

- Các khu đô thị mới bao gồm: theo định hướng quy hoạch chung thị xã Duyên Hải, xác định xã Trường Long Hòa, xã Dân Thành từng bước chuyển biến theo hướng đô thị (định hướng nâng cấp thành đơn vị hành chính phường). Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực.

- Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô lớn, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, tạo nhịp điệu có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới. Kiến tạo các không gian công cộng đô thị, bán công cộng có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan.

g) Định hướng kiến trúc khu vực điểm dân cư nông thôn (ngoại thị):

- Phạm vi khu vực ngoại thị:

+ Xã Long Toàn với áp lực đô thị hóa từ Thị trấn Long Thành ở phía Nam và Phường 1 ở phía Bắc, trở thành khu trung tâm hỗn hợp, dự trữ các quỹ đất chức năng phức hợp, trong tương lai hỗ trợ cho Thị trấn Long Thành và Phường 1. Với các chức năng sân bay và khu phi thuế quan Long Toàn có thể hình thành khu đô thị dịch vụ công nghiệp.

+ Xã Long Hữu: Phát triển dân cư trung tâm hiện hữu đồng thời phát triển thêm tại cực Bắc của thị xã. Cực Bắc là khu dân cư phát triển nhờ lực đẩy đô thị hóa của phường 2 và đường tỉnh 914.

+ Xã Hiệp Thạnh: phát triển từ trung tâm hiện hữu; đây là khu vực giáp biển nên có điều kiện khai thác các loại hình dịch vụ hướng biển, kết hợp nuôi trồng thủy sản và có tiềm năng phát triển điện năng lượng.

- Các điểm dân cư nông thôn gắn với sản xuất nông nghiệp (khu vực ngoại thị):

+ Đây là vùng không gian kiến trúc cảnh quan chiếm đa số diện tích khu quy hoạch, phân bố tại các xã Long Hữu, Hiệp Thạnh.

+ Đặc trưng khu vực phát triển gồm các khu trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn bám theo các trục đường tỉnh và đường huyện gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp (đặc trưng văn hóa nông nghiệp vùng đồng bằng sông Cửu Long).

+ Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nông thôn ngoại thị theo hướng phát triển bền vững, đảm bảo kết nối thuận lợi hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sinh hoạt và sản xuất nông nghiệp. Kiểm soát sự phát triển cân bằng các khu dân cư nông thôn và sản xuất nông nghiệp.

- Cần duy trì, khôi phục và tôn tạo được các hệ sinh thái tự nhiên cũng như những cảnh quan đặc trưng tự nhiên được tạo bởi địa hình, các vùng lâm nghiệp, nông nghiệp, hành lang ven sông và các dải ven biển. Xây dựng mô hình ở phù hợp với đặc thù nhiều sông nước, điều kiện địa hình, địa chất thủy văn, đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sống đô thị. Cải tạo nâng cấp hạ tầng xã hội và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng phát triển văn minh, hiện đại, thân thiện môi trường.

- Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, tạo lập cảnh quan nông thôn mới hài hòa và có bản sắc. Kiến trúc nhà ở nông thôn mới đáp ứng các yêu cầu hiện đại nhưng vẫn gìn giữ và phát huy những giá trị kiến trúc nông thôn truyền thống Việt Nam nói chung và Tây Nam Bộ nói riêng.

- Hạn chế san lấp sông rạch, không chế chỉ giới xây dựng. Khuyến khích trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu địa phương. Bố trí diện tích phù hợp và tạo dựng cảnh quan (sân chơi, cây xanh, hồ nước); bảo quản, chăm sóc các cây cổ thụ lâu năm hiện có.

- Khuyến khích các hoạt động đầu tư, thiết kế và xây dựng nhà vườn khu vực ngoại thị, tạo ra một phong cách sống cân bằng với thiên nhiên.

k) Định hướng kiến trúc không gian công cộng của khu công nghiệp:

- Các khu công nghiệp thuộc thị xã Duyên Hải bao gồm:

- + Khu phi thuế quan (501ha).
- + Khu năng lượng (40ha).
- + Cụm công nghiệp Dân Thành (50ha).
- + Cụm công nghiệp Trường Long Hòa (35-40ha).
- + Khu nhà máy điện năng lượng mặt trời.
- + Khu nhà máy nhiệt điện.
- + Khu nhà máy điện gió

- Tạo được nét đặc trưng cho từng khu công nghiệp.
- Tổ chức không gian công cộng, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt, làm việc cho công nhân và người lao động.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

Xây dựng mới các công viên quy mô lớn với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch, kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc sông rạch và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan. Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòm phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng. Bảo vệ và cải tạo hệ thống sông rạch, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở sông rạch để phát triển bền vững. Các công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết.

Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thị xã, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng đối với các công viên công cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

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

Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng

xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

b) Về kiến trúc:

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

Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

Không gian kiến trúc cần có một số nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu, ...) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố.

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

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

- Khu vực hiện hữu

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

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

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

- Khu đô thị mới

Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa

với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng.

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

Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

- Khu giáp ranh nội ngoại thị

Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của 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 cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

- Khu vực dự trữ phát triển

Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

- Khu vực công nghiệp

Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

- Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường

Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến

trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

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

1. Đối với cảnh quan đô thị:

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

a) Là “đô thị vùng sông nước tiếp giáp biển” của Tây Nam Bộ với hệ thống sông rạch dày đặc tạo nên huyết mạch kết nối giao thông thủy khu vực, khí hậu hai mùa (mùa khô – mùa mưa) rõ rệt, mặt nước - cây xanh lan sâu vào không gian đô thị,... với những thương cảng, phố chợ, nhà vườn.

b) Sự đa dạng về văn hóa, dân tộc, tôn giáo, tiếp nhận các yếu tố khác nhau tạo nên sự đa dạng về văn hóa mà không mất đi nét riêng của cộng đồng.

c) Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới – cũ của đô thị, tinh thần văn hóa “văn minh, hiện đại, nghĩa tình” là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của thị xã Duyên Hải.

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

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

b) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch.

c) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ văn hóa bản sắc địa phương .

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

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

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

1. Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định ở Điều 4 Quy chế này và phụ lục 4.

2. Xác định khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị

a) Các công trình kiến trúc, cảnh quan tuyến phố có giá trị lịch sử, nghệ thuật phải được khảo sát, đánh giá phân loại để thực hiện bảo tồn, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản Văn hóa và Luật Quy hoạch đô thị.

b) 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, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị.

c) Thực hiện nâng cấp và bổ sung hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, cải tạo, bổ sung không gian cây xanh, dịch vụ công cộng; tận dụng tối đa các điều kiện hiện trạng, hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

d) Giao thông phải đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông khu vực và của đô thị. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian để làm ga ra, bãi đỗ xe.

e) 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

a) Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Quy định chung

+ Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với không gian cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận. Tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc tôn giáo phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

+ Hạn chế chôn cất, các hình thức mai táng trong khuôn viên của công trình tôn giáo, tín ngưỡng nằm trong khu vực nội thị. Trường hợp táng trong các khuôn viên nhà thờ, nhà chùa, thánh thất tôn giáo phải bảo đảm vệ sinh môi

trường và được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân các cấp theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Về tổ chức không gian, cảnh quan:

+ Các công trình tôn giáo cần 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 tôn giáo 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.

- Các yêu cầu về kiến trúc:

+ Công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần được xem xét, thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô, kiên trúc, màu sắc tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh;

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

+ Khuyến khích thi tuyển kiến trúc các công trình tôn giáo, tín ngưỡng xây dựng mới có quy mô lớn, tại các vị trí quan trọng trong không gian đô thị;

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

b) Quy định đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm.

- Quy định chung

+ Đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử:

- Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị của di tích về các mặt: vị trí, cấu trúc, chất liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác của di tích nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của di tích.

- Bảo đảm sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan đô thị xung quanh.

- Bảo đảm phát huy giá trị di tích phục vụ nhu cầu giải trí, văn hóa du lịch của nhân dân nhưng không làm tổn hại đến giá trị của di tích.

- Việc bảo quản, tu bổ phục hồi các công trình di tích thực hiện theo Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/ 09/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật di sản văn hóa và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản Văn hóa; Nghị định số 142/2018/NĐ-CP ngày 09/10/2018 sửa đổi một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Văn hóa, thể thao và Du lịch và Nghị định 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định,

phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

+ Đối với tượng đài, công trình kỷ niệm:

- Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng đài và tranh hoành tráng được phê duyệt.

- Bảo đảm sự hài hòa với cảnh quan đô thị, nâng cao giá trị văn hóa, nghệ thuật của không gian đô thị.

- Việc đầu tư xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan

+ Không gian khu vực di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

+ Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình di tích văn hóa lịch sử, tượng đài, công trình kỷ niệm.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi:

- Tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, quy hoạch, dự án bảo tồn, tôn tạo di tích văn hóa lịch sử; dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

- Đối với di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt:

- Áp dụng các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn, hiện hành liên quan.

- Quy định đối với công trình quốc phòng, an ninh

+ Thể loại: theo quy định chung của Luật, Nghị định và các văn bản pháp lý hiện hành.

+ Bảo đảm tính an ninh, quốc phòng, tính bí mật của công trình và đồng thời phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt.

+ Bảo đảm hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan chung đô thị.

+ Hình thức kiến trúc, hình khối công trình và màu sắc công trình vừa phải đảm bảo tính uy nghiêm, bề thế, tính thích dụng và mỹ quan công trình.

+ Đặc biệt đối với công trình quốc phòng, an ninh việc xây dựng hàng rào cần đảm bảo về hình thức và màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan đô thị theo quy hoạch được duyệt, và phù hợp với văn hóa kiến trúc địa phương.

c) Đối với khu vực dự trữ phát triển

+ 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.

+ Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa tiền khai xây dựng theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

+ Khi chưa có nhu cầu sử dụng vẫn tiếp tục canh tác nông nghiệp, trồng cây xanh hoặc xây dựng các công trình tạm, cho thuê ngắn hạn, dễ dàng tháo dỡ khi cần thiết và được giao cho đơn vị quản lý cụ thể.

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

1. Công trình công cộng:

Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, công trình y tế, công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng, công trình thương mại, dịch vụ và trụ sở làm việc, nhà ga (hàng không, đường thủy, bến xe ô tô), trụ sở cơ quan nhà nước.

1.1. Quy định chung:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông.

- Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Về kiến trúc công trình:

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

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

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

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

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

Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những công trình được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

- Về thiết kế cảnh quan:

Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt

hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

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

- Về tổ chức giao thông nội bộ và kết nối:

Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật.

Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông.

Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc khuyến khích bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình.

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

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

Ngoài ra công trình kiến trúc trên các tuyến phố chính, trục thương mại dịch vụ, trục đường đi bộ phải phù hợp quy chế này.

1.2. Quy định cụ thể:

a. Đối với công trình hành chính, cơ quan

Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thị xã Duyên Hải.

Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: $\leq 40\%$

Lưu ý: đối với công trình hành chính – chính trị hiện hữu đảm bảo mật độ xây dựng thuần không quá 60% (mật độ xây dựng gộp đảm bảo < 40%).

+ Tầng cao: phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (khuyến khích không quá 5 tầng).

+ Chiều cao tối đa xây dựng công trình: <18m. Riêng đối với công trình văn hóa làm điểm nhấn có thể cao hơn nhưng tối đa không quá 25m.

- Khoảng lùi biên:

+ Tuân thủ nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc.

+ Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền nhỏ hơn 10m: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất

- Khoảng lùi trước và sau công trình:

+ Khoảng lùi trước công trình đảm bảo theo đúng khoảng lùi các đường giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt và quy chế này.

+ Khoảng lùi sau đảm bảo đủ khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định (khuyến khích > 3,5m).

- Cao độ nền xây dựng:

+ Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ mép vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp công trình) là $\leq 0,3\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2\text{m}$ (nếu có tầng hầm).

+ Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi $0\text{m} < L \leq 3\text{m}$, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ mép vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp công trình) $\leq 0,5\text{m}$.

+ Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng từ 3,0m trở lên, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

- Cổng, hàng rào, nơi treo cờ Tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ đối với các công trình trụ sở hành chính phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo sự uy nghiêm, trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời.

- Hình khối kiến trúc, kiến trúc mang tính biểu tượng, điêu khắc:

+ Các công trình HĐND-UBND, Hội trường, Thị ủy bố trí phân tán trong khuôn viên của mỗi công trình. Đối với các công trình cơ quan công trình công cộng có thể sử dụng giải pháp hợp khối hoặc phân tán nhưng phải đảm bảo sự liên kết các trục cảnh quan với các công trình lân cận.

+ Các khối công trình nên sử dụng các phối hợp các khối đặc, rộng, tạo các sân trong kết hợp trồng cây xanh, hồ nước, cải tạo vi khí hậu, cảnh quan đẹp cho

các công trình.

+ Công trình Hội trường nằm tại vị trí điểm nhấn, trung tâm của toàn khu trung tâm hành chính. Hình thức kiến trúc của công trình có giá trị và ý nghĩa lớn cho toàn khu. Việc thiết kế kiến trúc Hội trường cần phải được nghiên cứu cẩn thận và kỹ lưỡng. Việc thiết kế kiến trúc Hội trường cần đặt nhiệm vụ là công trình mang tính biểu tượng cho toàn khu. Có thể sử dụng các hình ảnh mang tính đặc trưng của địa phương để đưa vào thiết công trình.

+ Khu vực Quảng trường, công viên có thể bố các công trình điêu khắc. Các công trình điêu khắc cần có chiều cao, khối tích phù hợp với cảnh quan chung. Công trình điêu khắc phải mang tính địa phương, có giá trị văn hóa lịch sử của khu vực.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:

❖ *Các công trình chính:* Hình thức kiến trúc phải thể hiện đặc trưng của loại hình công trình hành chính, chính trị, mang tính tôn nghiêm. Hình thức kiến trúc công trình có thể mang phong cách hiện đại hoặc kết hợp với hình thức kiến trúc truyền thống, gần gũi địa phương. Các khối công trình kiến trúc phải có sự tương đồng hài hòa. Riêng khối hội trường có thể có hình thức kiến trúc khác biệt làm điểm nhấn. Tuy nhiên, sự tương phản phải mang lại giá trị về thẩm mỹ và không gian cho toàn khu trụ sở.

+ Không sử dụng các loại hình kiến trúc lai căng, màu sắc lòe loẹt.

+ Hình thức mái công trình có thể sử dụng mái bằng hoặc mái ngói. Độ dốc mái ngói khối mái chính nên sử dụng độ dốc phù hợp, không sử dụng mái ngói có độ dốc quá cao, mái dạng tháp nhọn. Độ dốc mái sử dụng từ 30° - 45° .

+ Cốt cao độ tầng trệt và chiều cao tầng các công trình trụ sở (trừ hội trường) nên có sự tương đồng nhau. Tránh sự chênh lệch cốt cao độ và chiều cao các tầng các công trình quá lớn gây mất thẩm mỹ về không gian kiến trúc chung.

+ Hình thức cửa, ban công, lô gia: cần có sự tương đồng, hài hòa với các công trình xung quanh.

+ Bố trí mặt bằng hợp lý, ưu tiên các không gian chính tránh tiếp xúc với bề mặt hứng mặt trời; đẩy các không gian phụ như cầu thang, kho, vệ sinh ra phía đó.

+ Tạo những khoảng lùi, khoảng âm như sảnh, logia, khe kỹ thuật để tránh bức xạ mặt trời vào bề mặt không gian chính.

+ Dùng kết cấu chắn nắng lắp rời ngoài kết cấu bao che (tường) để giảm quá trình bức xạ và dẫn nhiệt.

+ Tổ hợp mặt đứng bằng những "kết cấu cứng" để chắn nắng; gắn liền với kết cấu chịu lực và bao che thường là ô văng, các lam chắn nắng theo phương đứng và ngang. Loại hình kiến trúc này phù hợp với thể loại công trình hành chính, công sở. Ngoài ra khu thiết kế công trình hành chính trụ sở cần nghiên cứu kỹ về mặt vật lý kiến trúc theo khí hậu và biểu đồ mặt trời của từng địa phương.

+ Xây tường dày, tường hộp (rỗng), sử dụng vật liệu cách nhiệt (gạch rỗng, tấm cách nhiệt, tấm 3D panel, bê tông cốt liệu khác) cho kết cấu bao che. Thiết kế cửa hợp lý về vị trí và vật liệu. Các giải pháp này nên dựa trên nguyên lý làm giảm bức xạ và dẫn nhiệt từ bên ngoài.

+ Dùng các loại vật liệu chống nóng cho mái như tấm đan, gạch lỗ, mái tôn (đối với mái bằng, bê tông), sử dụng trần giả cách nhiệt (đối với mái dốc, mái ngói). Đặc biệt lưu ý vấn đề thông gió cho khối không khí giữa hai lớp mái.

❖ *Các công trình phụ:*

+ Nhà bảo vệ: phải có hình thức kiến trúc hài hòa với các công trình chính và tổng thể. Chiều cao nhà bảo vệ tối đa 6m (đối với mái dốc) và tối đa 4m (đối với sử dụng mái bằng).



Hình 9-1: Mặt cắt công trình phụ

+ Nhà xe: nhà xe phía mặt tiền, lối vào chính công trình không được xây kín, mà phải để thoáng, có thể có mái che. Các nhà xe phía lối vào phụ công trình có thể xây kín nhưng phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với xung quanh.



Hình 9-2: Mặt cắt công trình phụ

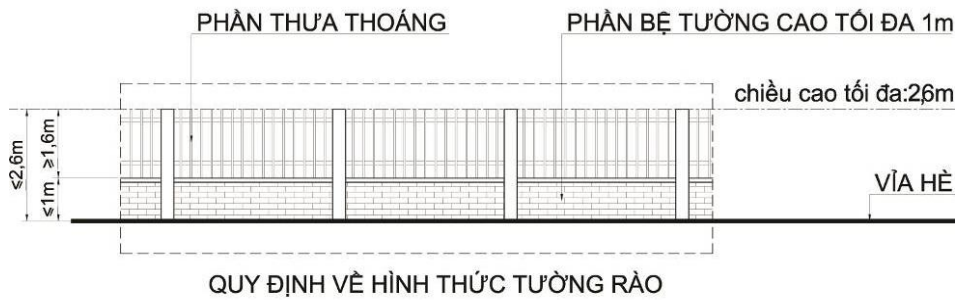
❖ *Kiến trúc hàng rào:*

+ Hình thức kiến trúc hàng rào phải hài hòa với cảnh quan xung quanh.

+ Công viên, quảng trường không được làm hàng rào, có thể sử dụng các giải pháp ngăn xe ô tô, xe máy vào bên trong như gờ chắn nhưng không làm ảnh hưởng tới lối đi bộ, tầm nhìn vào công viên, quảng trường.

+ Phần hàng rào để thoáng, nếu hàng rào có phần bệ xây kín thì phần

xây kín không cao quá 1m. Chiều cao hàng rào không cao quá 2,6m tính từ mép vỉa hè.



Hình 9-3: Mặt cắt tường rào

❖ Các công trình phụ khác:

- Hình thức kiến trúc hàng rào phải hài hòa với cảnh quan xung quanh.
- Có chiều cao hình khối màu sắc hài hòa, đồng điệu với các khối công trình chính. Không sử dụng hình thức kiến trúc, màu sắc quá nổi bật làm tranh chấp với các khối công trình chính.

- Đảm bảo các quy định về khoảng lùi và tầng cao.

b. Đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao

- Mật độ xây dựng thuần tối đa khu đất: 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu trong khuôn viên công trình: 30%
- Tầng cao: phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Tầng cao xây dựng tối đa: phù hợp phụ lục 6 - quy chế này
- Khoảng lùi: khuyến khích 6-10m tùy theo vị trí, cấp đường và lộ giới đường (xem thêm phụ lục 7 – Quy chế này); lưu ý lối công ra vào khuyến khích: > 10m

- Cao độ nền xây dựng:

+ Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ mép vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp công trình) là $\leq 0,3m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2m$ (nếu có tầng hầm).

+ Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi $0m < L \leq 3m$, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ mép vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp công trình) $\leq 0,5m$.

+ Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng từ 3,0m trở lên, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

- Công trình giáo dục: Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

Đối với các trường hợp xây dựng trong khu vực hiện hữu và đối với các trường không đủ tiêu chuẩn diện tích đất, công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Phần đối với các tầng tăng thêm, không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy – cứu nạn cứu hộ.

Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình.

Khuyến khích bố trí các chức năng được cho phép xuống tầng hầm để ưu tiên không gian trên mặt đất cho các hoạt động vui chơi và học tập.

Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường.

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh tập trung người trong khuôn viên đất của trường; và có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

- Đối với công trình trung học chuyên nghiệp, trường nghề:

Kiến trúc các trường cần đa dạng, có tính sáng tạo phù hợp với tính chất đặc trưng riêng của từng trường. Khuyến khích thiết kế phương án kiến trúc hiện đại, sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt bố trí các không gian mở làm không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên, học viên.

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

- Đối với công trình y tế:

Khuyến khích sáng tác 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.

Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, cantin, ...) và có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

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 ...

- Đối với công trình văn hóa:

Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của thị xã.

Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương

tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

- Công trình thể thao:

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

Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp thị xã, khu vực...) cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị.

Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí...

c. Đối với công trình thương mại dịch vụ

Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp.

Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40% và phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt và các tiêu chuẩn ngành có liên quan (đối với khu vực hiện hữu, đảm bảo mật độ xây dựng thuần không quá 80%, mật độ gộp không quá 50%).

- Tầng cao tối đa: 15 tầng tại khu vực nội thị và 7 tầng tại khu vực ngoại thị.

- Cao độ nền xây dựng:

+ Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ mép vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp công trình) là $\leq 0,3\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2\text{m}$ (nếu có tầng hầm).

+ Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi $0\text{m} < L \leq 3\text{m}$, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ mép vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp công trình) $\leq 0,5\text{m}$.

+ Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng từ 3,0m trở lên, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

2. Công trình nhà ở:

2.1. Đối với Công trình nhà ở liên kế:

a. Trong khu đô thị hiện hữu:

- Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

- Các công trình phải được đảm bảo về an toàn phòng cháy chữa cháy theo các quy định về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 100% (khi công trình là nhà ở hiện hữu chính trang có diện tích $\leq 90\text{m}^2$).

b. Trong khu đô thị mới:

- Hình thức kiến trúc: một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liên kế nhau cần thiết kế cùng kiểu dáng kiến trúc. Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà nên có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.

- Trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3m, các công trình xây dựng giáp với chỉ giới đường đỏ được xây dựng mái đua đồng bộ cho từng dãy nhà. Độ vươn của mái đua tối đa bằng 2m tính từ chỉ giới đường đỏ; chiều cao cách mặt vỉa hè tối thiểu 3,5m (theo TCVN 9411:2012). Kết cấu mái đua phải bảo đảm bền vững và an toàn. Tuyệt đối không được bố trí bảng quảng cáo, trồng cây xanh,... trên phần mái đua.

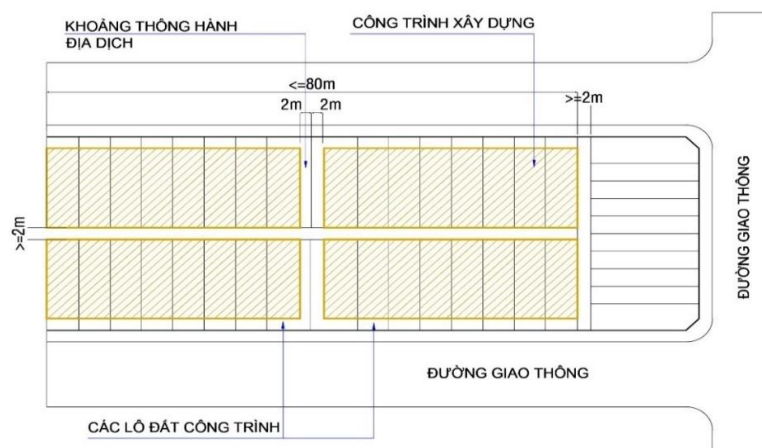
- Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt. Khuyến khích kết hợp các công trình kiến trúc với các bến, trạm giao thông công cộng đô thị.

- Mật độ xây dựng tối đa: Áp dụng các hình thức nhà liên kế với mật độ xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam theo bảng dưới:

Bảng 9-1: Bảng mật độ xây dựng thuận tối đa trong lô đất xây dựng công trình

Diện tích lô đất ($\text{m}^2/\text{căn nhà}$)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Khoảng cách giữa các dãy phố và khoảng thông hành địa dịch:



Hình 9-4: Khoảng cách giữa các dãy phố và khoảng thông hành địa dịch

- Các công trình phải được đảm bảo về an toàn phòng cháy chữa cháy theo Luật Phòng cháy và Chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001 và Luật số 40/2013/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy, QCVN 06: 2022/BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng về An toàn cháy cho nhà và công trình.

c. Các quy định khác đối với nhà liên kế:

c.1. Kích thước, diện tích lô đất xây dựng nhà ở:

- Diện tích lô đất theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

- Đối với khu đô thị chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt: Diện tích tối thiểu của lô đất áp dụng các quy định theo Quyết định của UBND Trà Vinh về việc quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

- Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng:

+ Không được xây dựng công trình đối với những lô đất sau khi trừ khoảng lùi, vi phạm 1 trong 3 yếu tố: diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15m², chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 2,5m; chiều sâu nhỏ hơn 5m.

+ Nếu phần diện tích đất còn lại từ 15m² đến nhỏ hơn 25m², đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền $\geq 3\text{m}$ và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng $\geq 5\text{m}$ thì được phép xây dựng không quá 2 tầng (đối với trường hợp đơn lẻ).

+ Đối với các trường hợp khác: thực hiện theo quy định tại Khoản 2.6.6 Mục 2.6 phần 2 QCVN: 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

c.2. Màu sắc, vật liệu:

- Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Vật liệu xây dựng: các vật liệu thân thiện với môi trường. Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

- Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

c.3. Tầng cao – chiều cao:

- Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng. Nhà ở liên kế xây trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng (TCVN 9411:2012).

- Chiều cao của nhà ở liên kế phải tuân theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

- Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì chiều cao nhà không lớn hơn 4 lần chiều rộng nhà (không kể phần giàn hoa hoặc kiến trúc trang trí).

- Trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 2 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy. Độ cao tầng 1 (tầng trệt) phải đồng nhất.

- Đối với nhà liên kế có sân vườn, chiều cao không lớn hơn 3 lần chiều rộng của ngôi nhà hoặc theo không chế chung của quy hoạch chi tiết.

- Các tuyến đường, phố có chiều rộng lớn hơn 12 m, chiều cao nhà ở liên kế được hạn chế theo góc vát 450 (chiều cao mặt tiền ngôi nhà bằng chiều rộng đường).

- Trường hợp các tuyến đường, phố có chiều rộng nhỏ hơn hoặc bằng 12 m, chiều cao nhà ở liên kế không được cao hơn giao điểm giữa đường với góc vát 450 (không lớn hơn chiều rộng đường).

- Đối với các khu vực có đường nội bộ bên trong, chiều cao của nhà liên kế không vượt quá giao điểm giữa đường với góc vát 300 (không vượt quá 0,6 lần chiều rộng đường).

- Chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, theo quy định:

+ Lô đất có diện tích 30 m² đến nhỏ hơn 40 m², chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m: được phép xây dựng không quá 4 tầng + 1 tum (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 16m)

+ Lô đất có diện tích 40 m² - 50 m², chiều rộng mặt tiền từ trên 3m đến dưới 8m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m: được phép xây dựng không quá 5 tầng + 1 tum, hoặc có mái chống nóng (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 20m);

+ Lô đất có diện tích trên 50m², chiều rộng mặt tiền lớn hơn 8 m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m hoặc công trình xây dựng hai bên tuyến đường trong khu vực quy hoạch hạn chế phát triển: chỉ được xây nhà 6 tầng (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 24m).

+ Chiều cao thông thủy của tầng một (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6 m và không lớn hơn 4,4m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7 m (tính đến sàn tầng lửng).

+ Chiều cao của tầng 1 (tầng trệt) từ 3,6m đến 4,4m (tính từ mặt vỉa hè đường phố đến mặt sàn tầng 2), đối với nhà có tầng lửng (lửng không tính là tầng) thì chiều cao tầng 1 không lớn hơn 6,2m. Các tầng lầu còn lại (tầng 2,3,4,...) có chiều cao từ 3,3m đến 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

+ Tầng cao khu vực dọc các tuyến đường chính trong khu nội thị và khu trung tâm hiện hữu có thể cao hơn 1 tầng (tương đương 7 tầng) so với quy định chung trên toàn ô phố; đề xuất thấp hơn 1 tầng – tương đương tối đa 5 tầng so với quy định chung trên toàn ô phố khu vực ngoại thành.

+ Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái

đốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

+ Tầng tum không tính vào chiều cao của công trình khi diện tích mái tum không quá 30% diện tích sàn mái.

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

c.4. Quy định về chỉ giới xây dựng:

- Khoảng lùi xây dựng phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất.

- Đối với nhà trong hẻm, trường hợp đường hẻm theo hiện trạng đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, đất quá nhỏ không thể bố trí khoảng lùi được thì chỉ giới xây dựng được trùng với lộ giới hẻm nhưng vẫn đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định, những trường hợp cụ thể sẽ được Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải xem xét.

- Không một bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất liền kề.

c.5. Cao độ nền xây dựng:

+ Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ mép vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp công trình) là $\leq 0,3\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2\text{m}$ (nếu có tầng hầm).

+ Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi $0\text{m} < L \leq 3\text{m}$, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ mép vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp công trình) $\leq 0,5\text{m}$.

+ Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng từ 3,0m trở lên, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

c.6. Các bộ phận cố định của nhà

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô ra quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây:

+ Đường ống thoát nước mưa ở mặt ngoài: được phép xây vượt qua chỉ

giới đường đỏ không quá 0,2 m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m;

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô văng, sê nô, ban công, mái đua... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng 9-2, và đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện...

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể khu vực;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng;

+ Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m;

- Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô văng so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) theo bảng 9-2 sau:

Bảng 9-2: Bảng độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô văng

Đơn vị tính bằng mét

Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa
Dưới 5	0
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4

CHÚ THÍCH:

- 1) Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- 2) Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15 m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2 m.

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ:

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng nhằm phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

- + Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo mỹ quan;
- + Đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy;
- + Ở độ cao 3,5m từ vỉa hè trở lên;
- + Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

c.7. Phần nhô ra không cố định:

- Cánh cửa: ở độ cao từ mặt vỉa hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0 m trở lên.

- Trường hợp khu đất liền kề chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0 m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình liền kề được xây dựng.

- Nếu dãy nhà ở liền kề tiếp giáp với khu đất công cộng như vườn hoa, công viên, bãi đỗ xe, bãi trồng hoặc các không gian công cộng không ảnh hưởng đến dãy nhà liền kề nói trên, cho phép mở cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định trong từng trường hợp.

- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng 9-3 sau:

Bảng 9-3: Bảng quy định phần nhô ra không cố định

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 1,0	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 3,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
≥ 3,5	Kết cấu cố định (<i>phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực</i>):		
	- Ban công mái đua		1,0
	- Mái đón, mái hè phố		0,6

Đơn vị tính bằng milimét

<p>a) Trường hợp phân đưa ra là sê nô, ô văng, mái dốc</p>	<p>b) Trường hợp phân đưa ra là ô văng cửa sổ</p>
<p>c) Trường hợp phân đưa ra là con sơn mái dốc</p>	<p>d) Các bộ phận khác: gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí</p>

Hình 9-8: Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

c.8. Các công trình nhà ở tại góc phố giao nhau:

- Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định hiện hành.

- Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được vạt góc tầm nhìn theo quy định sau (theo TCVN 9411: 2012: Nhà ở liên kế – Tiêu chuẩn thiết kế).

Bảng 9-4: Bảng quy định phân góc vạt công trình

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 45^0	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0 x 5,0
90^0	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0 x 3,0
Lớn hơn 135^0	2,0 x 2,0

c.9. Quy định đối với kết nối hạ tầng cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi

trường.

- Các công trình nhà ở phải được đấu nối hệ thống cấp nước từ ống cấp nước đô thị.

- Đối với các công trình không tự cung cấp điện, phải thực hiện hồ sơ đấu nối cấp điện vào công trình từ hệ thống cấp điện chung của đô thị.

- Nước thải tại mỗi công trình phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và đấu nối vào hệ thống thoát nước đô thị.

2.2. Đối với nhà ở ven kênh rạch:

- Nhà ở ven và trên kênh, rạch công cộng (nhà sàn) 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 kênh, rạch:

- + Đất trống: không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ.

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

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

2.3. Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai:

- Trong các khu vực có đồ án quy hoạch được duyệt, theo đó định hướng xây dựng các công trình không phải là khu dân cư, khu nhà ở (công trình giao thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà ở) trước mắt chưa có điều kiện triển khai, việc cấp giấy phép xây dựng thực hiện như sau:

- + Đối với công trình nhà ở nằm trong khu đô thị mới có quy hoạch chi tiết được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền: không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nền, vách ngăn).

- + Đối với nhà trong khu đô thị mới đã có Quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2.4. Đối với công trình nhà ở biệt thự, nhà vườn:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa:

- + Biệt thự đơn lập: 50%;

- + Biệt thự song lập: 55%;

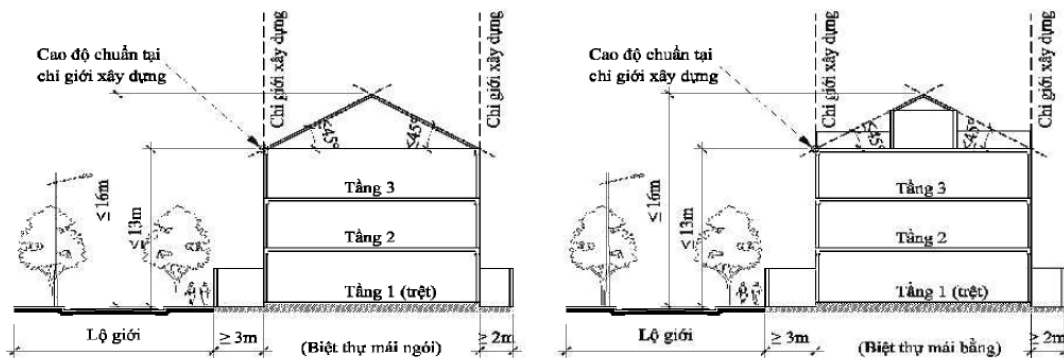
- Tầng cao tối đa: (Xem hình 9-5) 3 tầng (không bao gồm tầng lửng, tầng

hầm, tầng áp mái hoặc mái che cầu thang trên sân thượng).

- Chiều cao tối đa: (Xem hình 9-5)
- + Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: Tối đa 16m;
- + Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: Tối đa 13m.

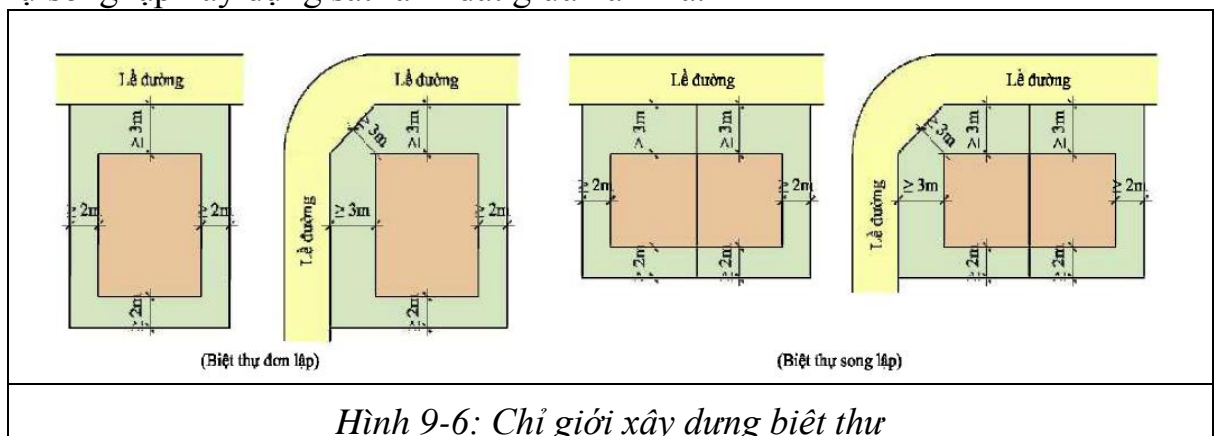
Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình;

Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.



Hình 9-5: Tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

- Chỉ giới xây dựng công trình: (xem hình)
- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới (hoặc hẻm giới): Cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m;
- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất: Tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.



Hình 9-6: Chỉ giới xây dựng biệt thự

- Quy định về hình thức kiến trúc biệt thự và quy định đối với kiến trúc mái biệt thự
- + Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không được vượt quá góc giới hạn 45° bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng

trước và sau của công trình.

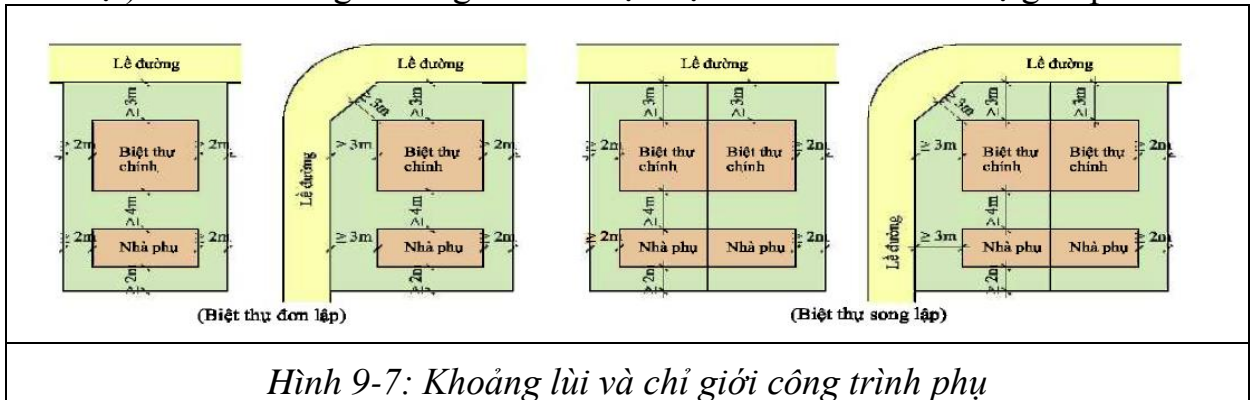
- + Hình thức kiến trúc khuyến khích đồng bộ (cùng phong cách kiến trúc) trên tuyến phố, hạn chế hình thức lai căng.

** Xây dựng công trình phụ trong khuôn viên biệt thự*

- Nhà phụ biệt thự:

+ Nhà phụ được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4m so với biệt thự chính.

+ Trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và khoảng lùi theo ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó.



+ Tầng cao đảm bảo phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt và QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

+ Chiều cao công trình phụ tối đa 7m đối với mái bằng; 9m đối với mái ngói, cao độ tối đa đến diềm mái 7m.

- Công trình phụ khác (trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho):

+ Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho có chiều cao không vượt quá chiều cao hàng rào hoặc tối đa 2,6m thì được xây dựng sát ranh lộ giới (với yêu cầu chiều rộng tối đa 1/3 chiều ngang khu đất) hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu 4m với công trình chính.

+ Không được phép coi nới, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên.

+ Việc sửa chữa, cải tạo biệt thự hiện hữu ảnh hưởng đến kiến trúc ngoại thất công trình phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

** Quy định về việc xây dựng công trình trên khuôn viên (hoặc một phần khuôn viên) tách thửa, chia cắt lô đất xây dựng biệt thự (hiện hữu).*

- Công trình xây dựng có thể có các dạng như sau:

+ Nhà phố (có khoảng lùi, không có khoảng lùi);

+ Biệt thự (đơn lập, song lập);

+ Công trình độc lập hoặc bán độc lập.

+ Dạng công trình nào được phép xây dựng trên khuôn viên (một phần khuôn viên) biệt thự căn cứ trên quy định quản lý biệt thự không thuộc dạng bảo tồn hoặc do cơ quan cơ thẩm quyền xem xét quyết định, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế và quy định của từng loại công trình.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m².

- Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng. Mật độ xây dựng:

- Để đảm bảo mỹ quan đô thị và không gian cảnh quan đô thị được định hướng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Duyên Hải. Ngoài việc

phải đáp ứng các chỉ tiêu được quy định tại QCVN số 01:2021/BXD Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- Khoảng lùi biên: Tuân thủ các nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc.

- Quy định về xây dựng: Đối với các khu chung cư mới đã có quy hoạch thì quản lý theo đồ án và quy định quản lý đồ án quy hoạch được duyệt.

- Cây xanh khuôn viên xây dựng: đảm bảo mật độ theo quy định.

- Bãi đỗ xe:

- + Khu vực đỗ xe bố trí trong khuôn viên khu đất của dự án, phải được tính toán và cung cấp đầy đủ tại chỗ hoặc tại các vị trí cho phép đỗ xe và phải được giải trình, cam đoan trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Đối với nhà chung cư, chỗ để xe có thể đặt trong hoặc ngoài công trình, tối thiểu phải bảo đảm theo tiêu chuẩn.

- + Bố trí chỗ đỗ xe cho người khuyết tật. Căn cứ vào tổng số chỗ để xe từ 5-50 xe thì phải có tối thiểu 01 điểm đỗ dành cho người khuyết tật; trên 300 chỗ đỗ xe thì tối thiểu phải có 04 điểm đỗ. Chỗ đỗ xe của người khuyết tật bao gồm chỗ đỗ xe ô tô, xe máy, xe đạp, xe lăn. Đối với nhà chung cư cần dành ít nhất 2% chỗ để xe cho người khuyết tật.

3. Công trình công nghiệp:

- Các công trình công nghiệp phải tuân thủ theo các định hướng ngành liên quan về quy hoạch xây dựng, kiến trúc xây dựng công trình và môi trường.

- Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.

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

(Định hướng không gian kiến trúc và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho từng khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quy định cụ thể trong phụ lục 4 và theo đồ án quy hoạch chi tiết và quy định quản lý kèm theo đồ án đã phê duyệt)

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

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

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

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

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

- Việc tu bổ, phục hồi cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

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

- Vị trí cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem.

- Tuân thủ Nghị định số 113/2013/NĐ-CP ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ về hoạt động mỹ thuật và Nghị định số 11/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 01 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định có quy định thủ tục hành chính liên quan đến yêu cầu nộp bản sao giấy tờ có công chứng, chứng thực thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

6. Công trình ngầm đô thị:

- Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm ngoài các yêu cầu về công năng sử dụng và bền vững còn phải bảo đảm các yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình.

- Khuyến khích tăng cường chiếu sáng tự nhiên, không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với không gian trên mặt đất.

Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

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

1. Quy định chung:

a) Xây dựng các khu đầu mối và các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan và có tính đến các giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu. Khuyến khích các giải pháp hạ tầng đa chức năng và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai. Bảo đảm tổ chức giao thông thuận lợi, kiến trúc và cảnh quan đô thị hài hòa.

b) Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, khuyến khích ngầm hóa, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị. Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình.

c) Trong quá trình thiết kế hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế hệ thống cây xanh và cảnh quan đô thị trên tuyến đường nhằm đồng bộ.

d) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh các công trình văn hóa, di tích, các công trình có kiến trúc đặc biệt (các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, cơ quan hành chính, chính trị), các công trình cần bảo tồn, các tuyến phố hoặc vị trí có chức năng đặc biệt khác như tuyến phố đi bộ, khu vực trước trụ sở các cơ quan quan trọng: các kiến trúc, màu sắc, vật liệu có thể được lựa chọn riêng biệt phù hợp với tính chất công trình, yêu cầu về bảo tồn và theo thiết kế được cơ quan chuyên ngành thẩm định phê duyệt.

e) Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

2. Các tuyến đường chính:

a) Quốc lộ, Đường tỉnh, Đường huyện:

Quốc lộ 53 đoạn đi qua thị xã được nâng cấp mở rộng dài 12,5km, lộ giới 47m với mặt cắt bao gồm mặt đường 2x13m, dải phân cách 9m, vỉa hè 2x6m. Khoảng lùi xây dựng của các công trình dọc 2 bên Quốc lộ 53 là 5m mỗi bên, đảm bảo an toàn và mỹ quan cho tuyến đường và các công trình xây dựng.

