Ký bởi: TRUNG TÂM THÔNG TIN ĐIỆN TỬ THÀNH PHỐ
Email: ttttdttp@tphcm.gov.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Tiếp theo Công báo điện tử số 374 + 375)

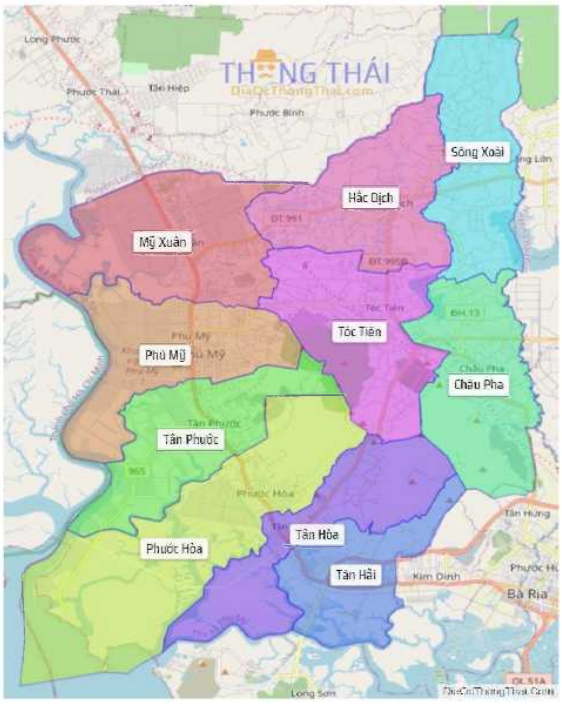
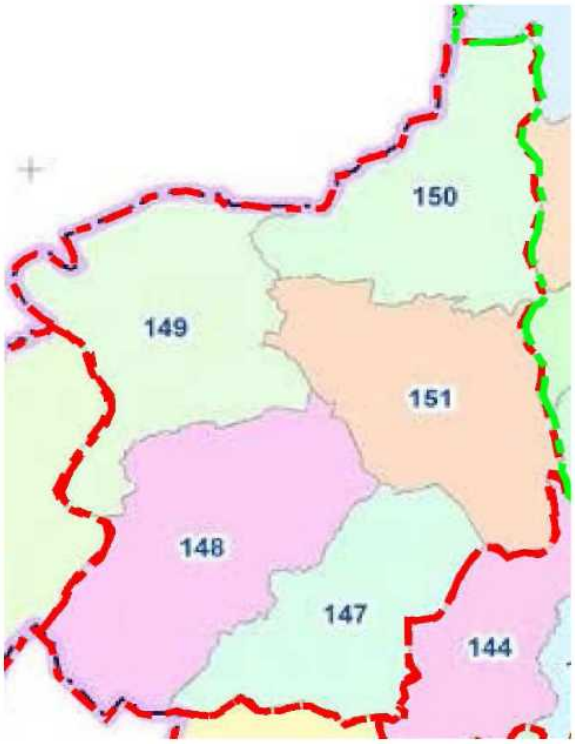
Phụ lục XXVIII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC PHÚ MỸ (CŨ)

(Kèm theo Quyết định số 81/2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