Quốc lộ 53 đoạn hiện hữu phía Đông nghĩa trang liệt sỹ có chiều dài 2km, định hướng thành đường đô thị, được nâng cấp với lộ giới 36m với mặt cắt bao gồm mặt đường 2x10,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x6m. Khu vực có dân cư hiện hữu đông đúc nên bố trí chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, để tránh ảnh hưởng đến cuộc sống người dân.

Quốc lộ 53B đoạn đi qua thị xã dài 20,4km, được nâng cấp cải tạo với lộ giới 47m với mặt cắt bao gồm mặt đường 2x13m, dải phân cách 9m, vỉa hè 2x6m. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Đường tỉnh 914 dài khoảng 16km được nâng cấp mở rộng với lộ giới 40m, và mặt cắt bao gồm nền đường rộng 32,5m (mặt đường 2x11,25m, dải phân cách 3m, lề đường 2x3,5m), hành lang bảo vệ 2x3,75m. Khoảng lùi xây dựng của các công trình là 3m mỗi bên, đảm bảo an toàn cho các phương tiện lưu thông và người dân sống 2 bên đường.

Đường Tỉnh 915B đi qua khu vực thị xã có chiều dài khoảng 200m, đạt tiêu chuẩn cấp IV đồng bằng, lộ giới 29m, mặt đường 7m, nền đường 9m, hành lang bảo vệ 2x10m. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Đường Huyện 81 được nâng cấp theo định hướng Quy hoạch chung Khu kinh tế Định An là 36m với mặt cắt bao gồm mặt đường 2x10,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x6m. Khoảng lùi xây dựng của các công trình là 3m mỗi bên, đảm bảo an toàn cho các phương tiện lưu thông và người dân sống 2 bên đường.

b) Tuyên động lực phát triển kinh tế:

Trục động lực phía Tây dài 7,1km có chức năng giảm tải lưu lượng giao thông quá cảnh đi qua trung tâm thị xã, lộ giới tuyến đường 61,5m với mặt cắt bao gồm mặt đường chính 2x11,25 m, dải phân cách giữa 5m, dải phân cách bên 2x3m, mặt đường song hành 2x7m, vỉa hè 2x7m. Khoảng lùi xây dựng của các công trình là 5m mỗi bên.

Tuyến số 1 có tổng chiều dài 11,95km, được quy hoạch tuân thủ định hướng Quy hoạch chung Khu kinh tế Định An, với 2 đoạn lộ giới, khoảng lùi xây dựng của các công trình là 5m mỗi bên:

- Đoạn qua xã Long Toàn đã được xây dựng tương đối hoàn chỉnh với lộ giới 28m với mặt cắt bao gồm mặt đường 12m, lề đường 2x3m, hành lang bảo vệ 2x5m.

- Xây dựng mới đoạn qua phường 1 và phường Dân Thành là 36m với mặt cắt bao gồm mặt đường 2x10,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x6m.

Tuyến số 3 có chiều dài 5km, lộ giới 40m và mặt cắt bao gồm nền đường rộng 32,5m (mặt đường 2x11,25m, dải phân cách 3m, lề đường 2x3,5m), hành lang bảo vệ 2x3,75m, khoảng lùi xây dựng của các công trình là 5m mỗi bên.

Tuyến Đông Tây khu kinh tế có chiều dài 9,95km, lộ giới 36m với mặt cắt bao gồm mặt đường 2x10,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x6m. Khoảng lùi xây dựng của các công trình dọc 2 bên đường là 0-6m mỗi bên, cụ thể: các khu vực đất hỗn hợp có khoảng lùi xây dựng 3m; công trình công cộng – thương mại dịch vụ có khoảng lùi xây dựng 6m; khu vực cây xanh cách ly, đất nông nghiệp – nuôi trồng thủy sản có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Tuyến đường vào khu bến tổng hợp Định An góp phần tạo sự đồng bộ cho hệ thống giao thông thủy – bộ, có chiều dài 2,045km, lộ giới 32m với mặt cắt bao gồm mặt đường 2x7,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x3m, khoảng đất dự trữ 2x4m, khoảng lùi xây dựng của tuyến đường là 5m mỗi bên.

Khu vực ngoại thị có các tuyến đường định hướng: Đường D3A, đường LT2, đường vành đai Dân Thành – Trường Long Hòa lộ giới 25 – 36m. Khoảng

lùi xây dựng của các công trình là 0-6m mỗi bên, cụ thể: các khu vực đất dân cư, đất hỗn hợp có khoảng lùi xây dựng 3m; công trình công cộng – thương mại dịch vụ có khoảng lùi xây dựng 6m; công trình công nghiệp, kho bãi có khoảng lùi 5m; khu vực cây xanh cách ly, đất nông nghiệp – nuôi trồng thủy sản có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

c) Hành lang ven biển

Hệ thống đường hành lang ven biển bao gồm 4 tuyến đường có tổng chiều dài 36,7km, lộ giới 25-29m, khoảng lùi khu vực xây dựng công trình là 6m, khu vực đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

d) Giao thông cấp khu vực:

Hệ thống đường cấp khu vực trong thị xã Duyên Hải bao gồm 18 tuyến đường với tổng chiều dài khoảng 66,2km, được nâng cấp cải tạo và xây dựng mới với lộ giới 16-36m, cụ thể như sau:

- Tuyến đường 30-4, đường Dương Quang Đông, đường Lý Tự Trọng, đường Hồ Đức Thắng với lộ giới 18m, với mặt đường 8m, vỉa hè mỗi bên 5m, bố trí chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, do hiện trạng dân cư đông đúc, tránh làm ảnh hưởng đến cuộc sống người dân.

- Tuyến đường D2 là tuyến đường song song với Quốc lộ 53, có vai trò quan trọng trong việc chia sẻ lưu lượng giao thông cho Quốc lộ 53 cũng như tạo cảnh quan đô thị, lộ giới 36m, mặt đường 2x10,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè mỗi bên 6m, khoảng lùi xây dựng mỗi bên 5m.

- 13 tuyến đường còn lại có lộ giới 16-36m, lòng đường rộng 8-24m, vỉa hè mỗi bên 4-6m. Khoảng lùi xây dựng của các công trình dọc 2 bên đường là 0-6m mỗi bên, cụ thể: các khu vực đất dân cư xây mới, công viên cây xanh có khoảng lùi xây dựng 3m; công trình công cộng – thương mại dịch vụ có khoảng lùi xây dựng 6m; công trình công nghiệp, kho bãi có khoảng lùi 5m; khu vực cây xanh cách ly, khu dân cư hiện hữu đông đúc chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

e) Giao thông cấp phân khu vực:

Xây dựng mới và nâng cấp cải tạo 40 tuyến đường nội bộ phân khu vực, với tổng chiều dài khoảng 72,2km, có lộ giới 13 - 32m, cụ thể như sau:

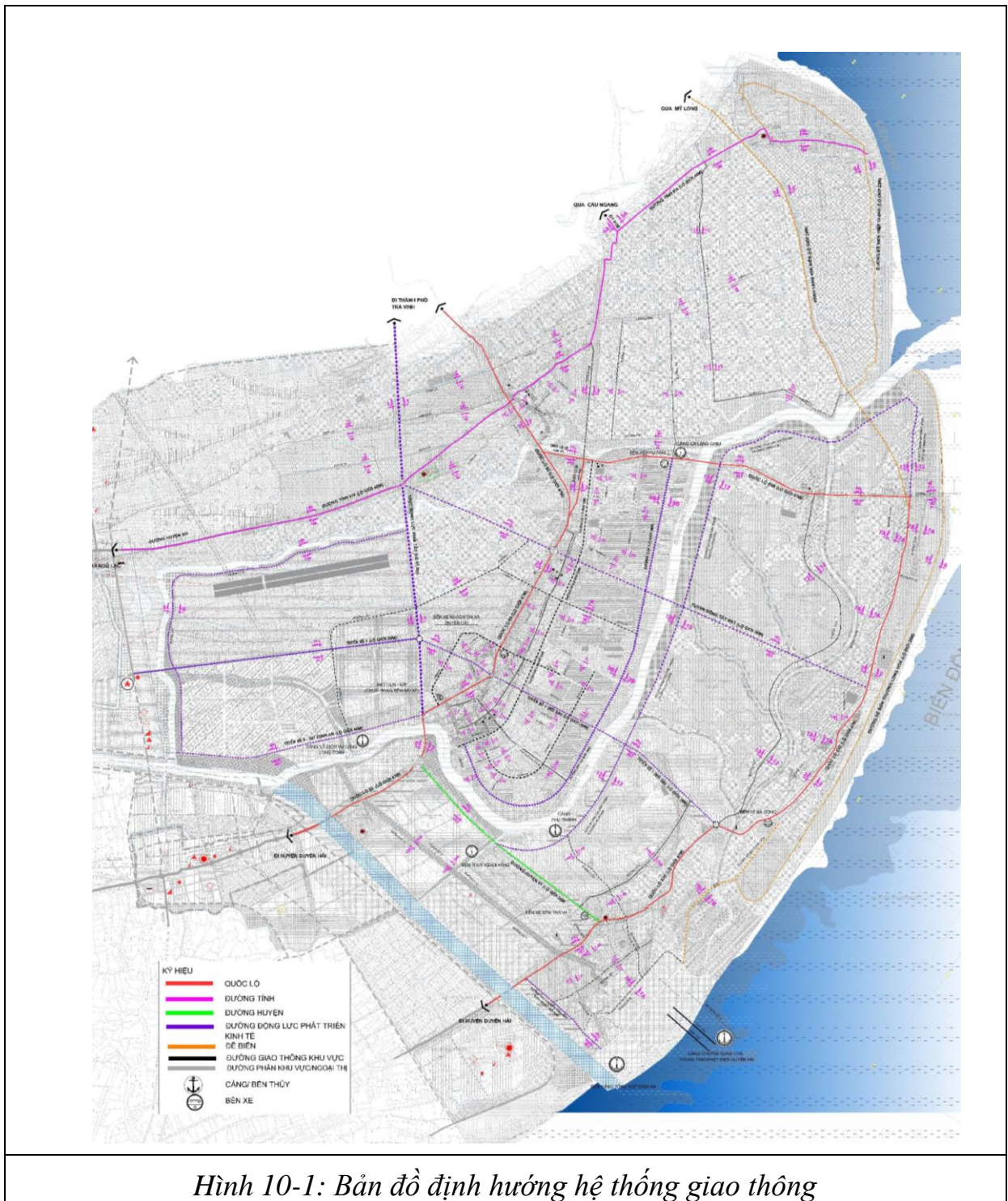
- 11 tuyến đường nâng cấp cải tạo với lộ giới 13-27m, lòng đường 7-12m (bao gồm mặt đường và dải phân cách), vỉa hè mỗi bên 3-5,5m, bố trí chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tại các tuyến đường hiện trạng dân cư tập trung đông đúc.

- 29 tuyến đường xây dựng mới với lộ giới 20-32m, lòng đường 8-22m (bao gồm mặt đường và dải phân cách), vỉa hè mỗi bên 3-6m. Khoảng lùi xây dựng của các công trình dọc 2 bên các tuyến đường cấp khu vực phân được định hướng từ 0 – 6m, tùy vào loại công trình.

(Lộ giới và chi giới cụ thể của các tuyến đường được thể hiện tại phụ lục 7, quy chế này).

- Đối với cảnh quan và kiến trúc các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường này công trình kiến trúc cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị và tuân thủ một số quy định sau:

- + Mặt ngoài công trình (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư
- + Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những công trình được quảng cáo trên trụ biểu tượng, các công trình quảng cáo khác, trạm phát sóng).
- + Màu sắc các công trình sử dụng màu tông lạnh, màu nhu không sử dụng màu phản quang, vật liệu ốp phản quang.
- + Hình khối kỹ hà phù hợp với chức năng và công năng công trình (hạ tầng kỹ thuật), ngoài ra khuyến khích có cây xanh bảo vệ cách ly.
- + Vĩa hè, lối đi bộ trên trục đường, tuyến phố chính phải bảo đảm đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc của toàn tuyến phố, khu vực trong đô thị theo quy hoạch được duyệt;
- + Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy chế này.



Hình 10-1: Bản đồ định hướng hệ thống giao thông

3. Các tuyến hẻm:

Lộ giới áp dụng cho hẻm chính: tối thiểu là 6m. Trong trường hợp đặc biệt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã được quyền xem xét, quyết định lộ giới áp dụng cho hẻm chính nhỏ hơn quy định trên nhưng không nhỏ hơn 4,5m.

Lộ giới áp dụng cho hẻm nhánh và hẻm cụt: theo bảng 10-1 dưới đây.

Bảng 10-1: Quy định lộ giới các tuyến hẻm

STT	Chiều dài hẻm	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
01	Nhỏ hơn 25m	3,5m	Khi không có trụ điện
02	25m - 50m	4,0m	
03	50m - 100m	4,5m	
04	100m - 200m	5,0m	
05	Lớn hơn 200m	6,0m	

Chiều rộng lối đi chung được chọn cho phép nhỏ hơn 3,5m, nhưng không nhỏ hơn 2m, trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân.

Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên hẻm quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo hẻm có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các hẻm có lộ giới tối thiểu từ 3,5 - 4,5m trong bảng 10-1 trên đây.

Khi thực hiện cải tạo nâng cấp hẻm, hệ thống đường dây điện thoại, cáp quang cần ưu tiên đặt ngầm để tạo không gian thông thoáng cho hẻm. Trường hợp tại những khu vực chưa đủ điều kiện về kỹ thuật và kinh phí xây dựng thì cho phép tiến hành từng bước việc ngầm hóa.

Tại giao lộ giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m, giữa hẻm chính với đường phố phải thực hiện vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo Quy chuẩn xây dựng đã ban hành). Không vạt góc đối với các hẻm có lộ giới từ 4m trở xuống với các đường hẻm khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính $R = 1m$ để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

4. Via hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè ...):

a) Via hè

- Thiết kế via hè (hè phố):

Thiết kế via 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.

Đối với via hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại bán lẻ, có chiều rộng hơn 6m có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

Đối với các đoạn hè đường phố bị cắt một phần để mở rộng mặt đường ở các bến dừng xe buýt, bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2m và phải tính toán đủ chiều rộng để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi

bộ; đặc biệt quan tâm đến người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kê ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 4%.

Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa.

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 5cm).

Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm). Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó.

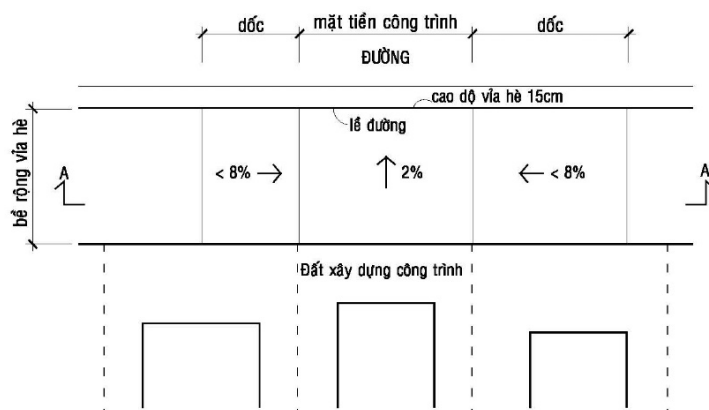
Để đảm bảo lưu thông đi bộ thân thiện với người khuyết tật, độ nghiêng thiết kế của vỉa hè phải tuân thủ các quy định dưới đây (xem Hình 10-1).

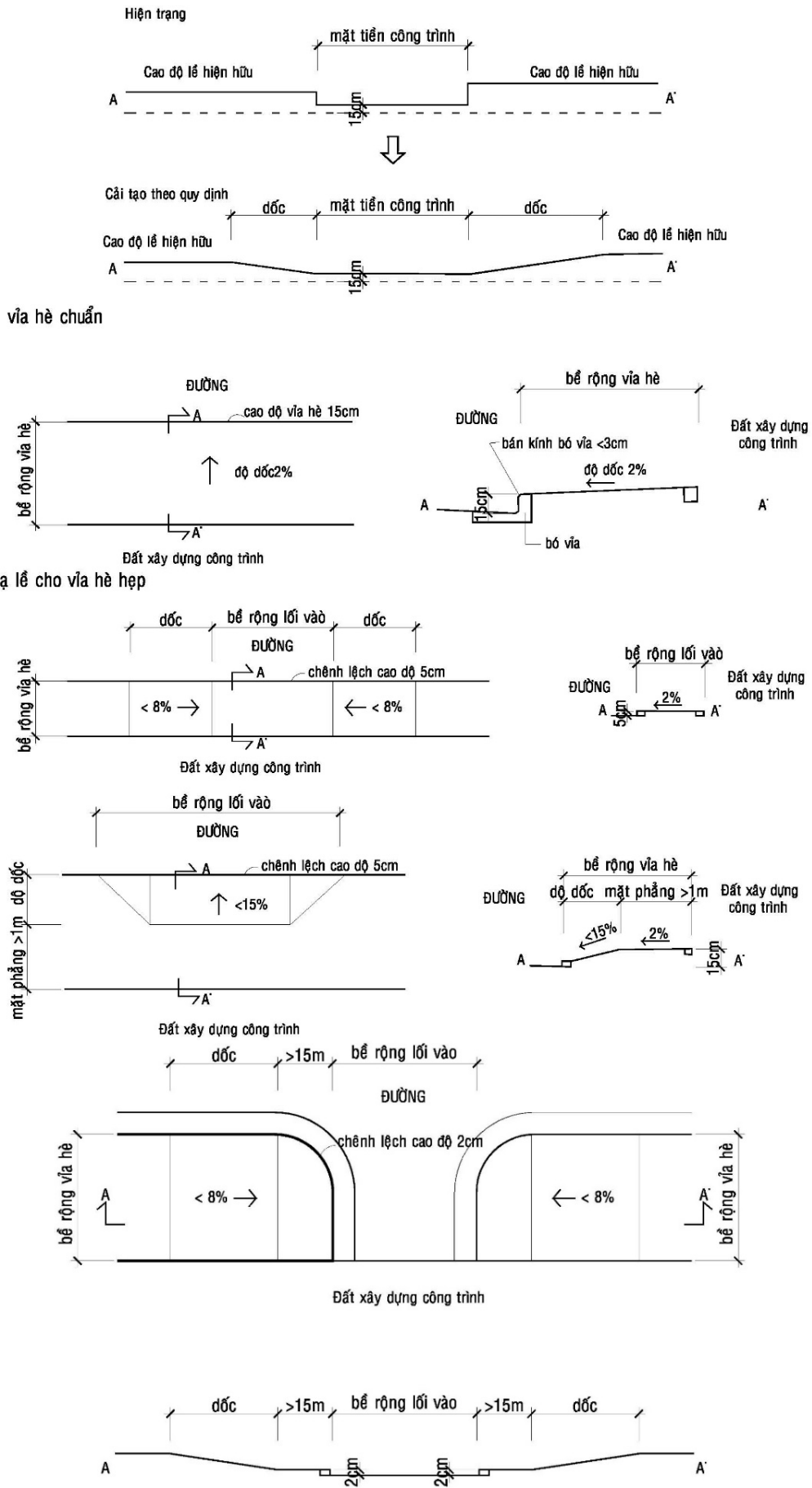
Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15cm thì chiều dài phần dốc nghiêng phải nhỏ hơn 75cm và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2% để thoát nước) của vỉa hè phải trên 1m; khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15cm thì tỷ lệ phần dốc nghiêng không quá 15% và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2%) của vỉa hè phải trên 1m. Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỷ lệ dưới 8% cho cả hai bên lối vào dành cho xe hơi.

Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm.

Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4m đến 8m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỷ lệ nghiêng từ 8% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lối vào.

Vỉa hè với cấp độ khác nhau





Hình 10-2 (Tất cả vỉa hè phải có độ nghiêng 2% để thoát nước)

Lối vào bãi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn. Phải lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

Phải bố trí lối đi cho người đi bộ rộng tối thiểu 1,5m. Tất cả trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ PCCC, giá long môn, cây xanh,...) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và sơn màu xanh rêu các cấu kiện sắt, thép, nhôm. Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối đi qua đường cho người đi bộ, trạm dừng xe buýt phải thiết kế hạ cao độ vỉa hè tạo lối lên xuống cho người khuyết tật.

Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè. Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định.

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

Tuân thủ thiết kế của cơ quan quản lý chuyên ngành nếu có.

- Chất liệu của vỉa hè:

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị. 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.

- Màu sắc của vỉa hè:

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

- Chiều sáng vỉa hè:

Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiều sáng các khu vực bến xe buýt, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối

ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

b) Thiết kế chiếu sáng hè phố:

- Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan đô thị.

c) Có thể tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng... cần đảm bảo không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị.

5. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên cây xanh đô thị đảm bảo tránh các loại cây không phù hợp.

b) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

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

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

e) Cây xanh trên vỉa hè:

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

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

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

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

f) Cây xanh dải phân cách:

- Cây xanh trên dải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m,

trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kể trồng cây xanh bóng mát. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí.

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

- Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở xuống, chỉ được trồng cỏ, các loại kiểng hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 1,5m và các loại hoa nở quanh năm tạo cảnh quan đường phố.

g) Ô đất trồng cây xanh đường phố:

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

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

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

6. Các công trình đầu mối giao thông quan trọng (bến bãi đường bộ; bến đường thủy)

a) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng, thuận tiện cho người đi bộ cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa. Bố trí các cầu vượt, đường đi bộ thuận tiện cho người đi bộ tiếp cận bến bãi. Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và thẩm mỹ. Thiết kế các quảng trường giao thông an toàn cho người đi bộ, hành khách, vệ sinh, văn minh. Bố trí nhiều tiện ích công cộng trong khu vực quảng trường như bảng hướng dẫn thông tin, thùng rác, ghế ngồi, tiểu cảnh.

b) Phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi, bảo đảm an toàn giao thông và không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, có xem xét đến tương quan giữa bến bãi với khu vực xung quanh. Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường.

c) Kiến trúc có ngôn ngữ phù hợp, đáp ứng công năng, sử dụng vật liệu và năng lượng hiệu quả, kết nối nhiều loại hình phương tiện giao thông. Không gian mở, kết hợp các hoạt động thương mại, dịch vụ ... Khuyến khích sử dụng kết cấu không gian lớn, giảm thiểu cột, tăng cường linh động để tổ chức giao thông và không gian công cộng cho hành khách. Các công trình sử dụng giải pháp thông

gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

d) Khuyến khích việc trồng cây xanh bóng mát, tăng cường mảng xanh xung quanh nhà chờ để tạo cảnh quan đẹp phục vụ hành khách và hài hòa với cảnh quan khu công viên xung quanh.