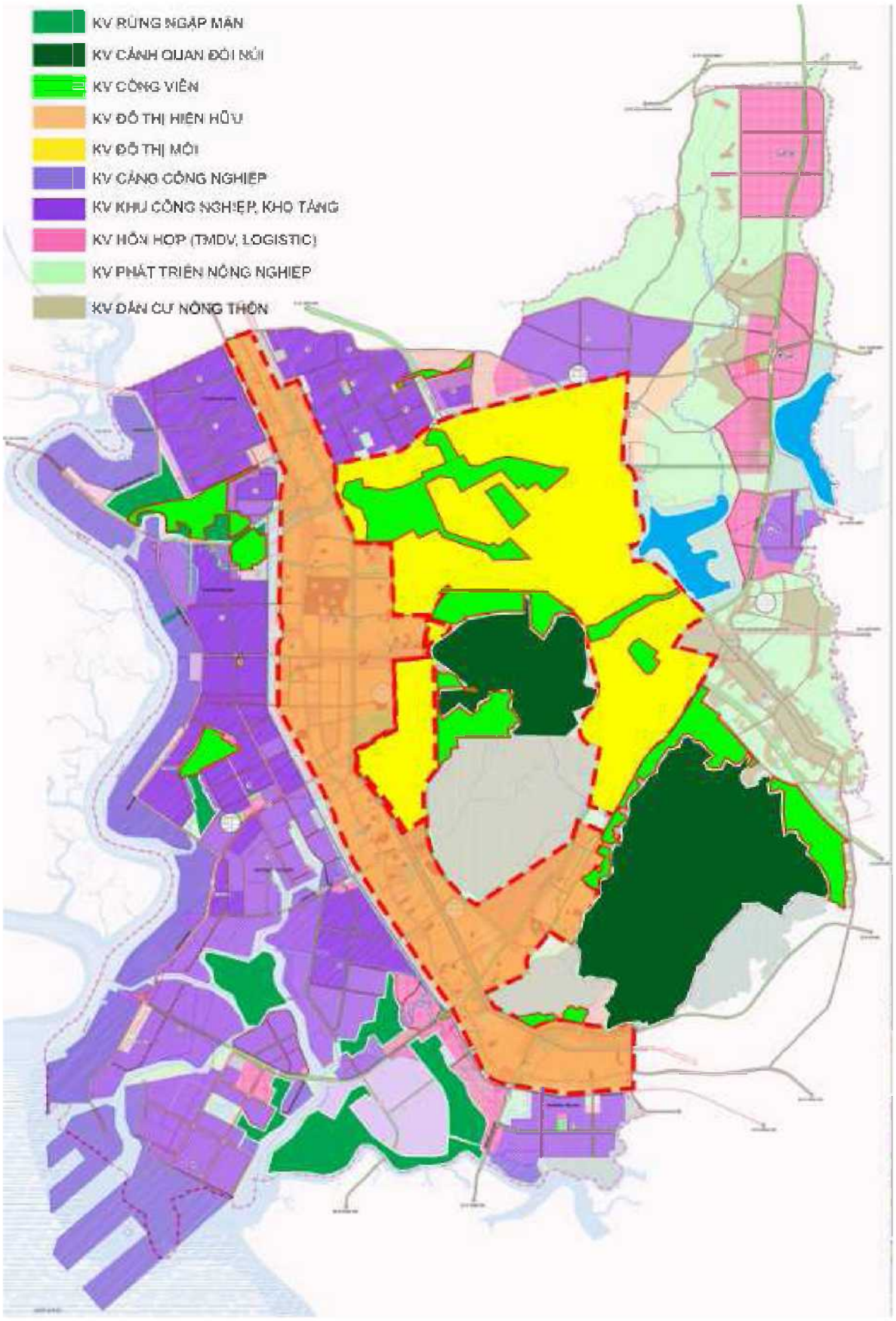
Khu vực đô thị Phú Mỹ trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Tân Hải, Tân Phước, Phú Mỹ, Tân Thành và Châu Pha được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Phú Mỹ trước đây gồm 7 phường: Hắc Dịch, Mỹ Xuân, Phú Mỹ, Phước Hòa, Tân Hòa, Tân Hải, Tân Phước và 3 xã: Châu Pha, Sông Xoài, Tóc Tiên	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Tân Hải (147), Tân Phước (148), Phú Mỹ (149), Tân Thành (150) và Châu Pha (151)

Khu vực đô thị Phú Mỹ trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thị xã Phú Mỹ. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường, xã hiện nay.