7. Đối với các tuyến đường liên xã, liên ấp

a) Đường từ thị xã đến xã phải đạt tiêu chuẩn kỹ thuật đường ô tô cấp IV được quy định trong TCVN 4054:2005.

b) Đường trục xã, từ xã đến ấp, không đạt tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp A.

c) Đường thôn có chiều rộng phần cho xe chạy từ 4m đến 5m, chiều rộng lề đường tối thiểu 0,5m, tĩnh không: 3,0m.

d) Đường ngõ, xóm có chiều rộng lòng đường tối thiểu là 3,5m, được cứng hóa và có rãnh thoát nước.

e) Đường trục chính nội đồng phải đáp ứng yêu cầu từ phục vụ cho cơ giới hóa nông nghiệp, sử dụng các phương tiện giao thông cơ giới nhẹ hoặc phương tiện giao thông thô sơ. Chiều rộng mặt đường bờ vùng (trục giao thông chính nội đồng): không nhỏ hơn 2,0 m, chiều rộng nền không nhỏ hơn 3,0 m và có chỗ cho xe tránh nhau. Chiều rộng bờ thửa là 1,5 m.

f) Đường trục chính nội đồng được bố trí phù hợp với hệ thống kênh mương thủy lợi và được rải cấp phối.

g) Đối với các xã có phát triển thương mại, dịch vụ cần bố trí bãi đỗ xe. Các xã có phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp thì đường vận chuyển hàng hóa nên đi phía ngoài điểm dân cư, nối với nhà máy, kho tàng, bến bãi.

h) Kết cấu mặt đường được áp dụng các hình thức kết cấu mặt đường bê tông xi măng hoặc đá dăm, hoặc lát gạch, cát sỏi trộn xi măng, hoặc gạch vỡ, xỉ lò cao theo cấp kỹ thuật các quy định hiện hành có liên quan.

8. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo):

a) Đối với các khu đô thị mới:

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

b) Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo:

- Ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

- Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để cải thiện cảnh quan đô thị, môi trường đô thị.

9. Công trình thông tin, viễn thông:

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 mà cơ quan quản lý đô thị cho phép.

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) Hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

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.

10. Công trình cấp nước:

a) Công trình cấp nước đô thị

- Các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Vật liệu ống cấp nước, lớp tráng trong phải đảm bảo độ bền về cơ học, hóa học và không ảnh hưởng đến chất lượng nước. Trên các đường ống truyền dẫn và mạng lưới ống phân phối phải đặt các thiết bị để kiểm soát lưu lượng, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa, xả khí, xả cặn xúc xả đường ống, giảm áp và ổn định áp lực, mối nối mềm.

- Ống cấp nước bang ngang đường phải được gia cố, chống va đập.

- Xây dựng hệ thống cấp nước đô thị đủ cung cấp lượng nước chữa cháy theo quy mô tính toán. Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5\text{m}$; Bố trí các vịnh đậu xe lấy nước chữa cháy từ các nguồn bổ sung. Vị trí nguồn cấp nước bổ sung để cho xe chữa cháy hút nước phải có lối tiếp cận và có bãi đỗ xe kích thước không nhỏ hơn $12\text{m} \times 12\text{m}$ với bề mặt bảo đảm tải trọng dành cho xe chữa cháy.

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 150m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m (tuân thủ theo QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và Công trình).

b) Tại các điểm dân cư nông thôn tập trung

- Phải được cung cấp nước sạch đáp ứng chất lượng nước sinh hoạt. Hệ thống cấp nước cho các điểm dân cư nông thôn xã có thể là cấp nước tập trung hoặc phân tán, sử dụng các nguồn nước ngầm và nước mặt. Đối với các xã khan hiếm nguồn nước hoặc nguồn nước bị nhiễm mặn, có giải pháp thu gom và dự trữ nước mưa.

- Chất lượng nguồn nước phải đảm bảo các yêu cầu có liên quan.

- Quy định khoảng cách ly vệ sinh để bảo vệ nguồn nước:

+ Đối với nguồn nước mặt: trong khoảng 200m tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100m về phía hạ lưu không được xây dựng các công trình gây ô nhiễm nguồn nước.

+ Đối với nguồn nước ngầm: trong phạm vi bán kính 20m tính từ giếng không được xây dựng các công trình làm nhiễm bẩn nguồn nước;

+ Đối với các giếng nước công cộng, giếng khoan: phải chọn nơi có nguồn nước tốt, xây thành giếng cao và lát xung quanh; cách nhà vệ sinh, chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm hoặc các nguồn gây ô nhiễm khác tối thiểu là 10m.

11. Công trình thoát nước, vệ sinh môi trường:

a) Đối với các công trình thoát nước đô thị

- Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi (hiện các tuyến đường chính nội đô đã dần thay thế), các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

- Bờ hồ, bờ sông qua đô thị phải kè mái; nếu có rào chắn, lan can phải có giải pháp kiến trúc hợp lý; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

- Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

b) Đối với công trình thoát nước điểm dân cư nông thôn

- Trong các điểm dân cư nông thôn phải có hệ thống thoát nước từ các hộ gia đình dẫn ra hệ thống (chung hoặc riêng) dẫn ra ao, hồ kênh rạch, rãnh (cống thoát nước).

- Bố trí rãnh (cống thoát nước) dọc theo trục đường chính, có độ dốc thoát ra ruộng, ao, hồ, mương tiêu thủy lợi. Xây dựng hệ thống cống, rãnh thoát nước có tấm đan hoặc mương hở để thoát nước chung.

- Phải có hệ thống thu gom và xử lý nước thải, nước sản xuất bị nhiễm bẩn của các làng nghề, trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ sẽ được dẫn đến hệ thống thoát nước chung để áp dụng phương pháp xử lý bằng sinh học trong điều kiện tự nhiên tại các ao, hồ (hồ sinh học) hoặc giếng tự thấm.

- Các điểm tập thu gom tại các thôn, xóm được bố trí trong bán kính không lớn hơn 100m, sau đó vận chuyển tới các trạm trung chuyển.

- Các hộ gia đình có tổ chức sản xuất tại nơi ở phải có trách nhiệm phân loại chất thải, thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn theo hướng dẫn của chính quyền địa phương, không được đổ chất thải ra đường, sông ngòi, suối, kênh rạch và các nguồn nước mặt.

- Nghĩa trang cần được quy hoạch đường đi, trồng cây xanh bao quanh và trong nghĩa trang, có rào ngăn thích hợp. Các tuyến đường chính và nhánh trong nghĩa trang phải có rãnh thoát nước mặt. Xung quanh nghĩa trang phải có hệ thống mương thoát nước mặt.

- Đối với các điểm dân cư nông thôn của 2 - 3 xã gần nhau (trong bán kính 3 km) thì quy hoạch một nghĩa trang nhân dân chung cho các xã đó.

12. Công trình cấp điện:

12.1. Quy định chung

- Đối với khu vực nội thị 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.

- Đối với khu vực đô thị mới phát triển, 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.

- Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị.

- Trạm biến áp phải đặt ở trung độ của các điểm dùng điện hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, có vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây ra - vào, ít cắt đường giao thông không gây trở ngại và nguy hiểm cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân. Trạm biến áp nên đặt ở nơi cao ráo.

- Khoảng cách ngang từ dây dẫn trần ngoài cùng của ĐDK khi bị gió thổi lệch nhiều nhất tới nhà hoặc tới kết cấu của nhà không được nhỏ hơn: 1,5m cách ban công, sân thượng và cửa sổ, 1,0m cách tường xây kín.

12.2. Quy định cụ thể

a) Hành lang bảo vệ trạm biến áp:

- Đối với điện áp 22 KV: không nhỏ hơn 2m;
- Đối với điện áp 35 kV: không nhỏ hơn 3m.

b) Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không:

- Hành lang bảo vệ an toàn của đường dây dẫn điện trên không được quy định như sau:

+ Chiều dài hành lang được tính từ vị trí đường dây ra khỏi ranh giới bảo vệ của trạm này đến vị trí đường dây đi vào ranh giới bảo vệ của trạm kế tiếp;

+ Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh theo quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 22 kV		35 kV		110 kV	220 kV	500 kV
	Dây bọc	Dây trần	Dây bọc	Dây trần	Dây trần	Dây trần	Dây trần
Khoảng cách	1,0 m	2,0 m	1,5 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m	7,0 m

+ Chiều cao hành lang được tính từ đáy móng cột đến điểm cao nhất của công trình cộng thêm khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV	110 kV	220 kV	500 kV
Khoảng cách	2,0 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m

- Hành lang bảo vệ an toàn các loại cáp điện đi trên mặt đất hoặc treo trên không được giới hạn về các phía là 0,5 m tính từ mặt ngoài của sợi cáp ngoài cùng.

c) Bố trí đường dây thế dưới 22 kV cần bảo đảm các yêu cầu sau:

- Bám theo trục các đường;
- Ít vượt sông hồ;
- Ít vượt đường giao thông lớn, khu ở;
- Tránh xuyên qua các công trình công cộng, công trình sản xuất nhà ở. Nếu đi ven sông, bờ kênh mương, bờ hồ ao cần có biện pháp bảo vệ chân cột không bị nước xói mòn hoặc sụt lở;
- Không được đi qua các nơi chứa chất dễ cháy, dễ nổ (bãi xăng dầu, bãi than, kho bông, sợi, kho phân đạm, kho lương thực, bãi đẽ tre, nứa, lá gỗ...);
- Đường dây cao thế không được đi qua mái nhà. Nếu đường dây cao thế chạy qua công trình sản xuất có mái lợp bằng tôn thì công trình phải được

tiếp đất phù hợp với quy định có liên quan.

- Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất (theo mặt phẳng nằm ngang) phải đảm bảo yêu cầu tối thiểu sau:

+ Đến đường dây trung thế: 2,5 m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc)

+ Đến đường dây hạ thế:

○ Từ cửa sổ: 0,75m;

○ Từ mép ngoài cùng ban công: 0,1m.

- Khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng phải đảm bảo:

+ Đối với điện áp tới 35KV: 3 m;

+ Đối với điện áp 66-100KV: 4 m;

+ Đối với điện áp 220 (230)KV: 5 m;

+ Trên mái nhà, trên ban công: 2,5m;

+ Trên cửa sổ: 0,5 m;

+ Dưới cửa sổ: 1,0 m;

+ Dưới ban công: 1,0 m.

- Nên lắp đặt riêng đường dây cấp điện sinh hoạt, điện công nghiệp và nông nghiệp.

- Các công trình quan trọng, các hộ tiêu thụ có nhu cầu sử dụng điện lớn cần có nguồn điện dự phòng.

- Bố trí các tuyến chiếu sáng theo các trục đường liên thôn, đường ngõ xóm. Hệ thống chiếu sáng đường cho các điểm dân cư nông thôn, khu vực trung tâm xã phải đạt chỉ tiêu tối thiểu.

d) Cây trong và ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không:

- Trường hợp cây trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, khoảng cách được quy định như sau:

+ Đối với đường dây dẫn điện có điện áp đến 35 kV trong thành phố, thị xã, thị trấn thì khoảng cách từ điểm bất kỳ của cây đến dây dẫn điện ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV	
	Dây bọc	Dây trần
Khoảng cách	0,7 m	1,5 m

+ Đối với đường dây có điện áp từ 110 kV đến 500 kV trong thành phố, thị xã, thị trấn thì không được để cây cao hơn dây dẫn thấp nhất trừ trường hợp đặc biệt phải có biện pháp kỹ thuật đảm bảo an toàn và được Ủy ban nhân dân

ting, thành phố trực thuộc Trung ương (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cho phép. Khoảng cách từ điểm bất kỳ của cây đến dây dẫn khi dây ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	110 kV	220 kV	500 kV
Khoảng cách	Dây trần		
	2,0 m	3,0 m	4,5 m

+ Đối với đường dây ngoài thành phố, thị xã, thị trấn thì khoảng cách từ điểm cao nhất của cây theo chiều thẳng đứng đến độ cao của dây dẫn thấp nhất khi đang ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV		110 kV	220 kV	500 kV
Khoảng cách	Dây bọc	Dây trần	Dây trần		
	0,7 m	2,0 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m

+ Đối với đường dây dẫn điện trên không vượt qua rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất, vườn trồng cây thì khoảng cách theo phương thẳng đứng từ chiều cao trung bình của cây đã phát triển tối đa đến dây dẫn điện thấp nhất khi dây ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này.

- Trường hợp cây ở ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không và ngoài thành phố, thị xã, thị trấn thì khoảng cách từ bộ phận bất kỳ của cây khi cây bị đổ đến bộ phận bất kỳ của đường dây không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV	110 và 220 kV	500 kV
Khoảng cách	0,7 m	1,0 m	2,0 m

- Lúa, hoa màu và cây chỉ được trồng cách mép móng cột điện, móng néo ít nhất là 0,5 m.

e) Đối với khu sản xuất nhiệt điện

- Phải được quản lý riêng và có khoảng cách ly an toàn với các khu dân cư xung quanh.

- Khí thải lò hơi được xử lý đạt QCVN 22:2009/BTNMT ($K_p=0,85$; $kV=1,0$) trước khi phát tán ra môi trường.

- Nước thải của nhà máy được thu gom, xử lý đạt QCVN 40:2021/BTNMT và nước thải sinh hoạt được xử lý đạt QCVN 14-MT: 2015/BTNMT trước khi thải ra môi trường xung quanh.

- Lắp đặt hệ thống quan trắc tự động để kiểm soát thải lượng, nồng độ bụi SO_2 , NO_x của khí thải tại ống khói, pH, nhiệt độ, Clo dư của nước làm mát trước cửa xả.

- Tái sử dụng, tái chế chất thải bao gồm cả việc sử dụng tro, xỉ, thạch

cao nhân tạo làm nguyên liệu sản xuất là hoạt động được khuyến khích theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu (Nghị định số 38/2015/NĐ-CP).

f) Đối với khu sản xuất điện gió

- Phạm vi công trình điện gió bao gồm khu vực các cột tháp gió, đường dây truyền tải điện, trạm biến áp và các hạng mục phụ trợ khác.

- Hành lang an toàn công trình điện gió, hành lang an toàn đường dây và trạm biến áp phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trang thiết bị điện, quy định về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp và các quy định pháp luật về an toàn công trình điện.

- Công trình điện gió phải nằm cách xa khu dân cư ít nhất 300m. Tua bin và cột tháp điện gió phải có màu sáng, không phản quang.

g) Đối với khu sản xuất điện năng lượng mặt trời

- Phải có rào chắn cho toàn bộ nhà máy, bao gồm cả khu vực bố trí giàn pin năng lượng mặt trời.

- Hành lang an toàn công trình, hành lang an toàn đường dây và trạm biến áp phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trang thiết bị điện, quy định về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp và các quy định pháp luật về an toàn công trình điện.

- Hướng lắp đặt giàn pin năng lượng mặt trời không có tác động phản quang lên các công trình xung quanh.

13. Các công trình cầu giao thông trong đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu đi bộ,...).

a) Không làm ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị.

b) Cần xem xét các điều kiện cụ thể về mặt không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lân cận để có giải pháp thiết kế phù hợp, đóng góp vào cảnh quan chung.

Điều 11. Các yêu cầu khác

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

a) Quy định chung:

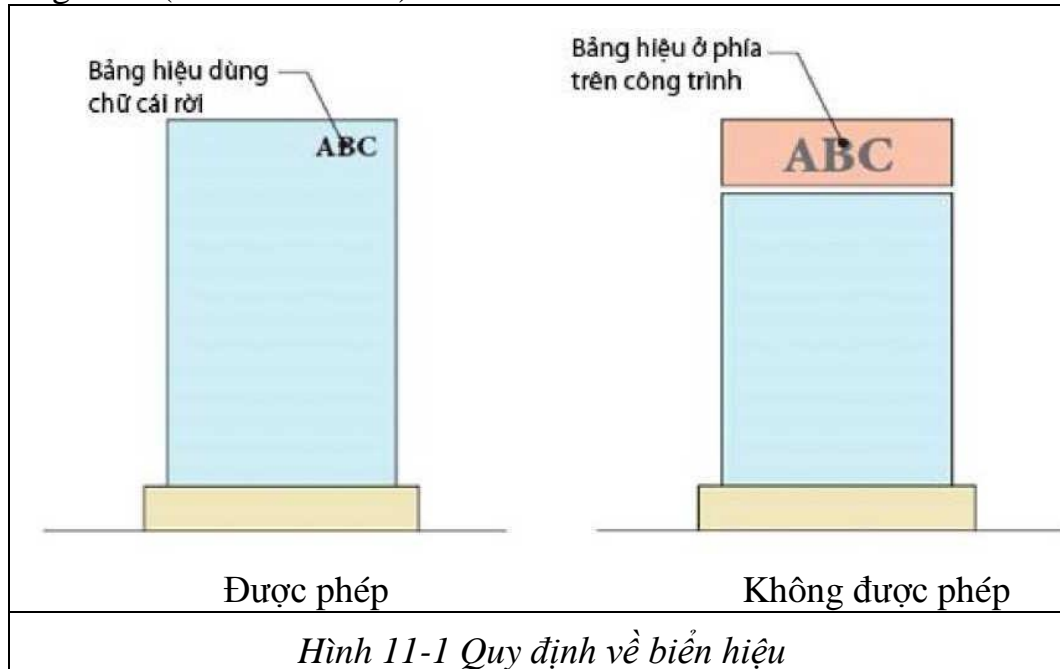
- Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, ngoại giao, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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

- Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm

an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc;

- Biển hiệu công trình: bảng hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình (xem Hình 11-1).



b) Đối với trung tâm thương mại:

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

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

- Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

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

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

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài

khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

- Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

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

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

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

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

h) Đối với công trình y tế:

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

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

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

i) Đối với công trình công nghiệp:

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

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

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

j) Đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng:

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

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

k) Đối với công trình bảo tồn:

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và công trình kiến trúc bảo tồn.

- Cho phép gắn biển hiệu công trình trên hàng rào hoặc mặt tiền công trình với diện tích không quá 2,0m². Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

l) Đối với công trình đang xây dựng:

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

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

a) Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

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

- Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt, ... để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.

- 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 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.

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

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

a) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc:

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải 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.

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

Đối với công trình bảo tồn: màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

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.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. 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 rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở 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: Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

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

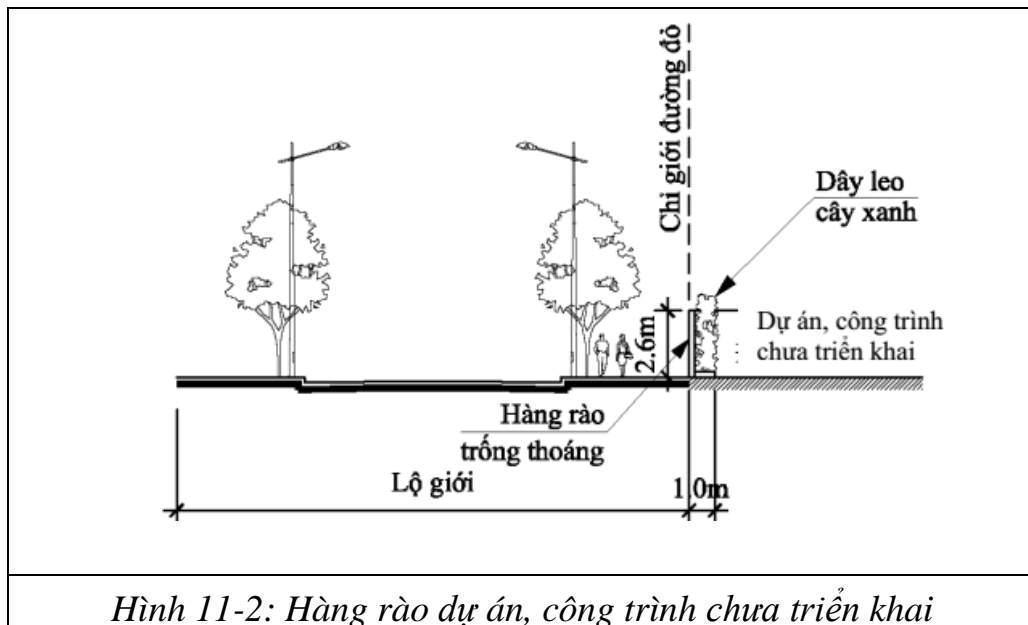
Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn Thị xã Duyên Hải theo hướng dẫn của các sở ngành.

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ giới (xem Hình 11-2). Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

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

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



Hình 11-2: Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè $\geq 2,2\text{m}$, rộng $\geq 1\text{m}$.

- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với lòng đường hiện hữu để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Màu sắc:

Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp như trong Bảng 11-1 hoặc không quá lòe loẹt, và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như Thị xã Duyên Hải. 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.

Bảng 11-1 Sắc độ màu tối đa của các vật liệu sơn công trình theo Hệ thống màu Munsell

Màu	Sắc độ	Màu	Sắc độ
R	6	BG	6
YR	8	B	6
Y	8	PB	4
GY	6	P	4
G	6	RP	4

- Chiều sáng công trình:

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

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

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

Chương III

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

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

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

2. Đối với khu vực không gian đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc khu vực bảo vệ II (nếu có) có tác động đến cảnh quan của di tích thì khi lập quy hoạch cần có quy định cụ thể về không chế tầng cao xây dựng nhằm bảo vệ các trường nhìn của công trình và từ các không gian liền kề đến công trình;

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

4. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình ở nơi có ảnh hưởng tới di tích có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch giám sát quá trình cải tạo, xây dựng công trình đó. Chủ đầu tư cần có đánh giá tác động của dự án đến kết cấu chịu lực và mức độ ảnh hưởng đến độ bền vững của công trình đã được xếp hạng do cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh thẩm định.

Danh mục các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa của thị xã Duyên Hải được thống kê tại mục 7, phụ lục 4

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

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

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 của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn, cần thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân xã, thị xã nơi có công trình. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Sở Xây dựng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

c) 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 tự ý tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn về các chi tiết kiến trúc (chi tiết trang trí, gờ chỉ, mẫu cửa, mái công

trình bao gồm cả conson đỡ mái, vật liệu tường ngoài,...) của công trình.

d) Nếu nội thất vẫn còn giá trị, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc.

e) Chủ sở hữu của các công trình phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho di tích bị hư hại.

f) Khi bổ sung các hệ thống kỹ thuật nhằm đáp ứng quy định kỹ thuật quốc gia (như hệ thống PCCC, hệ thống điện nước, điều hòa nhiệt độ hoặc các kết cấu đảm bảo sự tiếp cận dành cho người khuyết tật ...) không được làm ảnh hưởng đến các yếu tố cấu thành chính của công trình cũng như mặt tiền công trình.