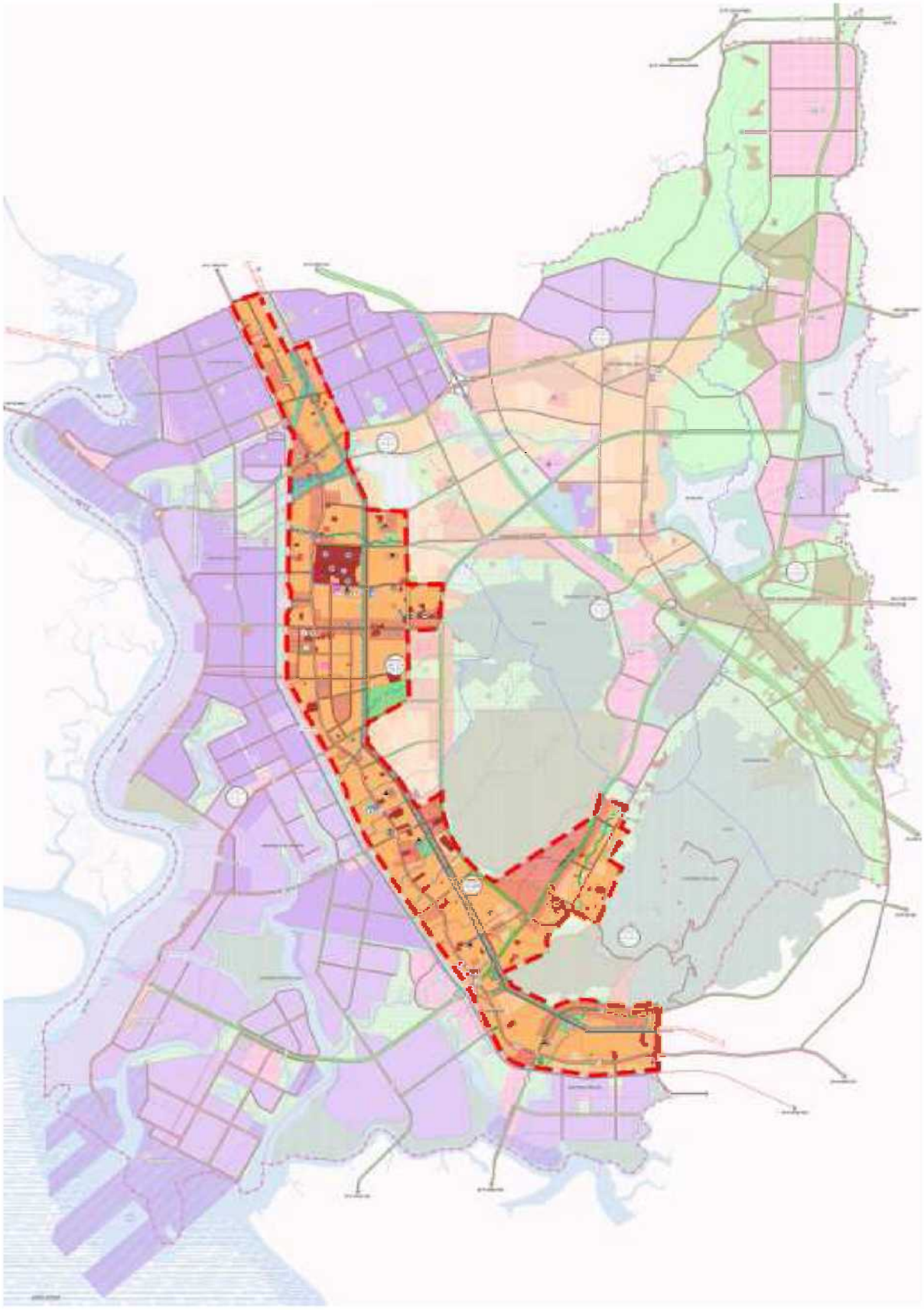
Ngoài ra, đối với khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đồ án thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội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

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ



Hình 28-1: Sơ đồ các khu vực phát triển của đô thị Phú Mỹ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu



Hình 28-1: Sơ đồ vị trí khu vực đô thị hiện hữu

Phạm vi: chủ yếu tại khu vực dọc hai bên đường Quốc lộ 51 với các đặc trưng cơ bản: Các công trình phát triển tự phát, tập trung theo dọc theo các trục đường chính như: Quốc lộ 51, đường Hùng Vương, đường Trường Chinh,…với hình thái công trình không đồng bộ, tầng cao thấp, mật độ xây dựng dày, nhiều công trình đã xuống cấp, thiếu các tiện ích đô thị. Do vậy tại khu vực này cần:

Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, bổ sung các tiện ích đô thị. Đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố về khoảng lùi theo quy định.

Lưu giữ cấu trúc đô thị hiện hữu dọc theo trục Quốc lộ 51 đi qua địa phận các khu vực các phường: Mỹ Xuân, Phú Mỹ, Tân Phước, Phước Hòa, Tân Hải, Tân Hòa.

Quy hoạch hoàn thiện trục đường Trần Hưng Đạo để tạo lập trục chính đô thị, là trung tâm dịch vụ - thương mại - kinh tế của thành phố.

Chỉnh trang cải tạo từ mặt tiền công trình đến phối kết không gian, cải tạo, bảo tồn, chỉnh trang mỹ quan đô thị, hạn chế xây dựng các công trình cao tầng tại các ô đất xen kẹt.

Tận dụng các khu đất trống trong lõi các khu ở bổ sung thêm các không gian mở như: cây xanh vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao,… tăng cường thêm các tiện ích đô thị cho các tuyến phố để nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực.

Tăng cường thiết kế đô thị và trang thiết bị đô thị, cây xanh vườn hoa theo các trục tuyến chính.

Nâng cấp, cải tạo và mở rộng các tuyến đường hiện hữu, đường trục chính, tăng cường phát triển giao thông công cộng như xe buýt; hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước ngầm hóa các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc).

Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch.

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

Di dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra các khu công nghiệp tập trung (nếu có).

Ưu tiên sử dụng quỹ đất công, đất di dời công nghiệp để xây dựng các công

trình phúc lợi công cộng về văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế công cộng và công viên cây xanh, thể dục thể thao. Khuyến khích xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng, dịch vụ du lịch tại khu vực trung tâm các phường nội đô.

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, vòi 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.

Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn, các trung tâm thương mại.

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè 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 tàn tật.

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 để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc....

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.

Quy định đối với kiến trúc loại hình công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu
I. Yêu cầu về kiến trúc: 1. Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

2. Đối với các dãy nhà liên kế hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị. Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

II. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng đối với nhà liên kế áp dụng theo bảng dưới đây:

Diện tích lô đất (m2/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

Ghi chú:

1. Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%: phải có giải pháp hợp lý về thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

2. Đối với nhà có diện tích trên 100m^2, khuyến khích chừa khoảng trống phía sau nhà, giáp ranh đất với nhà đối lưng.

3. Trường hợp lô đất tiếp giáp 2 đường (hoặc hẻm) công cộng trở lên thì MĐXD được tăng thêm không quá 5% (trừ trường hợp diện tích lô đất dưới 90m^2).

4. Trường hợp cần tính diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới trong bảng 1 thì dùng phương pháp nội suy, áp dụng theo công thức:

$$N_t = N_b - \frac{N_b - N_a}{C_a - C_b}(C_t - C_b).$$

Trong đó:

- Nt : Mật độ xây dựng của khu đất cần tính;
- Ct : diện tích khu đất cần tính;
- Ca : diện tích khu đất cận trên;
- Cb : diện tích khu đất cận dưới;
- Na : mật độ xây dựng cận trên trong bảng 1 tương ứng với Ca;
- Nb : mật độ xây dựng cận dưới trong bảng 1tương ứng với Cb.

III. Số tầng và chiều cao nhà liên kế

1. Số tầng

Số tầng phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường, theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Số tầng tối đa (tầng)
$6 \leq L$	6
$3,5 \leq L < 6$	4
$L < 3,5$	3

Ghi chú:

a) Chiều cao các tầng căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b) Chiều cao không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

c) Trường hợp nhà liên kế xây dựng theo hình thức lệch tầng: phần tầng lầu 1 (phần tầng lầu gần nhất so với tầng trệt) được xem như tầng lửng; các quy định về tầng cao, chiều cao tối đa, cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng không thay đổi so với trường hợp xây dựng không lệch tầng.

2. Chiều cao nhà liên kế

2.1. Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6 m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng.

2.2. 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 khống chế chung của quy hoạch chi tiết.

2.3. 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).

2.4. Tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế theo quy định sau:

- Lô đất có diện tích 30m^2 đến nhỏ hơn 40m^2, chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5 m thì được phép xây dựng không quá 4 tầng + 1tum (tổng chiều cao của nhà không lớn hơn 16 m);

- Lô đất có diện tích 40m^2 đến 50m^2, chiều rộng mặt tiền từ trên 3 m đến dưới 8m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m thì được phép xây dựng không quá 5 tầng + 1 tum, hoặc có mái chống nóng (tổng chiều cao của nhà không lớn hơn 20m);

- Lô đất có diện tích trên 50m^2, chiều rộng mặt tiền lớn hơn 8m, 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 thì chỉ được xây nhà 6 tầng (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 24m).