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

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

a) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng để xây, lắp chấp vá vào công trình, nhằm tăng thêm tính xác thực, hài hòa và cảnh quan kiến trúc công trình, 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.

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

a) Nguyên tắc chung:

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

- Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

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

- Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.

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

b) Công trình kiến trúc khác có giá trị:

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

- Loại II và loại III: phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính. Tuy nhiên, cần đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hài hòa với công trình chính.

Công trình thuộc Danh mục kiến trúc công trình có giá trị tại thị xã Duyên Hải bao gồm các công trình theo mục 9, phụ lục 4.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Về cấp giấy phép xây dựng:

a) Đối với những công trình đã có quy định chi tiết trong quy chế này cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ Quy chế này và các quy định khác có liên quan để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền đảm bảo phù hợp quy định.

b) Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng căn cứ theo quy định hiện hành để xem xét giải quyết.

c) Đối với những công trình có đề xuất khác với Quy chế này; UBND thị xã Duyên Hải xem xét, đánh giá tính hợp lý và căn cứ nhu cầu thực tiễn của địa phương và lấy ý kiến Sở ngành có liên quan để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

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

Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

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

1. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc quy hoạch tỉnh Trà Vinh:

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

b) Phối hợp UBND thị xã Duyên Hải, các cơ quan có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế này, đảm bảo quy định.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng:

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) Chịu trách nhiệm đối với lĩnh vực thực hiện theo quy định pháp luật.

3. 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.

4. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Phối hợp thực hiện Quy chế đảm bảo theo chức năng nhiệm vụ quyền hạn của Sở Xây dựng.

b) Phối hợp, hướng dẫn UBND thị xã Duyên Hải (nếu cần thiết) trong quá trình thực hiện quy chế.

c) Trong quá trình triển khai Quy chế, nếu có khó khăn vướng mắc địa phương báo cáo về Sở Xây dựng phối kết hợp cùng các Sở Ban ngành liên quan để tham mưu đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết

5. Trách nhiệm của Sở, ngành liên quan:

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

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

6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải:

a) Chủ trì triển khai Quy chế này, thực hiện công tác quản lý nhà nước trên địa bàn về kiến trúc theo quy chế và quy định hiện hành.

b) Phân công UBND phường, xã, Phòng ban chuyên môn nhiệm vụ cụ thể cho phù hợp đảm bảo quy chế và quy định.

c) Thực hiện nhiệm vụ quyền hạn có liên quan khác theo nội dung Quy chế, quy định.

d) Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc báo cáo Sở Xây dựng để phối hợp hỗ trợ hoặc tổng hợp báo cáo cấp thẩm quyền theo quy định.

e) Định kỳ rà soát báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp tham mưu UBND tỉnh theo quy định.

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

Thực hiện công tác Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền và quy định pháp luật liên quan.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

a) UBND thị xã Duyên Hải có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 05 năm hoặc đột xuất. Kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản với cơ quan phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc.

b) Báo cáo rà soát quy chế quản lý kiến trúc là một trong những căn cứ để quyết định việc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc.

c) Nội dung rà soát, đánh giá Quy chế thực hiện theo Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020.

TỈNH TRÀ VINH
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI
----- o0o -----

**PHỤ LỤC A:
(KÈM THEO HỒ SƠ QUY CHẾ
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THỊ
XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH)**

Phụ lục 1: Khu đô thị hiện hữu

Phụ lục 2: Khu đô thị mới

Phụ lục 3: Các điểm dân cư nông thôn

Phụ lục 4: Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Phụ lục 5: Khu vực có yêu cầu thiết kế đô thị riêng

Phụ lục 6: Tầng cao xây dựng công trình theo các tuyến đường

Phụ lục 7: Chỉ giới xây dựng các tuyến đường

PHỤ LỤC 1: KHU ĐÔ THỊ HIỆN HỮU

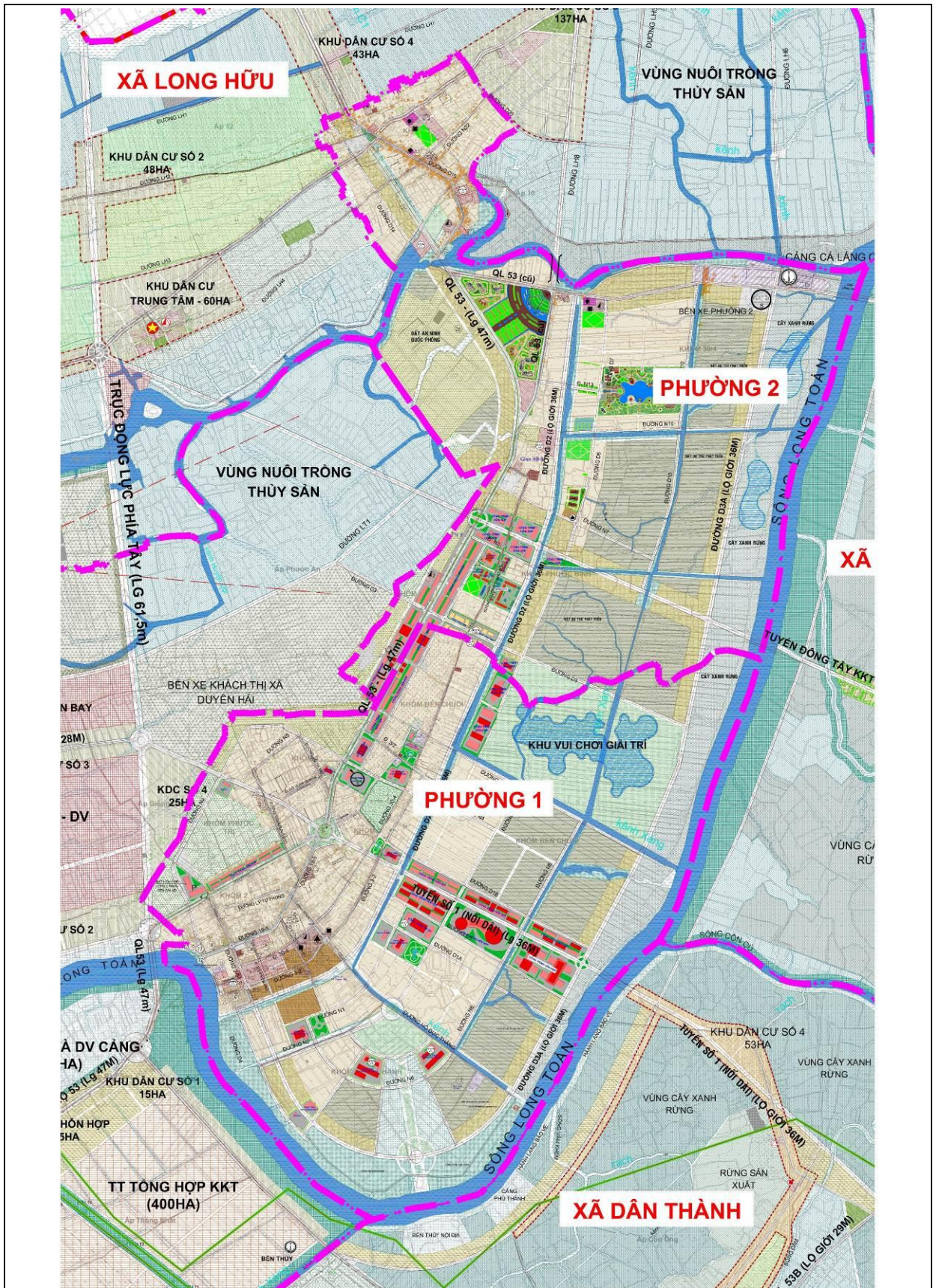
1.1. Định hướng không gian kiến trúc:

Dân cư tập trung phát triển tại hai trung tâm hiện hữu của phường 1 và 2 với đầy đủ các công trình công cộng phục vụ nhu cầu người dân. Ngoài ra, dân cư phát triển mở rộng và bám theo trục Quốc lộ 53, đây là trục giao thông quan trọng, kết nối hai khu trung tâm với nhau cũng như kết nối khu vực nội thị với các khu vực xung quanh. Lõi nội thị tập trung phát triển về đầu cực Bắc và Nam: Phường 1 phát triển từ trung tâm hiện hữu, bố trí quỹ đất phát triển công trình công cộng cấp đô thị bám dọc trục phát triển D2 định hướng, về phía sông Long Toàn. Kết nối phía Bắc với phường 2 qua Quốc lộ 53 hiện hữu. Phía Nam và Tây Nam kết nối với các chức năng dịch vụ công nghiệp của khu Trung tâm hỗn hợp xã Long Toàn. Phường 2 Phát triển từ trung tâm hiện hữu, kết nối với dân cư xã Long Hữu.

- Phường 1: Là trung tâm hành chính, giáo dục y tế văn hóa, thương mại tổng hợp của toàn đô thị mang tính chất đô thị truyền thống lâu đời do đó định hướng khu vực này tiếp tục là trung tâm hành chính - văn hóa thị xã Duyên Hải. Không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng cải tạo chỉnh trang kết hợp mở rộng phát triển về phía Đông - hướng về bờ sông Long Toàn bổ sung các khu chức năng sử dụng đất mới đồng thời cần tính toán, bố trí thêm quỹ đất dành cho công trình công cộng nhằm đảm bảo khả năng phục vụ dân cư đô thị sẽ tăng lên trong thời gian sắp tới: khu công viên giải trí, khu Quảng trường cây xanh chuyên đề kết hợp các không gian cây xanh và xây dựng mới trục đường ven sông vừa là đê bảo vệ khu lõi trung tâm (thích ứng với biến đổi khí hậu) vừa là trục ven sông kết nối với phường 2 hướng ra Quốc lộ 53B. Hình thành không gian thương mại hỗn hợp dọc tuyến số 1 nối dài hướng về Khu đô thị Dân Thành; Song song về phía Nam phát triển khu vực ở mới mật độ trung trung bình thấp. Hình thành các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị mới: Bến xe, trung tâm hành chính - thương mại tiểu vùng.

- Phường 2: Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan khu vực này theo hướng xây mới tạo thành 2 cụm không gian ở với tính chất thương mại dịch vụ, kinh tế văn hóa cửa ngõ đô thị. Theo đó, khu vực phía Bắc sông Bến Giá phát triển lan tỏa với lõi trung tâm là khu vực tiếp giáp Quốc lộ 53 giao với đường Tỉnh 914 mang dáng dấp đô thị hiện đại, là nơi bố trí không gian mở quy mô lớn như quảng trường, khu công viên cây xanh tập trung...; khu vực thứ 2 nằm phát triển về phía Đông Nam khu nghĩa trang liệt sĩ hướng ra bờ sông Long Toàn và xoay quanh khu công viên trung tâm phường 2 đây là khu ở mật độ trung bình thấp phân bố đan cài với hệ thống một số công trình thương mại công cộng khu vực kết nối về phía Nam hướng ra đường trục động lực Đông Tây.

Không gian dọc trục Quốc lộ 53 kết nối phường 2 và phường 1 tập trung phát triển hệ thống công trình công cộng và khu vực đất phức hợp; Đặc biệt tại nút giao với trục động lực Đông Tây hướng về khu đô thị Ba Động.



Hình PL1: Sơ đồ định hướng phát triển không gian khu nội thị hiện hữu

1.2. Quy định chỉ tiêu kiến trúc đối với khu đô thị hiện hữu

- Mật độ xây dựng toàn khu Phường 1 là 22,1%, Phường 2 là 22,2%.
Trong đó:
 - + Trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị và khu đô thị; Khu chức năng hỗn hợp; Khu ở xây mới tại trung tâm đô thị, khu ở mật độ trung bình: tối đa 40%.
 - + Khu ở mật độ thấp: mật độ xây dựng tối đa 30%.
 - + Khu dịch vụ du lịch: mật độ xây dựng tối đa 20%.
- Chiều cao công trình:
 - + Trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị: tầng cao tối đa 15 tầng.
 - + Khu hỗn hợp, ở tập trung mật độ cao: tầng cao tối đa 15 tầng.
 - + Khu ở hiện hữu: tầng cao tối đa 5 tầng.
 - + Khu ở cải tạo: tầng cao tối đa 5 tầng.
 - + Công viên cây xanh cảnh quan, khu du lịch sinh thái: hệ số sử dụng đất tối đa 1, tầng cao tối đa 3 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Công trình hành chính, dịch vụ công cộng: 6m.
 - + Khu hỗn hợp, thương mại dịch vụ, khu ở tập trung mật độ cao: 6m.
 - + Khu ở hiện hữu cải tạo: 0m.
 - + Khu ở xây mới: 3m.
 - + Khu cây xanh: 3m.
- Hệ số sử dụng đất (HSSDD):
 - + Đối với Phường 1: 0,36.
 - + Đối với Phường 2: 0,38

PHỤ LỤC 2: KHU ĐÔ THỊ MỚI

2.1. Định hướng không gian khu đô thị mới:

Hình thành hệ thống đô thị mới: Đô thị Dân Thành và Đô thị Trường Long Hòa là "Đô thị hướng biển" phát triển hướng về phía Đông và Đông Nam gắn với kênh đào Trà Vinh và các cửa sông, cửa biển và hải cảng, phát triển dịch vụ và du lịch đô thị. Hệ thống đô thị này phát triển theo mô hình cành nhánh nằm trên tuyến đường vành đai ven biển và đường ra biển.

a. Phường Dân Thành:

- Vị trí: Nằm vị trí cửa ngõ phía Đông Nam của thị xã Duyên Hải thông qua Quốc lộ 53B hiện hữu kết nối với huyện Duyên Hải qua kênh đào Trà Vinh

- Quy mô diện tích: 2.560,88ha

- Quy mô dân số: 17.500 người

- Tính chất, chức năng: khu trung tâm phường Dân Thành là khu quy hoạch xây dựng mới kết hợp với các khu dân cư nông thôn hiện hữu được đô thị hóa có chức năng chính và là khu trung tâm hành chính - chính trị phường Dân Thành, là địa điểm đặt các công trình hành chính quan trọng và các công trình công cộng phục vụ cho toàn xã. Tạo sự phát triển đồng bộ với cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh và môi trường sống chất lượng cao phục vụ đời sống người dân trong khu vực.

- Tổ chức không gian:

+ Khu đô thị phát triển mạnh về phía Nam đường Huyện 81 và Quốc lộ 53B, tập trung đa số các khu chức năng chính của đô thị. Phần còn lại chủ yếu là khu vực rừng phòng hộ, hạn chế xây dựng, tạo cảnh quan đặc trưng cho khu vực;

+ Khu đô thị Dân Thành phát triển từ hạt nhân là trung tâm xã Dân Thành đã phát triển khá đầy đủ và cơ bản. Trong tương lai, khu vực dự kiến bố trí thêm một số công trình công cộng, đảm bảo quy mô phục vụ cho cộng đồng dân cư mở rộng;

+ Khu dân cư tập trung chủ yếu tại trung tâm xã, cụ thể là bám xung quanh khu vực công trình công cộng, dọc theo các trục chính của đô thị: Quốc lộ 53B, Đường huyện 81,... Dọc theo phía Bắc Quốc lộ 53B phát triển theo dạng đất ở hỗn hợp, thúc đẩy công trình thương mại – dịch vụ phát triển;

+ Phát triển diện tích đất ở tại khu vực trung tâm xã Dân Thành, hướng mở rộng về khu vực phía Nam và phía Bắc Quốc lộ 53B

+ Đối với phát triển các cơ sở du lịch, dịch vụ: Hướng lựa chọn chính là dải bờ biển.

+ Hình thành các khu tái định cư phía Tây Nam giáp kênh đào Trà Vinh và phía Đông Nam giáp Trung tâm điện lực Duyên Hải. Việc xây dựng khu tái định cư này phục vụ cho khu CN điện lực Duyên Hải.

+ Phát triển khu vực phía Đông Nam khu đô thị là cụm nhà máy nhiệt điện và khu bến tổng hợp Định An, tiếp giáp với biển Đông; Phía Tây là cụm nhà máy năng lượng mặt trời tiếp giáp với kênh Đào Trà Vinh.

+ Bố trí công viên cây xanh, mảng xanh cách ly dọc theo sông Cồn Cù và tuyến đường điện cao thế, góp phần tăng thêm phần cảnh quan cho đô thị và đảm bảo an toàn hành lang điện cho người dân khu vực.

b. Phường Trường Long Hòa:

- Vị trí: Nằm vị trí cửa ngõ phía Đông của thị xã Duyên Hải thông qua Quốc lộ 53B hiện hữu.

- Quy mô diện tích: 4.492,37 ha - Quy mô dân số: 17.000 người

- Tính chất, chức năng: Là phường xây dựng mới gồm 1 khu ở trung tâm phường (phát triển từ trung tâm xã hiện hữu) và 1 khu vực phát triển mới (khu vực Ba Động) gồm các khu ở tập trung kết hợp ở sinh thái nhà vườn phát triển từ khu dân cư hiện hữu quy mô 10.000 người. Đây là một khu đô thị có chức năng hỗn hợp gồm: khu sản xuất, trung tâm dịch vụ thương mại du lịch, khu hỗn hợp.

- Tổ chức không gian:

+ Không gian khu đô thị Ba Động mang tính đặc trưng của đô thị ven biển, với trục Quốc lộ 53B chạy dọc theo biển Đông, hình thành trục giao thông ven biển, cũng là trục điểm nhấn của khu vực; Các công trình ở, công cộng, thương mại dịch vụ nằm hoàn toàn về phía Tây Quốc lộ 53B, phía Đông chủ yếu là không gian tạo cảnh quan cho khu vực ven biển Ba Động.

+ Bố trí đất ở phát triển về phía Tây và bám theo Quốc lộ 53B, đất hỗn hợp tập trung phát triển tại tuyến Đông Tây khu kinh tế về hướng sông Ba Động và sông Cồn Trúng.

+ Bố trí quảng trường hướng biển đón trục kinh tế tại hướng Đông, đồng thời kết nối không gian ở với bãi cát dài, khai thác giá trị nghỉ dưỡng của bãi biển Ba Động cho người dân đô thị và cả khu vực.

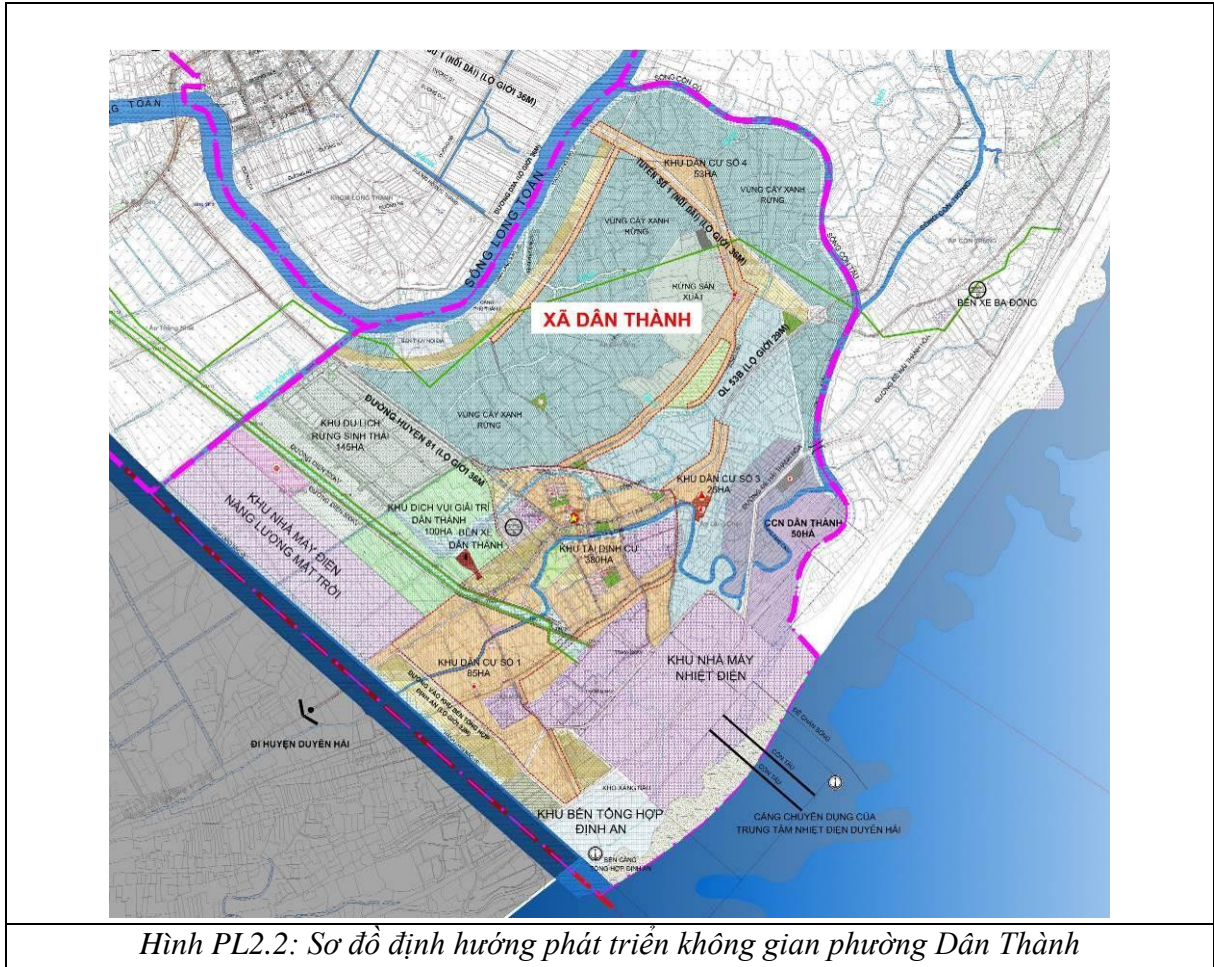
+ Về phía Đông Quốc lộ 53B hướng ra biển Ba Động, bố trí một số công trình dịch vụ đô thị và du lịch phục vụ phát triển du lịch, dịch vụ biển.

+ Phía Đông Bắc là khu vực rừng phòng hộ, tạo nên không gian cảnh quan đặc trưng cho khu đô thị Ba Động.