2.5. Trong trường hợp dãy nhà liên kế có khoảng lùi thì cho phép tăng chiều cao công trình theo chiều cao tối đa được duyệt trong quy hoạch xây dựng, quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

Chú thích:

- Trong dãy nhà liên kế mặt phố cần có khoảng lùi thống nhất cho toàn đoạn phố. Trong trường hợp các khoảng lùi hiện hữu không thống nhất, khoảng lùi chung được xác định bằng trị số trung bình của các khoảng lùi hiện hữu, làm tròn đến 0,5m.

- Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

2.6. Chiều cao thông thuỷ của tầng một (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.

3. Tầng lửng tại trệt

3.1. Tầng lửng chỉ được bố trí tại tầng trệt công trình.

3.2. Diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 65% diện tích xây dựng tầng trệt.

4. Tầng hầm

Trường hợp công trình có tầng hầm, phải đảm bảo theo quy định sau:

- Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

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

- Đối với nhà ở liên kế có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ôtô tiếp cận trực tiếp với đường.

5. Ban công, ô văng

5.1. Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới, căn cứ QCXD VN, cụ thể như sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
L < 6	0
6 ≤ L < 12	0,9
12 ≤ L < 20	1,2
L ≥ 20	1,4

5.2. Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công,…) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

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

5.4. Trên tuyến đường có lộ giới từ 20m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn bao lơn tối đa là 1,2m.

5.5. Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

IV. Lắp đặt các thiết bị ở các mặt bên và sân thượng nhà liên kế

Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà liên kế nếu đảm bảo các yêu cầu sau:

1. Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng-ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt).

2. Các thiết bị điện cơ chuyên dụng như thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận nhưng phải đảm bảo các quy định chuyên ngành và được cho phép bởi cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.

V. Khoảng lùi tại tầng trệt công trình nhà ở liên kế trong các trục đường thương mại - dịch vụ

1. Tại các trục đường thương mại - dịch vụ, nhà ở liên kế xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng thêm diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại.

2. Khoảng lùi tại mặt tiền tầng trệt tùy thuộc vào quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đô thị và rộng tối thiểu 3m so với ranh lộ giới.