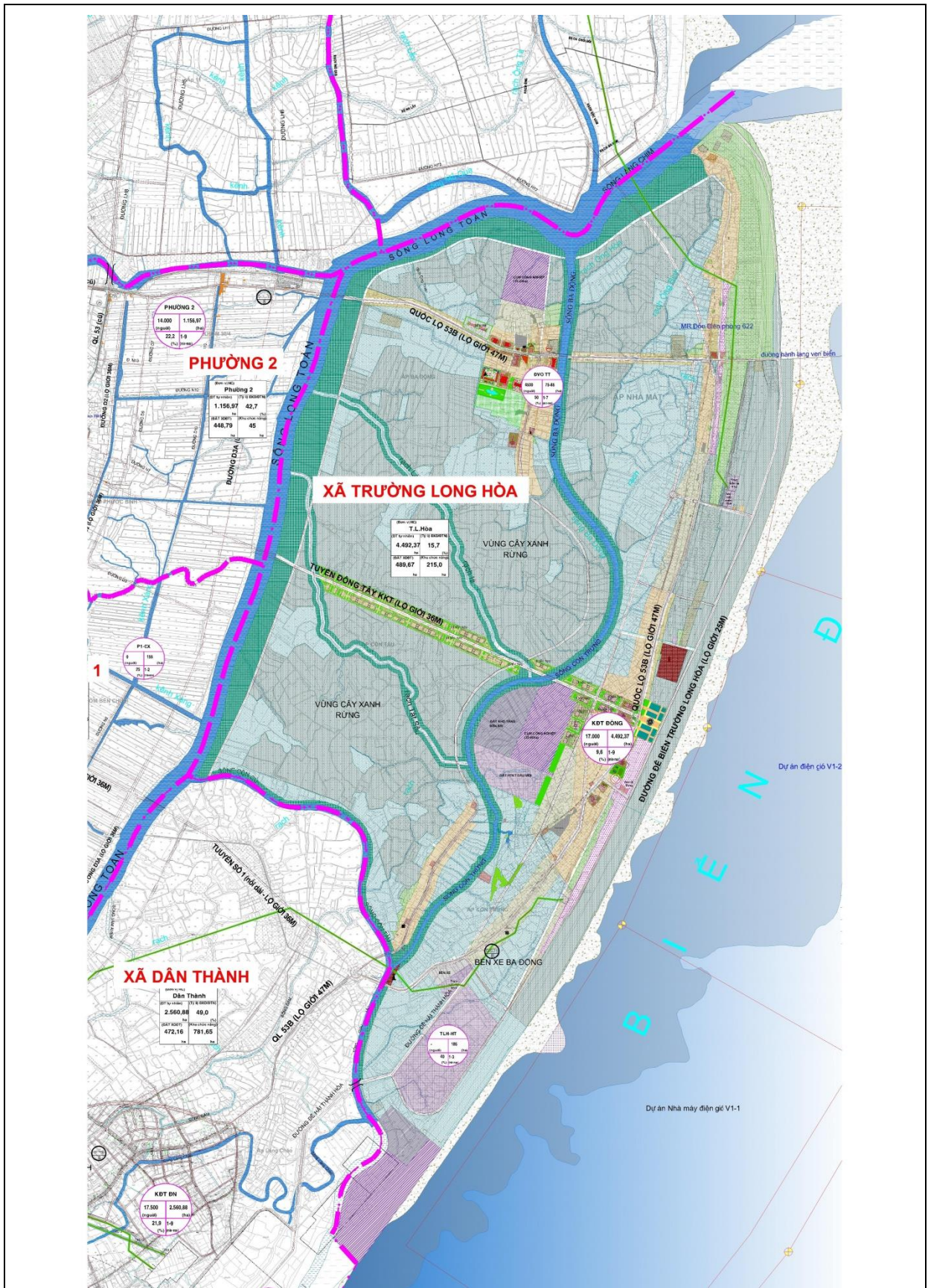
+ Đối với phát triển các cơ sở du lịch, dịch vụ: Hướng lựa chọn chính là dải bờ biển. Phát triển đất ở tại khu vực trung tâm xã Trường Long Hòa, hướng mở rộng về khu vực phía Tây Quốc lộ 53B.



Hình PL2.1: Sơ đồ định hướng Đô thị mới phía Đông



Hình PL2.2: Sơ đồ định hướng phát triển không gian phường Dân Thành



Hình PL2.3: Sơ đồ định hướng phát triển không gian phường Trường Long Hòa

2.2. Quy định chỉ tiêu kiến trúc đối với khu đô thị mới

a. Các tuyến kết nối và các công trình điểm nhấn:

- Các tuyến kết nối chính là: Quốc lộ 53B, đường Huyện 81, đường N10.
- Các công trình điểm nhấn:
 - + Tạo công trình điểm nhấn tại trung tâm khu đô thị với công trình dịch vụ công cộng, tổ chức các công trình kiến trúc đẹp, các khu ở kết hợp thương mại - dịch vụ.
 - + Tổ chức các khu vực điểm nhấn về cảnh quan tại các giao lộ như cây có hoa, tượng đài cửa ngõ đô thị.

b. Không gian mở:

- Khai thác cảnh quan sông Cồn Cù cùng với cây xanh cảnh quan dọc các kênh rạch.
- Công viên văn hóa - thể thao kết nối sông Cồn Cù, các kênh, rạch hiện hữu, công viên tập trung khu ở và vùng sản xuất nông nghiệp tạo nên không gian mở cho khu đô thị.

c. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng toàn khu:
 - + Đối với phường Dân Thành: 21,9%.
 - + Đối với phường Trường Long Hòa: 9,6%
- Mật độ xây dựng tập trung cao tại khu vực trung tâm đô thị: Dọc theo Quốc lộ 53B (đường Tỉnh 913), đường Huyện 81, đường D9, đường A8: tối đa 40%.
 - Công trình công cộng: mật độ xây dựng tối đa 40%.
 - Khu ở xây mới tại trung tâm đô thị, khu ở mật độ cao: tối đa 80%.
 - Khu ở mật độ thấp: mật độ xây dựng tối đa 50%.
 - Khu dịch vụ du lịch giải trí Dân Thành: mật độ xây dựng tối đa 20%.
 - Cây xanh ven sông, cải tạo chỉnh trang, không xây dựng công trình.

d. Chiều cao công trình:

- Trung tâm dịch vụ công cấp đô thị, khu đô thị: tầng cao tối đa 5 tầng.
- Khu hỗn hợp, ở tập trung mật độ cao: tầng cao tối đa 5 tầng.
- Khu ở mật độ trung bình và thấp: tầng cao tối đa 3 tầng.
- Công viên cây xanh cảnh quan, khu du lịch sinh thái: tầng cao tối đa 2 tầng.
- Cây xanh cách ly ven sông rạch: không xây dựng.

e. Hệ số sử dụng đất:

- Đối với phường Dân Thành: 0,45
- Đối với phường Trường Long Hòa: 0,17

PHỤ LỤC 3: CÁC ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

Giải pháp tổ chức không gian ngoại thị của thị xã Duyên Hải được phân bố thành 2 khu vực phát triển (phía Bắc và phía Tây Nam của thị xã) với các tính chất, chức năng và không gian phát triển khác nhau, mỗi khu có những đặc thù riêng nhưng vẫn gắn kết hài hòa với nhau trong tổng thể chung Thị xã, cụ thể như sau:

3.1. Xã Hiệp Thạnh và xã Long Hữu

- Vị trí: Nằm vị trí cửa ngõ phía Bắc của thị xã Duyên Hải; về phía Đông Quốc lộ 53 hiện hữu và dọc tuyến đường tỉnh 914 nối kết xã Long Hữu và xã Hiệp Thạnh.

- Quy mô diện tích: Toàn bộ địa giới hành chính xã Long Hữu và xã Hiệp Thạnh.

- Quy mô dân số:

+ Dân số đến năm 2030: 17.600 người - Đất xây dựng 554,77ha.

+ Dân số đến năm 2040: 21.450 người - Đất xây dựng 644,69ha.

- Tính chất, chức năng: Trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái, vùng phát triển nông lâm nghiệp, kết hợp nuôi trồng thủy sản.

- Tổ chức không gian:

+ Khu trung tâm của xã Long Hữu và xã Hiệp Thạnh hiện nay đã hình thành và xây dựng tương đối đầy đủ, tập trung các công trình hành chính, công cộng, dịch vụ chính của toàn xã kết nối với nhau thông qua Đường tỉnh 914. Đây là trục đường chính quan trọng với chức năng là đường vành đai phía Bắc của thị xã Duyên Hải kết nối khu công nghiệp huyện Duyên Hải và các khu chức năng khác trong khu kinh tế Định An. Là trục xương sống của khu ngoại thị phía Bắc thị xã.

+ Khu vực quy hoạch có kết cấu hạ tầng khá tốt, trong đó có Quốc lộ 53 đi qua, là trục kinh tế kỹ thuật quan trọng và chủ đạo cũng là trục hành lang đô thị hóa kết nối với các đô thị khác trong vùng đồng bằng sông Cửu Long.

+ Phát triển Đô thị trung tâm (nội thị), là đầu kéo cho các khu vực ngoại thị. có vị thế và mối quan hệ mật thiết với các cơ sở hạ tầng kinh tế động lực lớn của khu vực như: QL53, đường Tỉnh 914...

+ Định hình các khu dân cư phát triển theo dạng tuyến dọc theo các trục đường Quốc lộ 53, đường Tỉnh 914... thúc đẩy các công trình thương mại dịch vụ phát triển.

+ Phát triển khu vực nuôi trồng thủy sản tập trung phía Tây xã Long Hữu và phía Đông xã Hiệp Thạnh.

+ Khu vực xã Long Hữu với diện tích 3.270,14 ha, gắn liền với 6 điểm dân cư nông thôn. Định hướng phát triển nuôi trồng thủy sản, trồng lúa.

+ Xã Hiệp Thạnh với diện tích 3.457,69 ha, gắn liền với 5 điểm dân cư nông thôn. Định hướng phát triển khu vực trở thành trung tâm du lịch sinh thái và nuôi trồng thủy sản.

3.2. Xã Long Toàn

- Vị trí: Nằm vị trí cửa ngõ phía Tây Nam của thị xã Duyên Hải kết nối trung tâm huyện Duyên Hải qua Tuyến số 1 và thị trấn Long Thành qua Quốc lộ 53.

- Quy mô diện tích: Toàn bộ địa giới hành chính xã Long Long Toàn.

- Quy mô dân số:

+ Dân số đến năm 2030: 8.300 người - Đất xây dựng 1.617,28ha.

+ Dân số đến năm 2040: 10.120 người - Đất xây dựng 1.667,84ha.

- Tính chất, chức năng:

+ Khai thác các hoạt động thương mại dịch vụ giữa Khu phi thuế quan và các khu chức năng khác của khu kinh tế Định An, thúc đẩy các hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa đường bộ và đường thủy hỗ trợ cho các khu sản xuất công nghiệp.

+ Khai thác tiềm năng dọc Kênh đào Trà Vinh, cung cấp các dịch vụ về cảng, kho cảng và hậu cần vận tải biển; hỗ trợ cho các khu chức năng khác của Khu phi thuế quan.

- Tổ chức không gian:

+ Khu trung tâm của xã hiện nay đã hình thành và xây dựng tương đối đầy đủ. Nằm trên trục đường chính quan trọng của xã là phía Đông Quốc lộ 53 và phía Bắc kênh Đào Trà Vinh, đây là khu vực trung tâm, tập trung các công trình hành chính, công cộng, dịch vụ chính của toàn xã.

+ Tuyến số 1 kết nối với khu vực nội thị.

+ Tuyến số 3 là tuyến giao thông huyết mạch kết nối khu vực nội thị thị xã Duyên Hải với thị xã Duyên Hải.

+ Khu phi thuế quan được bố trí tại phía Bắc kênh đào Trà Vinh và phía Đông sông Giồng Òi thuộc xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải. Vị trí này là đầu mối hội tụ của mạng giao thông đối ngoại, gồm cả đường thủy, đường bộ và hàng không, gần như là trung tâm của các cực phát triển; Một mặt gắn kết chặt chẽ với cảng Long Toàn và luồng tàu kênh đào Trà Vinh, mặt khác gắn kết với các hướng đối ngoại chính của khu kinh tế, tạo điều kiện cho việc vận chuyển hàng hóa đi và đến thuận tiện;

+ Khu có diện tích 501ha, giáp giới phía Nam là cảng Long Toàn, phía Bắc là khu đất dự trữ cho xây dựng sân bay Long Toàn, phía Đông là nội thị của thị xã Duyên Hải, phía Tây là vùng công nghiệp và dịch vụ công nghiệp lớn của KKT;

+ Khu phi thuế quan được định hướng phát triển độc lập, không có dân cư, ngăn cách với bên ngoài bởi hàng rào cứng, thuận lợi cho việc kiểm soát hải quan và hoạt động điều hành khác;

+ Khu vực xã Long Toàn với diện tích 3.021,77 ha, gắn liền với 3 điểm dân cư phát triển dọc Quốc lộ 53, Đường Huyện 81, tuyến số 1 và tuyến số 3.

3.3. Quy định chỉ tiêu kiến trúc đối với điểm dân cư nông thôn

- Mật độ xây dựng toàn khu:

+ Xã Long Toàn: 15%

+ Xã Long Hữu: 4,9%

+ Xã Hiệp Thạnh: 3,7%

- Hệ số sử dụng đất toàn khu:

+ Xã Long Toàn: 0,3

+ Xã Long Hữu: 0,05

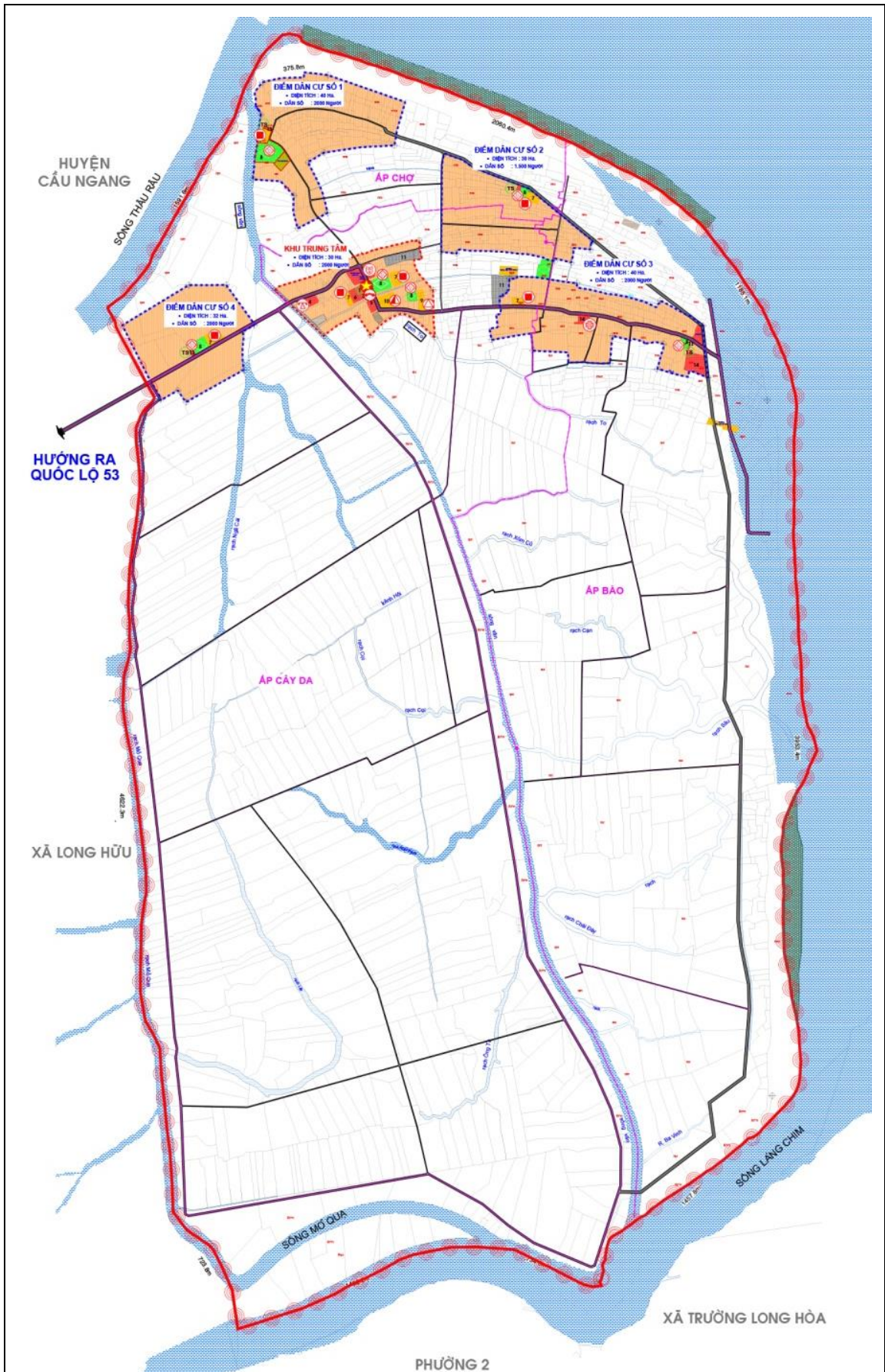
+ Xã Hiệp Thạnh: 0,04

- Mật độ xây dựng tối đa áp dụng cho lô đất xây dựng nhà ở nông thôn:

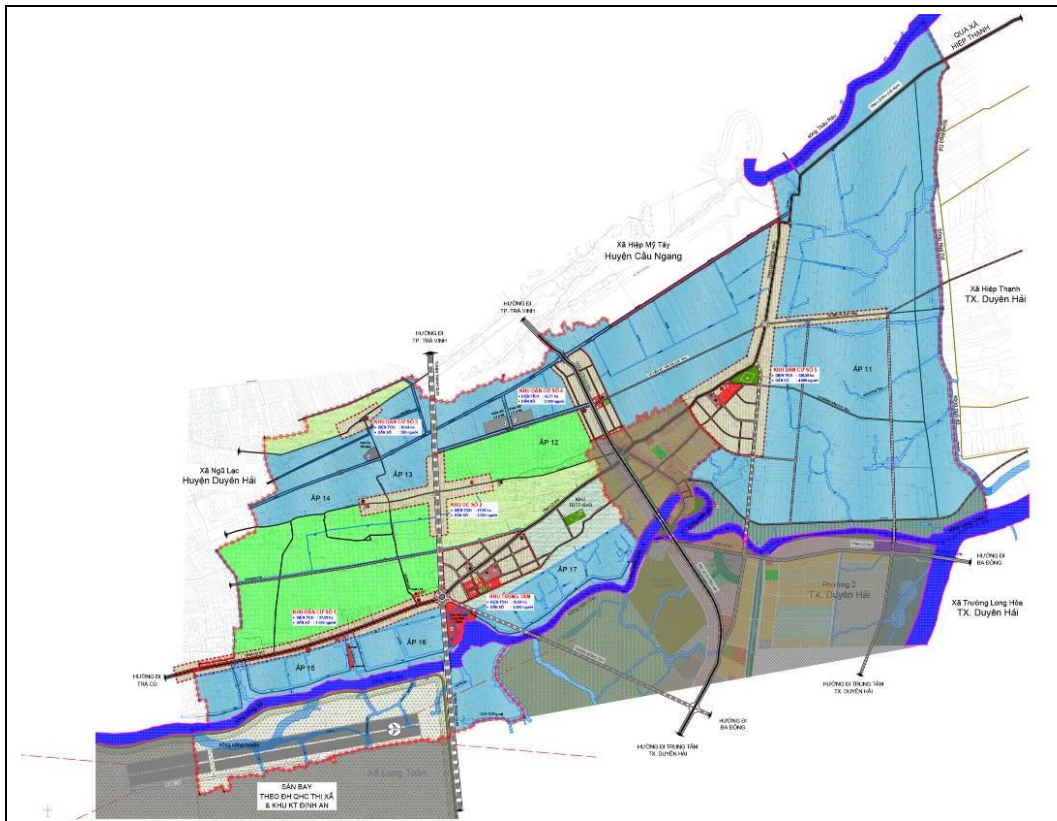
Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Tầng cao và chỉ giới xây dựng:

Chỉ tiêu	Nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp	Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn	Nhà ở thuộc khu trung tâm xã
- Số tầng cao xây dựng tối đa	3 tầng	5 tầng	Áp dụng theo theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500
- Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường phía trước	4 m	3 m (trên các tuyến phố thương mại, đối với nhà liên kế hiện hữu, được phép xây dựng sát lộ giới)	Sân trước và sân bên được xây dựng sát lộ giới thuộc trung tâm xã có chức năng thương mại, dịch vụ
- Khoảng lùi bên hông tối thiểu	2 m	2 m	
- Khoảng lùi sau tối thiểu	2 m	2 m	1,5 m



Hình PL3.1: Vị trí các điểm dân cư nông thôn thuộc xã Hiệp Thạnh



Hình PL3.2: Vị trí các điểm dân cư nông thôn thuộc xã Long Hữu



Hình PL3.3: Vị trí các điểm dân cư nông thôn thuộc xã Long Toàn

PHỤ LỤC 4: KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ

4.1. Khu nhà máy nhiệt điện Duyên Hải.

Khu tổ hợp nhà máy nhiệt điện nằm ở cuối tuyến đường Huyện 81 gần sát với biển có cảnh quan tự nhiên và nhiều không gian mở kết hợp với khu trung tâm xã Dân Thành tạo thành khu đô thị dịch vụ - thương mại, ngoài ra có thể kết hợp khai thác thêm phong điện làm tăng cảnh quan cho khu vực (hướng từ biển nhìn vào đất liền).

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thực hiện theo quy định chuyên ngành.

4.2. Khu du lịch sinh thái

Bảo tồn cảnh quan tự nhiên khu vực rừng ngập mặn, hạn chế tác động của con người đối với môi trường tự nhiên. Cần khai thác rừng ngập mặn với những mục đích hỗ trợ và phát triển kinh tế của người dân trong khu vực này thông qua nhiều hình thức như một địa điểm du lịch, một khu vực nuôi trồng thủy sản (nuôi tôm)... Xây dựng các hồ điều hòa tại khu vực bờ Tây sông Long Toàn và quản lý tác động của con người, trong đó đặc biệt chú ý đến tác động do khai thác du lịch sinh thái.