3. Trong khoảng lùi này không được xây các vật kiến trúc khác (bậc cấp, tường

ngăn) ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

4. Cao độ mặt nền phần diện tích khoảng lùi bằng cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

VI. Đối với tường rào

Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

1. Chiều cao tối đa của tường rào 2,6 m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng).

2. Phần tường rào trông ra đường phố và hẻm từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

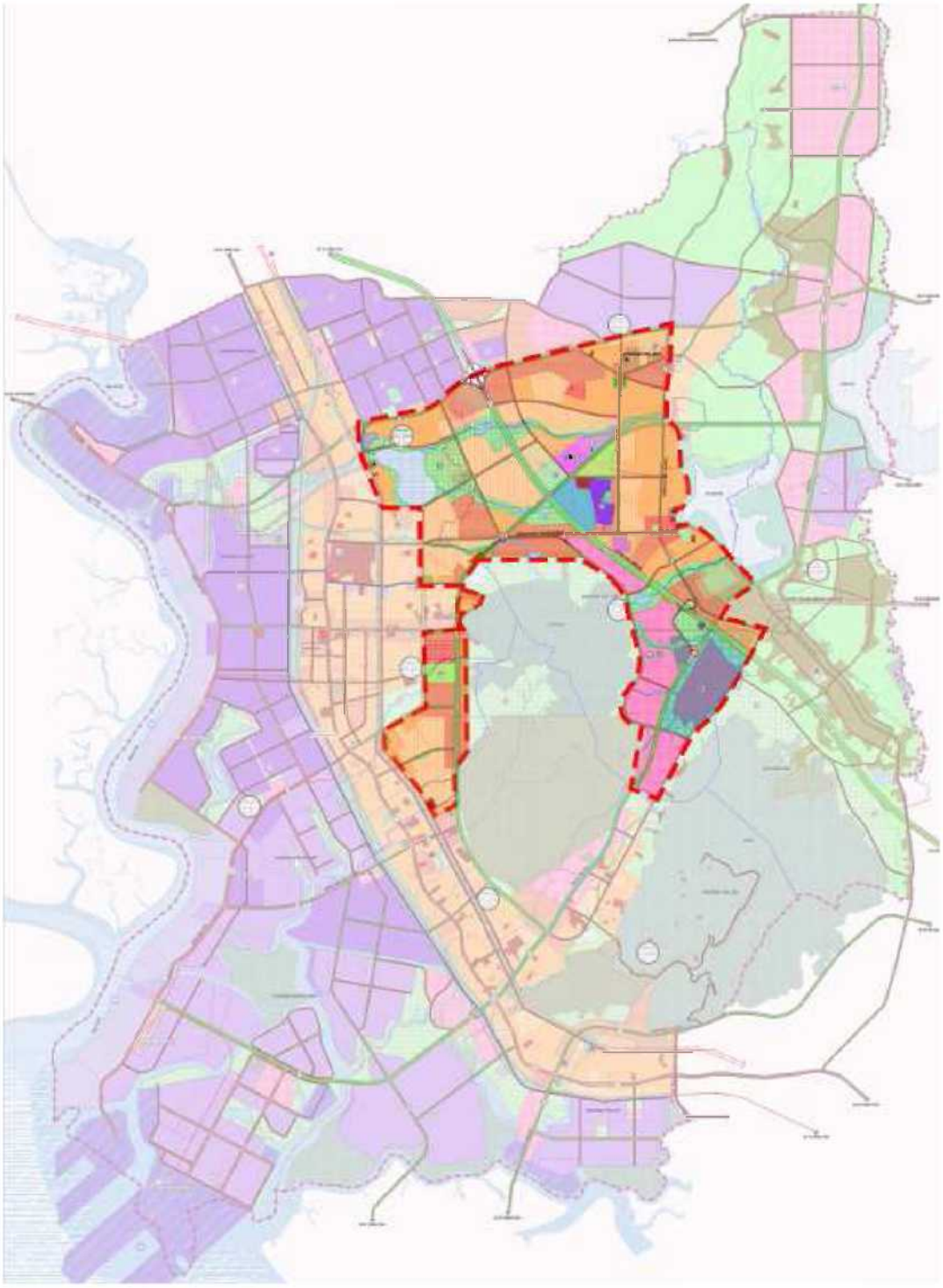
VII. Màu sắc công trình

1. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.

2. Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà.

3. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

2. Quy định đối với khu đô thị xây mới



Hình 28-3: Sơ đồ vị trí khu vực đô thị xây mới
(bổ sung Phụ lục XI, Quy chế)

Khu phát triển đô thị mới bao gồm các Khu đô thị: Khu đô thị mới Mỹ Xuân - Tóc Tiên; Khu đô thị mới Trung tâm hành chính thành phố Phú Mỹ.

Khu đô thị mới Mỹ Xuân - Tóc Tiên:

- Quy mô diện tích 293,22ha;

- Địa điểm: phường Phú Mỹ và xã Châu Pha;

- Vị trí tiếp giáp như sau:

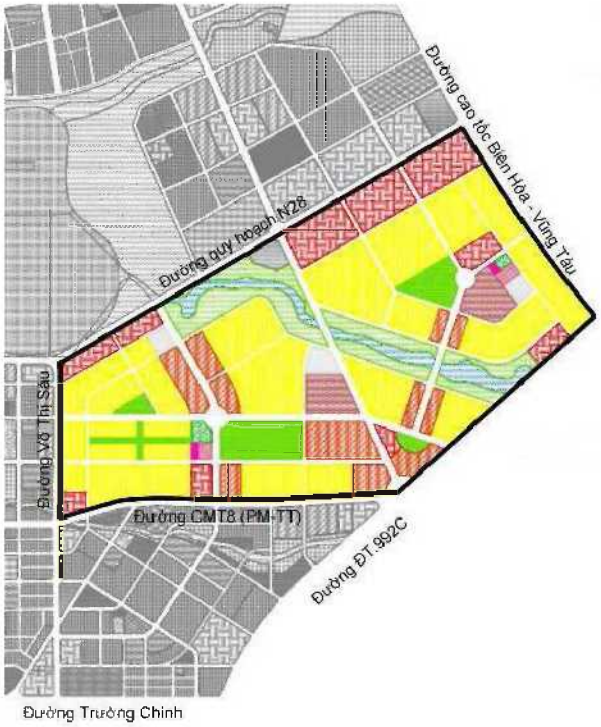
+ Phía Đông - Bắc tiếp giáp đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;