Bảo tồn cảnh quan thiên nhiên khu vực bờ Đông, bờ Tây sông Long Toàn, khai thác du lịch rừng ngập mặn trong kiểm soát. Đa dạng hóa các hoạt động du lịch nhưng hạn chế tác động đến môi trường tự nhiên. Kết hợp du lịch tâm linh (tượng phật lớn đang xây dựng), du lịch nghỉ dưỡng (ven biển), du lịch sinh thái khám phá tự nhiên, giáo dục...

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng: toàn khu là 5%. Trong đó:
 - + Khu dịch vụ du lịch: mật độ xây dựng tối đa 5%.
 - + Khu vực rừng phòng hộ và khu ven sông: không cho phép xây dựng.
- Hệ số sử dụng đất (HSSDD), chiều cao công trình:
 - + Công viên cây xanh cảnh quan, khu du lịch sinh thái: đất tối đa 1, tầng cao tối đa 2 tầng.
 - + Khu rừng phòng hộ: không xây dựng.

4.3. Khu phi thuế quan - Khu cảng và dịch vụ cảng

a. Định hướng phát triển

Khu phi thuế quan với cây xanh (rừng phòng hộ) bao quanh có mặt tiền dài cặp sông Long Toàn kết hợp kênh đào Trà Vinh mang lại lợi thế về mặt khai thác công nghiệp cũng như cảnh quan tự nhiên. Với lợi thế có luồng tàu biển lớn qua kênh đào Trà Vinh và giao với sông Long Toàn cảng sông nội địa sẽ là đầu mối giao thông vận tải hàng hóa quan trọng của thị xã trong tương lai.

Khu vực ngã ba sông Long Toàn với kênh đào Trà Vinh phát triển và xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, hướng đến một khung cảnh đô thị cảng sông với những thùng hàng (containers), tàu bè tải trọng lớn ra vào bến, những cần trục bốc dỡ thùng hàng, những đàn chim, tiếng còi tàu, v.v...

b. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng như sau:

+ Mật độ xây dựng từng lô: tối đa 70% (đồng thời phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành khi các lô đất được chia nhỏ để xây dựng nhà máy sau này).

Mật độ xây dựng thuần (Net – tô) đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng

(trích QCXĐ Việt Nam 01:2021/BXD).

Chiều cao xd công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	≤ 5.000 m ²	10.000 m ²	≥ 20.000 m ²
≤ 10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43
28	70	47	41
31	70	45	39
34	70	43	37
37	70	41	36
40	70	40	35
> 40	70	40	35

+ Chiều cao trung bình: 13m;

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,05 lần.

+ Khoảng lùi:

Khoảng lùi chung đối với các lô đất xây dựng nhà máy xí nghiệp tối thiểu 6m để tăng phần cây xanh ven đường.

Ngoài ra khoảng lùi đối với đất xây dựng nhà máy xí nghiệp phải tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

- Đối với khu hành chính, dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng từng lô: tối đa 40%;

+ Tầng cao tối thiểu: 1 tầng;

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 2,0;

- + Khoảng lùi: lùi vào tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

4.4. Khu dự trữ phát triển sân bay

Kết hợp với việc khai thác cảng hàng không quân sự → sân bay dân dụng tạo thành chuỗi liên kết với cảng sông - khu công phía Tây thị xã với trục vận tải chính là tuyến đường động lực phía Tây và tuyến số 1 là trục nối khu vực sân bay với khu nội thị sẽ mang đến sự tách biệt giữa không gian đô thị và không gian công nghiệp, đầu mỗi hạ tầng; đồng thời cũng không ảnh hưởng đến môi trường tự nhiên trong khu vực.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thực hiện theo quy định chuyên ngành.

4.5. Khu du lịch biển Ba Động

- Tính chất: Hình thành khu đô thị mới phía Đông gắn với các khu dịch vụ công nghiệp, khu du lịch dịch vụ cấp vùng và rừng phòng hộ giáp Biển Đông, cụm dịch vụ nghề cá, trung tâm thương mại, giáo dục, loại hình ở khu vực này chủ yếu là ở sinh thái mật độ thấp.

- Không gian mở:

- + Khai thác cảnh quan sông Cồn Trúng, biển Đông và dải cát dài dọc theo bờ biển. Khu vực rừng phòng hộ phía Đông là khu vực cần được bảo tồn. Công viên văn hóa - thể thao kết nối các kênh, rạch, công viên tập trung khu ở, vùng sản xuất nông nghiệp - thủy hải sản ở phía Bắc và Tây tạo nên không gian mở cho khu đô thị.

- + Rừng phòng hộ phía Nam kết hợp du lịch sinh thái, vừa khai thác giá trị cảnh quan, vừa bảo tồn chức năng rừng.

- Mật độ xây dựng: toàn khu là 25%. Trong đó:

- + Trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị và khu đô thị; Khu chức năng hỗn hợp; Khu ở xây mới tại trung tâm đô thị, khu ở mật độ trung bình: tối đa 40%.

- + Khu ở mật độ thấp: mật độ xây dựng tối đa 30%.

- + Khu dịch vụ du lịch: mật độ xây dựng tối đa 20%.

- + Khu vực rừng phòng hộ và bãi cát ven biển: không cho phép xây dựng.

- Hệ số sử dụng đất (HSSDD), chiều cao công trình:

- + Trung tâm dịch vụ công cấp đô thị, khu đô thị: tối đa 2, tầng cao tối đa 5 tầng.

- + Khu hỗn hợp, ở tập trung mật độ cao: tối đa 2,4, tầng cao tối đa 5 tầng.

- + Khu ở mật độ trung bình và thấp: tối đa 1,5, tầng cao tối đa 3 tầng.

- + Công viên cây xanh cảnh quan, khu du lịch sinh thái: đất tối đa 1, tầng cao tối đa 2 tầng.

+ Khu rừng phòng hộ, bãi cát: không xây dựng.

4.6. Các trục đường chính:

- Quốc lộ 53 và trục động lực phía Tây – vận chuyển hàng hóa, xe tải trọng lớn phục vụ các khu công nghiệp tránh đi vào nội thị.
- Quốc lộ 53B, Đường huyện 81, Đường tỉnh 914 – Kết nối dân cư trung tâm các phường/xã.
- Tuyến số 1 nối dài.
- Tuyến Đông Tây Khu KKT.
- Kênh đào Trà Vinh.

4.7. Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

7.1. Đình miếu Cồn Trứng và Lăng Ông Cồn Tàu:

- Vị trí: xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.
- Công trình được công nhận là di tích lịch sử quốc gia thuộc hệ thống Bến tiếp nhận vũ khí Cồn Tàu (Đường Hồ Chí Minh trên biển) được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch công nhận theo Quyết định số 4482/QĐ-BVHTTDL ngày 23/12/2015.

7.2. Di tích Lăng Bà Cố Hỷ Thượng Động nương nương

- Vị trí: ấp Ba Động, xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải
- Được công nhận là di tích lịch sử tại quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 07/9/2015.
- Công trình được tạo dựng cách đây gần 200 năm trong khuôn viên rộng hơn 3.000m².

7.3. Di tích Đình Hội Hữu

- Vị trí: ấp 13, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải
- Được công nhận là di tích lịch sử tại quyết định số 948/QĐ-UBND ngày 13/6/2014.
- Công trình được tạo dựng vào thập niên 20-30 thế kỷ XIX.

7.4. Di tích Đình Phước Lộc

- Vị trí: khóm 4, phường 1, thị xã Duyên Hải
- Được công nhận là di tích lịch sử tại quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 12/9/2011.
- Công trình được tạo dựng vào những năm đầu thế kỷ XX.

7.5. Di tích Căn cứ Tỉnh ủy Trà Vinh

- Vị trí: ấp Giồng Giếng, xã Dân Thành, thị xã Duyên Hải

- Được công nhận là di tích lịch sử tại quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 26/6/2007.

- Công trình được tạo dựng vào năm 1958, được quy hoạch trên diện tích hơn 2,5ha với các hạng mục như: hầm trú ẩn, nhà làm việc Tỉnh ủy, nhà trưng bày, nhà dùng chân,... hiện đang được trồng lại rừng để từng bước phục hồi.

7.6. Di tích Bến tiếp nhận vũ khí Côn Tàu

- Vị trí: ấp Côn Trúng, xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải

- Được công nhận là di tích lịch sử cấp quốc gia tại quyết định số 02-2004-QĐ/BVHTT ngày 10/02/2004 (nay là Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch).

- Công trình được tạo dựng vào ngày 19/09/1962.

	
<p>Hình PL4.1: Đình miếu Côn Trúng</p>	<p>Hình PL4.2: Lăng Ông Côn Tàu</p>
	
<p>Hình PL4.3: Lầu Bà Cổ Hỷ Thượng Động nương nương</p>	<p>Hình PL4.4: Đình Hội Hữu</p>
	
<p>Hình PL4.5: Đình Phước Lộc</p>	<p>Hình PL4.6: Căn cứ Tỉnh ủy Trà Vinh</p>

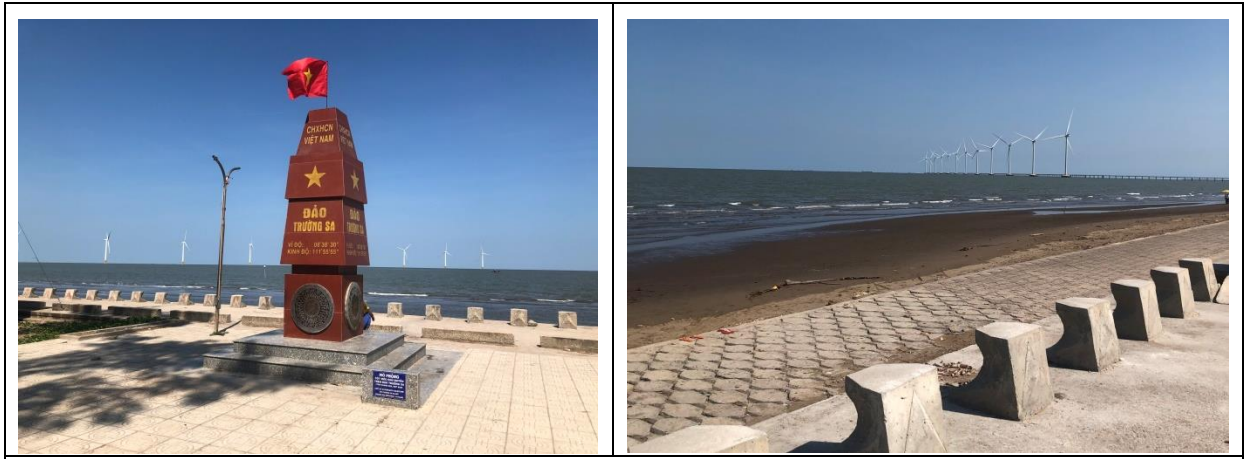
Các công trình di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn được quản lý theo điều 12 quy chế này.

1. Công trình kiến trúc có giá trị

- Thiền Viện Trúc Lâm
- Vị trí: ấp Khoán Tiều, xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.
- Phía trước Thiền Viện là biển Ba Động, các hướng còn lại là những rừng cây. Các hạng mục công trình trong Thiền Viện như: chính điện, nhà tổ, cổng tam quan, miếu thờ mẹ Âu Cơ, tầng xa, nhà khách, thư viện,... Các hạng mục được sắp xếp xây dựng hợp lý, hài hòa.
- Biển Ba Động
 - + Vị trí: xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải, Trà Vinh
 - + Biển Ba Động có bãi cát dài, đang từng bước phát triển du lịch. Hiện hay, biển Ba Động còn được tận dụng cho sản xuất điện gió.
- Các công trình kiến trúc có giá trị được quản lý theo điều 13 quy chế này.



Hình PL4.7: Thiền Viện Trúc Lâm



Hình PL4.8: Biển Ba Động

2. Khu trung tâm công cộng, quảng trường.

- Quảng trường lễ hội:
 - + Quảng trường được bố trí tại khu đất Bệnh viện đa khoa cũ, với quy mô khoảng 1,2ha.
 - + Tính chất: là khu không gian công cộng, với các chức năng chính như: khu tổ chức sự kiện, khu tượng đài điểm nhấn, khu dịch vụ.
 - + Không gian xung quanh là các công trình nhà ở dạng phố kết hợp thương mại dịch vụ, công trình công cộng,...
 - + Tầng cao xây dựng cao dần từ quảng trường (từ 0-1 tầng) ra các công trình thương mại dịch vụ (từ 3-4 tầng) và đến các khu dân cư (từ 4-5 tầng). Việc sắp xếp tầng cao đem lại bộ mặt cảnh quan cho đô thị, cũng như có sự đồng bộ trong xây dựng, kết hợp với các công trình điểm nhấn ngay khu vực cửa ngõ tạo tầm nhìn hướng về quảng trường trung tâm.
- Quảng trường trung tâm:
 - + Điểm đầu của quảng trường nằm tại nút giao đường Lý Tự Trọng hướng về phía sông Long Toàn, với quy mô khoảng 60ha.
 - + Tính chất: là quảng trường thương mại - dịch vụ - lễ hội sầm uất của khu vực, với các chức năng chính như: trục chính, khu vực công trình điểm nhấn, khu vực cảnh quan ven sông Long Toàn.
 - + Các công trình xung quanh quảng trường với chức năng hỗn hợp: trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng,... Hình thức công trình hiện đại, sử dụng các vật liệu mới, khối công trình lớn, phối hợp giữa thủ pháp hợp khối và tách khối. Các công trình một mặt kết nối với đường giao thông, một mặt có các không gian mở kết nối trực tiếp với phố đi bộ, giúp người dân và du khách dễ dàng tiếp cận hơn. Một số công trình hình thành thêm sân trong, tăng sự phong phú về hình thái kiến trúc, cảnh quan, phù hợp với một khu vực quảng trường thương mại – dịch vụ sầm uất, hấp dẫn du khách.
- Quảng trường nghĩa trang:

+ Thuộc phường 2, tiếp giáp với Quốc lộ 53 hiện hữu và Quốc lộ 53B, với quy mô khoảng 15,5ha;

+ Tính chất: là quảng trường gắn liền với khu vực tượng đài, là không gian mở cảnh quan đô thị, mang tính cộng đồng, là nơi tập trung, vui chơi, giải trí, tổ chức các hoạt động sinh hoạt văn hóa chính trị quy mô lớn của phường 2 nói riêng và thị xã Duyên Hải nói chung.

+ Để phù hợp với tính chất của quảng trường, ưu tiên sử dụng bộ cục đối xứng, tạo sự trang nghiêm cho khu vực. Khu vực người đi bộ được phân biệt thông qua vật liệu lát đặc biệt, hệ thống tiện ích đô thị liên quan đến người đi bộ cần được quan tâm phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của từng khu vực được thiết kế.

3. Công viên lớn.

Bố trí khu công viên cây xanh tập trung giữa 2 phường nội thị kết hợp mảng xanh rừng phòng hộ ven 2 bờ sông Long Toàn, đồng thời khai thác dịch vụ du lịch sinh thái ở khu vực bờ Đông Nam phường 1 giáp sông Long Toàn; Hướng các thiết kế cảnh quan công viên nên lấy yếu tố tự nhiên làm ý tưởng chủ đạo. Ưu tiên phát triển cảnh quan dạng kênh rạch hoặc ao hồ, thể hiện tính chất đô thị sông nước vùng đồng bằng sông Cửu Long.

4. Các khu vực cửa ngõ đô thị.

- Cửa ngõ phía Bắc: nằm về phía Bắc của khu vực nội đô (phường 2), là giao điểm của các tuyến giao thông như: Quốc lộ 53 cũ (LG: 47m), đường song hành và ĐT.914 (LG: 16m). Tính chất là quảng trường cửa ngõ mang tính biểu tượng để tiến vào khu vực nội đô của đô thị.

- Cửa ngõ phía Nam: Nằm về phía Nam xã Long Toàn, trong khu vực với các chức năng thiên về thương mại – dịch vụ cảng, là giao điểm của các trục giao thông chính như: Đường Động lực phía Tây (LG: 61,5m), ĐH.81 (LG: 36m). Tính chất là cửa ngõ phía Nam, điểm nhấn của khu vực cảng – dịch vụ cảng – trung tâm tổng hợp.

- Cửa ngõ phía Đông: thuộc khu đô thị du lịch Ba Động, là nút giao của Quốc lộ 53B (LG: 47m) và tuyến Đông Tây Khu Kinh tế (LG: 36m). Tính chất là cửa ngõ vào ngay trung tâm của Khu đô thị du lịch Ba Động, là khu vực mang tính điểm nhấn cho đô thị này.

- Cửa ngõ phía Tây: thuộc ranh hành chính xã Long Toàn, là nút giao giữa Tuyến số 1 (LG: 28m) và trục động lực phía tây (LG: 61,5m). Tính chất là cửa ngõ mang tính chất đối ngoại, với các chức năng xung quanh như khu thương mại dịch vụ, khu dịch vụ sân bay, khu phi thuế quan,...



Hình PL4.9: Sơ đồ vị trí các khu vực cửa ngõ đô thị

PHỤ LỤC 5: KHU VỰC CÓ YÊU CẦU THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG, CÔNG TRÌNH THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

5.1. Công trình có yêu cầu thiết kế đô thị riêng:

Thiết kế đô thị riêng là trường hợp cá biệt, giúp cho các Cơ quan quản lý Nhà nước về đô thị có cơ sở để quản lý kiến trúc cho khu vực, tuyển phố trong khu vực đô thị, nội thị, là cơ sở để cơ quan quản lý nhà nước quản lý đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng.

Các tuyển phố cần có thiết kế đô thị riêng:

1. Tổ chức không gian dọc trục quốc lộ 53;
2. Tổ chức không gian dọc trục đường chính D2;
3. Tổ chức không gian dọc trục chính Đông Tây;
4. Tổ chức không gian dọc tuyến số 1 nối dài.

5.2. Công trình thi tuyển phương án kiến trúc

1. cổng chào (hoặc biểu tượng) cửa ngõ p2 - nút giao QL53 cũ và mới
2. Khu công viên kết hợp Nghĩa trang liệt sĩ p2 - khu vực nghĩa trang hiện hữu
3. Quảng trường trung tâm thị xã kết hợp phố đi bộ p1 - đường ven sông Long toàn
4. Cổng chào khu vực trung tâm phường Dân Thành - gần khu nông trường 22/12
5. trung tâm y tế thuộc khu kinh tế định an - xã Dân thành
6. quảng trường biển xã trường Long hòa-cuối tuyến Đông Tây Khu Kinh tế
7. trung tâm thương mại (chợ đầu mối Long Hữu) kết hợp nút giao ngã 5 xã Long hữu đầu tuyến Đông Tây KKT)



Hình PL5.1: Các tuyến phố có thiết kế đô thị riêng

PHỤ LỤC 6: TẦNG CAO CÁC TUYẾN ĐƯỜNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	LÝ TRÌNH		TẦNG CAO XD TỐI ĐA	GHI CHÚ
		ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	tầng	
A	GIAO THÔNG CẤP ĐÔ THỊ				
I	QUỐC LỘ				
1	QUỐC LỘ 53	kênh đào Trà Vinh	Sông Long Toàn	7	
		Sông Long Toàn	Sông Bến Giá	15	
		Sông Bến Giá	Ranh Huyện Cầu Ngang- Thị Xã Duyên Hải	5	
2	QUỐC LỘ 53 (ĐOẠN HIỆN HỮU PHÍA ĐÔNG NGHĨA TRANG LIỆT SỸ - NỘI Ô PHƯỜNG 2)	Cổng Long Hữu	Đồn C19 cũ	15	
3	QUỐC LỘ 53B	Nghĩa Trang liệt sĩ thị xã Duyên Hải	Đường D3A	15	
		Đường D3A	Kênh đào Trà Vinh	7	
4	ĐƯỜNG HÀNH LANG VEN BIỂN	ranh Huyện Cầu Ngang- Thị Xã Duyên Hải	Quốc lộ 53B	7	
II	ĐƯỜNG TỈNH				
1	ĐƯỜNG TỈNH 914	Ranh Huyện Duyên Hải - Thị Xã Duyên Hải	Đê biển (xã Hiệp Thạnh)	7	Ngoài ranh trung tâm xã và điểm dân cư: tầng cao tối đa 3 tầng
2	ĐƯỜNG TỈNH 915B	ranh Huyện Cầu Ngang- Thị Xã Duyên Hải	Đường tỉnh 914	7	
III	ĐƯỜNG HUYỆN				
1	ĐƯỜNG HUYỆN 81	Quốc lộ 53	Quốc lộ 53B	7	
IV	TRỤC ĐỘNG LỰC				
1	TRỤC ĐỘNG LỰC PHÍA TÂY	Ranh Huyện Cầu Ngang- Thị Xã Duyên Hải	Đường LT1	7	Ngoài ranh trung tâm xã và điểm dân cư: tầng cao tối đa 3 tầng
		Đường LT1	Quốc lộ 53	15	
2	TUYẾN SỐ 1	Ranh Huyện Duyên Hải - Thị Xã Duyên Hải	Trục động lực phía Tây	7	
		Trục động lực phía Tây	Quốc lộ 53B	15	
3	TUYẾN SỐ 3	Trục động lực phía Tây	Sông Vàm Trên	7	
4	TUYẾN ĐƯỜNG VÀO KHU BẾN TỔNG HỢP ĐỊNH AN	Quốc lộ 53B	Khu bến tổng hợp Định An	7	

STT	TÊN ĐƯỜNG	LÝ TRÌNH		TẦNG CAO XD TỐI ĐA	GHI CHÚ
		ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	tầng	
5	ĐƯỜNG D3A	Đường D2	Quốc lộ 53 B	15	
6	ĐƯỜNG LT2	Trục động lực phía Tây	Tuyến số 3	7	
7	ĐƯỜNG VÀNH ĐAI DÂN THÀNH - TRƯỜNG LONG HÒA	Đường huyện 81	Quốc lộ 53B	7	Ngoài ranh trung tâm xã và điểm dân cư: tầng cao tối đa 3 tầng
8	TUYẾN ĐÔNG TÂY KKT	Trục động lực phía Tây	Quốc lộ 53B	7	
V	HỆ THỐNG ĐÊ BIỂN				
1	ĐƯỜNG ĐÊ HẢI THÀNH HÒA	Trường Long Hòa	Đường DT 8	7	
2	ĐÊ BIỂN TRƯỜNG LONG HÒA	Đê Hải Thành Hòa	Sông Láng Chim	7	
3	ĐÊ BIỂN HIỆP THẠNH	Đường tỉnh 914	Sông Láng Chim	7	
B	GIAO THÔNG CẤP KHU VỰC				
1	ĐƯỜNG 30-4	Đường 2-9	Đường N4 (bệnh viện đa khoa thị xã Duyên Hải)	15	
2	ĐƯỜNG DƯƠNG QUANG ĐÔNG	Đường 3/2	Quốc lộ 53	15	
3	ĐƯỜNG D2	Quốc lộ 53	Đường D4	15	
4	ĐƯỜNG D3	Đường LT1	Đường D3A	15	
5	ĐƯỜNG N4	Quốc lộ 53	Đường N2	15	
6	ĐƯỜNG N6	Đường N1	Đường D5	15	
7	ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG	Đường 2-9	Đường 3-2	15	
8	ĐƯỜNG HỒ ĐỨC THẮNG	Đường 3-2	Đường D3A	15	
9	ĐƯỜNG DT5	Đường vành đai	Đường DT8	7	
10	ĐƯỜNG DT6	Đường huyện 81	Tuyến số 1	7	
11	ĐƯỜNG DT7	Đường vào bến tổng hợp Định An	Khu nuôi trồng thủy sản	7	
12	ĐƯỜNG DT8	Đường vào bến tổng hợp Định An	Đường Đê Hải Thành Hòa	7	
13	ĐƯỜNG TLH1	Quốc lộ 53B	Tuyến số 1	7	Ngoài ranh trung tâm xã và điểm dân cư: tầng cao tối đa 3 tầng
14	ĐƯỜNG LT1	Tuyến Đông Tây KKT	Tuyến số 3	7	
15	ĐƯỜNG LH5	Đường LH1	Đường LH7	7	
16	ĐƯỜNG LH6	Đường LH1	Quốc lộ 53B	7	
17	ĐƯỜNG LH8	Quốc lộ 53	ĐT.914	7	
18	ĐƯỜNG HT2	ĐT.914	Đường Hành lang ven biển	7	

STT	TÊN ĐƯỜNG	LÝ TRÌNH		TẦNG CAO XD TỐI ĐA	GHI CHÚ
		ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	tầng	
C	GIAO THÔNG CẤP PHÂN KHU VỰC				
1	ĐƯỜNG 2-9	Quốc lộ 53	Đường D2	15	
2	ĐƯỜNG 19-5	Quốc lộ 53	Sông Long Toàn	15	
3	ĐƯỜNG LÝ THƯỜNG KIẾT	Đường19-5	Đường N1	15	
4	ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHỦ	Đường19-5	Đường D2	15	
5	ĐƯỜNG 3-2	Quốc lộ 53	Sông Long Toàn	15	
6	ĐƯỜNG HÌNH THỊ CẨM	Đường Nguyễn Trãi	Đường 30-4	7	
7	ĐƯỜNG NGUYỄN TRÃI	Quốc lộ 53	Đường D5	15	
8	ĐƯỜNG VÕ THỊ SÁU	Quốc lộ 53	Đường N4	7	
9	ĐƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO	Đường N5	Đường19-5	7	
10	ĐƯỜNG ĐỖ XUÂN QUANG	Tuyến số 1 nối dài	Đường Nguyễn Trãi	7	
11	ĐƯỜNG D2A	Đường N3	Đường N4	15	
13	ĐƯỜNG D1	Đường D2	Đường D3A	15	
14	ĐƯỜNG D1A	Đường D2	Đường D3A	15	
15	ĐƯỜNG D1B	Đường 30-4	Đường D3A	15	
16	ĐƯỜNG D4	Đường D2	Khu cây xanh	15	
17	ĐƯỜNG D5	Quốc lộ 53	Đường D3A	15	
18	ĐƯỜNG D6	Đường D5	Đường N10	15	
19	ĐƯỜNG D7	Quốc lộ 53B	Đường N10	15	
20	ĐƯỜNG D10	Quốc lộ 53B	Tuyến Đông - Tây KKT	7	
21	ĐƯỜNG D14	Ranh phường 2	Sông Bến Giá	7	
22	ĐƯỜNG N1	Đường D1	Đường D4	15	
23	ĐƯỜNG N2	Đường D4	Đường D5	15	
24	ĐƯỜNG N3	Quốc lộ 53	Đường D2	15	
25	ĐƯỜNG N5	Tuyến số 1	Đường N4	5	
26	ĐƯỜNG N7	Quốc lộ 53	Đường D10	15	
27	ĐƯỜNG N10	Đường D2	Đường D3A	7	
28	ĐƯỜNG N13	Quốc lộ 53	Đường D7	15	
29	ĐƯỜNG DT3	Đường huyện 81	Đường DT7	7	
30	ĐƯỜNG DT4	Quốc lộ 53B	Khu cảng tổng hợp Định An	7	
31	ĐƯỜNG DT1	Sông Long Toàn	Quốc lộ 53B	7	
32	ĐƯỜNG DT2	Sông Long Toàn	Đường DT3	7	
33	ĐƯỜNG TLH2	Quốc lộ 53B	Đường Đê biển Trường Long Hòa	7	
34	ĐƯỜNG TLH2A	Đường TLH2	Quốc lộ 53B	7	

STT	TÊN ĐƯỜNG	LÝ TRÌNH		TẦNG CAO XD TỐI ĐA	GHI CHÚ
		ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	tầng	
35	ĐƯỜNG TLH3	Quốc lộ 53B	Đường TLH2	7	
36	ĐƯỜNG TLH4	Đường TLH2	ĐƯỜNG TLH5	7	
37	ĐƯỜNG TLH5	Quốc lộ 53B	Đường Đê biển Trường Long Hòa	7	
38	ĐƯỜNG D15	Quốc lộ 53	Quốc lộ 53	7	
39	ĐƯỜNG D20	Đường tỉnh 914	Đường LH5	7	
40	ĐƯỜNG N22	Đường D14	Đường D20	7	
D	<i>GAO THÔNG TRỰC XÃ NGOẠI THỊ</i>				
1	ĐƯỜNG LH1	Trục động lực phía Tây	Ranh Hiệp Thạnh	7	Ngoài ranh trung tâm xã và điểm dân cư: tầng cao tối đa 3 tầng
2	ĐƯỜNG LH2	Đường D14	Ranh Huyện Duyên Hải - Thị Xã Duyên Hải	7	
3	ĐƯỜNG LH3	ĐT.914	Ranh Huyện Duyên Hải - Thị Xã Duyên Hải	7	
4	ĐƯỜNG LH4	Đường D14	Tuyến Đông - Tây KKT	7	
5	ĐƯỜNG LH7	Sông Bến Giá	Ranh Hiệp Thạnh	7	
6	ĐƯỜNG HT1	Ranh Long Hữu	Đường Hành lang ven biển	7	

PHỤ LỤC 7: CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÁC TUYẾN ĐƯỜNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	LÝ TRÌNH		CHIỀU DÀI	MẶT CÁT NGANG				LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG	
						Lề đường trái	Lòng đường	Lề đường phải	Hành lang bảo vệ		trái	Phải
			ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI		m	m	m	m		m	m
A	GAO THÔNG CẤP ĐỘ THỊ				162.182,00							
I	QUỐC LỘ				43.990,0							
1	QUỐC LỘ 53	2-2	kênh đào Trà Vinh	Ranh Huyện Cầu Ngang- Thị Xã Duyên Hải	12.550	6,0	35,0	6,0		47,0	0-6	0-6
2	QUỐC LỘ 53 (ĐOẠN HIỆN HỮU PHÍA ĐÔNG NGHĨA TRANG LIỆT SỸ - NỘI Ô PHƯỜNG 2)	3-3	Cống Long Hữu	Đồn C19 cũ	2.000	6,0	24,0	6,0		36,0	0-6	0-6
3	QUỐC LỘ 53B	2-2	Nghĩa Trang liệt sĩ thị xã Duyên Hải	Kênh đào Trà Vinh	20.400	6,0	35,0	6,0		47,0	0-6	0-6
4	ĐƯỜNG HÀNH LANG VEN BIỂN	5-5	ranh Huyện Cầu Ngang- Thị Xã Duyên Hải	Quốc lộ 53B	9.040	3,0	16,5	3,0	2x3.25	29,0	0-6	0-6
II	ĐƯỜNG TỈNH				16.200,0							
1	ĐƯỜNG TỈNH 914	8-8	Ranh Huyện Duyên Hải - Thị Xã Duyên Hải	Đê biển (xã Hiệp Thạnh)	16.000	3,5	25,5	3,5	2x3.75	40,0	3	3
2	ĐƯỜNG TỈNH 915B	5A-5A	ranh Huyện Cầu Ngang- Thị Xã Duyên Hải	Đường tỉnh 914	200	1,0	7,0	1,0	2x10,0	29,0	0	0
III	ĐƯỜNG HUYỆN				4.800,0							
1	ĐƯỜNG HUYỆN 81	3-3	Quốc lộ 53	Quốc lộ 53B	4.800,0	6,0	24,0	6,0		36,0	3	3
IV	TRỤC ĐỘNG LỰC				69.587,0							
1	TRỤC ĐỘNG LỰC PHÍA TÂY	1-1	Ranh Huyện Cầu Ngang- Thị Xã Duyên Hải	Quốc lộ 53	7.100	7,0	47,5	7,0		61,5	5	5
2	TUYẾN SỐ 1	7-7	Ranh Huyện Duyên Hải - Thị Xã Duyên	Trục động lực phía Tây	5.080,00	3,0	12,0	3,0	2x5.0	28,0	5	5

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LÝ TRÌNH		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG				LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG	
						Lề đường trái	Lòng đường	Lề đường phải	Hành lang bảo vệ		trái	Phải
						m	m	m	m		m	m
			Hải									
		3-3	Trục động lực phía Tây	Quốc lộ 53B	6.870,00	6,0	24,0	6,0		36,0	5	5
3	TUYẾN SỐ 3	8-8	Trục động lực phía Tây	Sông Vàm Trên	5.000,00	3,5	25,5	3,5	2x3.75	40,0	5	5
4	TUYẾN ĐƯỜNG VÀO KHU BÊN TỔNG HỢP ĐỊNH AN	9-9	Quốc lộ 53B	Khu bên tổng hợp Định An	2.045,00	3,0	18,0	3,0	2x4.0	32,0	5	5
7,1km	ĐƯỜNG D3A	3B-3B	Đường D2	Quốc lộ 53 B	9632,0	5,0	26,0	5,0		36,0	3	3
6	ĐƯỜNG LT2	6-6	Trục động lực phía Tây	Tuyến số 3	8.200,00	3,0	9,0	3,0	2x5.0	25,0	0	5
7	ĐƯỜNG VÀNH ĐAI DẪN THÀNH - TRƯỜNG LONG HÒA	12-12	Đường huyện 81	Quốc lộ 53B	15710,0	5,0	15,0	5,0		25,0	0-6	0-6
8	TUYẾN ĐÔNG TÂY KKT	3-3	Trục động lực phía Tây	Quốc lộ 53B	9.950,00	6,0	24,0	6,0		36,0	0-6	0-6
V	HỆ THỐNG ĐÊ BIÊN				27.605,0							
1	ĐƯỜNG ĐÊ HẢI THÀNH HÒA	7B-7B	Trường Long Hòa	Đường DT 8	6195,0	3,0	12,0	3,0	2x5.0	28,0	3-6	3-6
2	ĐÊ BIÊN TRƯỜNG LONG HÒA	6-6	Đê Hải Thành Hòa	Sông Láng Chim	12300,0	3,0	9,0	3,0	2x5.0	25,0	3-6	3-6
3	ĐÊ BIÊN HIỆP THẠNH	6-6	Đường tỉnh 914	Sông Láng Chim	9110,0	3,0	9,0	3,0	2x5.0	25,0	3-6	3-6
B	GIAO THÔNG CẤP KHU VỰC				66.157,00							
1	ĐƯỜNG 30-4	13-13	Đường 2-9	Đường N4 (bệnh viện đa khoa thị xã Duyên Hải)	1950,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0	0
2	ĐƯỜNG DƯƠNG QUANG ĐÔNG	13-13	Đường 3/2	Quốc lộ 53	2660,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0	0
3	ĐƯỜNG D2	3-3	Quốc lộ 53	Đường D4	6640,0	6,0	24,0	6,0		36,0	5	5
4	ĐƯỜNG D3	7A-7A	Đường LT1	Đường D3A	3053,0	5,0	18,0	5,0		28,0	0-6	0-6
5	ĐƯỜNG N4	10-10	Quốc lộ 53	Đường N2	3720,0	6,0	15,0	6,0		27,0	0-6	0-6
6	ĐƯỜNG N6	10-10	Đường N1	Đường D5	3620,0	6,0	15,0	6,0		27,0	0-6	0-6

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LÝ TRÌNH		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG				LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG	
						Lề đường trái	Lòng đường	Lề đường phải	Hành lang bảo vệ		trái	Phải
						m	m	m	m		m	m
7	ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG	13-13	Đường 2-9	Đường 3-2	1080,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0	0
8	ĐƯỜNG HỒ ĐỨC THẮNG	13B-13B	Đường 3-2	Đường D3A	1872,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0	0
9	ĐƯỜNG DT5	14A-14A	Đường vành đai	Đường DT8	3295,0	4,0	12,0	4,0		20,0	0-3	0-3
10	ĐƯỜNG DT6	14A-14A	Đường huyện 81	Tuyến số 1	3132,0	4,0	12,0	4,0		20,0	3	3
11	ĐƯỜNG DT7	17-17	Đường vào bến tổng hợp Định An	Khu nuôi trồng thủy sản	2337,0	4,0	8,0	4,0		16,0	0-3	0-3
12	ĐƯỜNG DT8	7A-7A	Đường vào bến tổng hợp Định An	Đường Đê Hải Thành Hòa	2840,0	5,0	18,0	5,0		28,0	0-6	0-6
13	ĐƯỜNG TLH1	12-12	Quốc lộ 53B	Tuyến số 1	8034,0	5,0	15,0	5,0		25,0	0-3	0-3
14	ĐƯỜNG LT1	3-3	Tuyến Đông Tây KKT	Tuyến số 3	6400,0	6,0	24,0	6,0		36,0	0-6	0-6
15	ĐƯỜNG LH5	14-14	Đường LH1	Đường LH7	2420,0	6,0	8,0	6,0		20,0	0-6	0-6
16	ĐƯỜNG LH6	7A-7A	Đường LH1	Quốc lộ 53B	2852,0	5,0	18,0	5,0		28,0	0-6	0-6
17	ĐƯỜNG LH8	3-3	Quốc lộ 53	ĐT.914	2324,0	6,0	24,0	6,0		36,0	0-3	0-3
18	ĐƯỜNG HT2	17-17	ĐT.914	Đường Hành lang ven biển	7928,0	4,0	8,0	4,0		16,0	0-3	0-3
C	GIAO THÔNG CẤP PHÂN KHU VỰC				72.130,00							
1	ĐƯỜNG 2-9	11-11	Quốc lộ 53	Đường D2	940,0	5,0	12,0	5,0		22,0	0	0
2	ĐƯỜNG 19-5	10A-10A	Quốc lộ 53	Sông Long Toàn	1450,0	5,5	16,0	5,5		27,0	0	0
3	ĐƯỜNG LÝ THƯỜNG KIỆT	13-13	Đường 19-5	Đường N1	815,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0	0
4	ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHỦ	13-13	Đường 19-5	Đường D2	477,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0	0
5	ĐƯỜNG 3-2	13A-13A	Quốc lộ 53	Sông Long Toàn	3160,0	3,5	11,0	3,5		18,0	0	0
6	ĐƯỜNG HỖNH THỊ CẨM	19-19	Đường Nguyễn Trãi	Đường 30-4	250,0	3,0	7,0	3,0		13,0	0	0
7	ĐƯỜNG NGUYỄN TRÃI	11-11	Quốc lộ 53	Đường D5	995,0	5,0	12,0	5,0		22,0	0	0
8	ĐƯỜNG VÕ THỊ SÁU	13-13	Quốc lộ 53	Đường N4	515,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0	0
9	ĐƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO	13-13	Đường N5	Đường 19-5	920,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0	0

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LÝ TRÌNH		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG				LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG	
						Lề đường trái	Lòng đường	Lề đường phải	Hành lang bảo vệ		trái	Phải
						m	m	m	m		m	m
10	ĐƯỜNG ĐỖ XUÂN QUANG	13-13	Tuyến số 1 nối dài	Đường Nguyễn Trãi	768,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0	0
11	ĐƯỜNG D2A	11-11	Đường N3	Đường N4	2012,0	5,0	12,0	5,0		22,0	5	0-6
13	ĐƯỜNG D1	11-11	Đường D2	Đường D3A	1603,0	5,0	12,0	5,0		22,0	0-6	5
14	ĐƯỜNG D1A	10-10	Đường D2	Đường D3A	1659,0	6,0	15,0	6,0		27,0	5	0-6
15	ĐƯỜNG D1B	11-11	Đường 30-4	Đường D3A	1883,0	5,0	12,0	5,0		22,0	0-6	0-6
16	ĐƯỜNG D4	10-10	Đường D2	Khu cây xanh	2030,0	6,0	15,0	6,0		27,0	0-6	0-6
17	ĐƯỜNG D5	13-13	Quốc lộ 53	Đường D3A	2400,0	5,0	8,0	5,0		18,0	0-6	0-3
18	ĐƯỜNG D6	16-16	Đường D5	Đường N10	2783,0	5,0	14,0	5,0		24,0	5	0-3
19	ĐƯỜNG D7	16-16	Quốc lộ 53B	Đường N10	1060,0	5,0	14,0	5,0		24,0	0-6	0-3
20	ĐƯỜNG D10	16-16	Quốc lộ 53B	Tuyến Đông - Tây KKT	2480,0	5,0	14,0	5,0		24,0	0-3	0
21	ĐƯỜNG D14	16-16	Ranh phường 2	Sông Bến Giá	2560,0	5,0	14,0	5,0		24,0	3	5
22	ĐƯỜNG N1	11-11	Đường D1	Đường D4	1804,0	5,0	12,0	5,0		22,0	0-6	0-6
23	ĐƯỜNG N2	10-10	Đường D4	Đường D5	3100,0	6,0	15,0	6,0		27,0	0-6	0-6
24	ĐƯỜNG N3	14-14	Quốc lộ 53	Đường D2	530,0	6,0	8,0	6,0		20,0	0-3	5
25	ĐƯỜNG N5	13-13	Tuyến số 1	Đường N4	477,0	5,0	8,0	5,0		18,0	3	3
26	ĐƯỜNG N7	11-11	Quốc lộ 53	Đường D10	1360,0	5,0	12,0	5,0		22,0	0-6	0-6
27	ĐƯỜNG N10	14-14	Đường D2	Đường D3A	1444,0	6,0	8,0	6,0		20,0	0	0-6
28	ĐƯỜNG N13	15-15	Quốc lộ 53	Đường D7	675,0	5,0	22,0	5,0		32,0	3-6	3-6
29	ĐƯỜNG DT3	14A-14A	Đường huyện 81	Đường DT7	1630,0	4,0	12,0	4,0		20,0	0-6	0-6
30	ĐƯỜNG DT4	17-17	Quốc lộ 53B	Khu cảng tổng hợp Định An	2013,0	4,0	8,0	4,0		16,0	0-6	0-6
31	ĐƯỜNG DT1	16A-16A	Sông Long Toàn	Quốc lộ 53B	5900,0	3,0	18,0	3,0		24,0	0-3	0
32	ĐƯỜNG DT2	16A-16A	Sông Long Toàn	Đường DT3	6300,0	3,0	18,0	3,0		24,0	0	0
33	ĐƯỜNG TLH2	7A-7A	Quốc lộ 53B	Đường Đê biển Trường Long Hòa	7160,0	5,0	18,0	5,0		28,0	0-3	0-3
34	ĐƯỜNG TLH2A	7A-7A	Đường TLH2	Quốc lộ 53B	1434,0	5,0	18,0	5,0		28,0	0	0
35	ĐƯỜNG TLH3	7A-7A	Quốc lộ 53B	Đường TLH2	1109,0	5,0	18,0	5,0		28,0	3	3

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LÝ TRÌNH		CHIỀU DÀI	MẶT CẮT NGANG				LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG	
						Lề đường trái	Lòng đường	Lề đường phải	Hành lang bảo vệ		trái	Phải
						m	m	m	m		m	m
36	ĐƯỜNG TLH4	7A-7A	Đường TLH2	ĐƯỜNG TLH5	1563,0	5,0	18,0	5,0		28,0	0	0
37	ĐƯỜNG TLH5	7A-7A	Quốc lộ 53B	Đường Đê biên Trường Long Hòa	640,0	5,0	18,0	5,0		28,0	0	0
38	ĐƯỜNG D15	14-14	Quốc lộ 53	Quốc lộ 53	1600,0	6,0	8,0	6,0		20,0	0-6	0-6
39	ĐƯỜNG D20	14-14	Đường tỉnh 914	Đường LH5	1480,0	6,0	8,0	6,0		20,0	0-6	0-6
40	ĐƯỜNG N22	17-17	Đường D14	Đường D20	1151,0	4,0	8,0	4,0		16,0	0-3	0-3
D	GIAO THÔNG TRỰC XÃ NGOẠI THỊ				15.843,00							
1	ĐƯỜNG LH1	18-18	Trục động lực phía Tây	Ranh Hiệp Thạnh	6365	3,0	9,0	3,0		15,0	0	0
2	ĐƯỜNG LH2	18-18	Đường D14	Ranh Huyện Duyên Hải - Thị Xã Duyên Hải	4232,0	3,0	9,0	3,0		15,0	0	0
3	ĐƯỜNG LH3	18-18	ĐT.914	Ranh Huyện Duyên Hải - Thị Xã Duyên Hải	3581,0	3,0	9,0	3,0		15,0	0	0
4	ĐƯỜNG LH4	18-18	Đường D14	Tuyến Đông - Tây KKT	2410,0	3,0	9,0	3,0		15,0	0	0
5	ĐƯỜNG LH7	18-18	Sông Bến Giá	Ranh Hiệp Thạnh	3580,0	3,0	9,0	3,0		15,0	0	0
6	ĐƯỜNG HT1	18-18	Ranh Long Hữu	Đường Hành lang ven biển	2040,0	3,0	9,0	3,0		15,0	0	0