+ Phía Đông - Nam tiếp giáp đường ĐT.992C;

+ Phía Nam tiếp giáp đường Cách Mạng Tháng Tám (đường PM-TT);

+ Phía Tây tiếp giáp đường quy hoạch Võ Thị Sáu (dự án đường quy hoạch T);

+ Phía Tây - Bắc tiếp giáp đường quy hoạch N28;



Hình 28-4: Khu đô thị mới Mỹ Xuân - Tóc Tiên
(bổ sung Phụ lục XI, Quy chế)

Khu đô thị mới Trung tâm hành chính thành phố Phú Mỹ:

- Quy mô diện tích: 207ha;

- Địa điểm: phường Phú Mỹ và phường Tân Phước;

- Vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông tiếp giáp núi Thị Vải;

+ Phía Tây tiếp giáp đường quy hoạch Võ Thị Sáu (dự án đường quy hoạch T) và khu tái định cư Tân Phước;

+ Phía Bắc tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam tiếp giáp núi Ông Trịnh



Hình 28-5: Khu đô thị mới Trung tâm hành chính thành phố Phú Mỹ
(bổ sung Phụ lục XI, Quy chế)

Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực. Các công trình kiến trúc mới 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. Phát triển kiến trúc công trình công cộng, nhà ở biệt thự, nhà vườn, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội trong khu đô thị mới, dân cư mới ... đồng bộ, tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị của từng khu đô thị. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

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.

Tại các khu đô thị mới quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt và có cơ chế khuyến khích chủ đầu tư xây dựng theo tiêu chí khu đô thị kiểu mẫu.

Định hướng kiến trúc, quy định cụ thể chức năng loại công trình kiến trúc được xây dựng ở các quảng trường, trục đường, tuyến phố chính, cửa ngõ đô thị. Các công trình kiến trúc thể hiện được bản sắc kiến trúc của Việt Nam cũng như các yêu cầu về tính khả thi, kiến trúc hài hòa của các công trình, khu dân cư; đảm bảo không gian kiến trúc, bảo vệ tài nguyên và cảnh quan tự nhiên, sông hồ, cây xanh, rừng ngập mặn, mặt nước...

Công trình hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải triển khai đồng bộ, khuyến khích xây dựng các công trình công cộng như y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ phù hợp quy hoạch.

Xây dựng các khu công nghiệp tập trung và cụm công nghiệp theo quy hoạch, không phát triển các công trình công nghiệp riêng lẻ trong khu đô thị mới.

Quy hoạch phát triển 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.

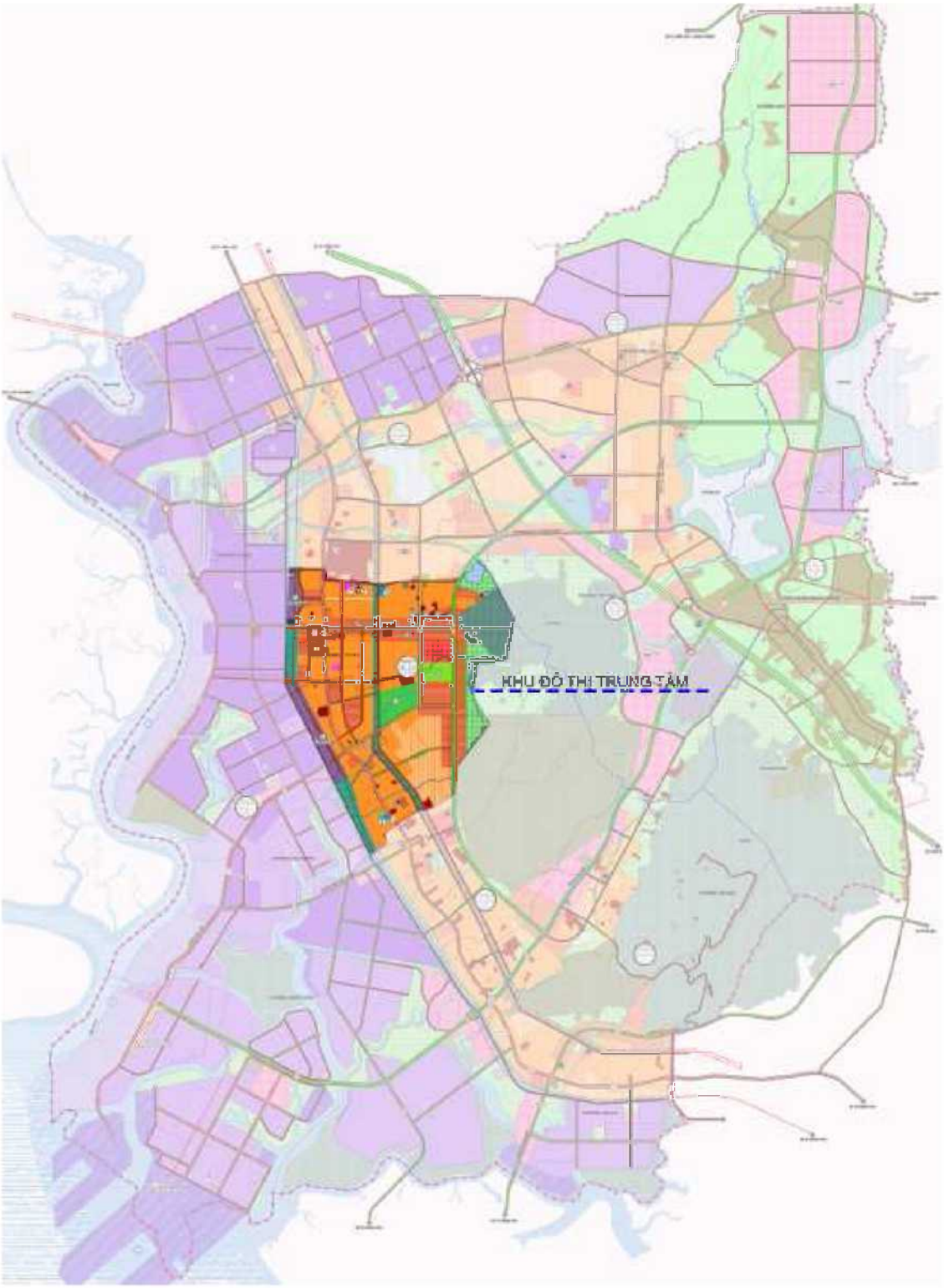
Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư được xác định ngay khi lập và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo đúng quy định.

Trên các tuyến đường đường cao tốc, quốc lộ, trục đường chính đô thị mới, đường có lộ giới 30m trở lên, khuyến khích xây dựng nhà ở cao tầng, mật độ thấp, hình thành nhiều không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo môi trường chất lượng sống tốt. Có giải pháp tăng cường khoảng lùi công trình, bố trí cây xanh cảnh

quan, cách ly để giảm thiểu ảnh hưởng về khói bụi và tiếng ồn đến công trình nhà ở.

Thiết kế, xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật. Khuyến khích xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngầm hiện đại, đồng bộ và hoàn chỉnh.

3. Quy định đối với khu trung tâm đô thị



Hình 28-6: Sơ đồ vị trí khu trung tâm đô thị
(bổ sung Phụ lục V, Quy chế)

Các công trình cần được nghiên cứu thiết kế với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật, khuyến khích tổ chức thi tuyển kiến trúc.

Khuyến khích loại hình kiến trúc hiện đại kết hợp phát huy các giá trị truyền thống, phù hợp với điều kiện cảnh quan và không gian đô thị môi trường tự nhiên và tập quán sinh hoạt.

Các công trình công cộng cần được thiết kế bảo đảm sử dụng năng lượng hiệu quả và thuận tiện cho người tàn tật tiếp cận theo quy định của các quy chuẩn hiện hành.

Tạo lập cảnh quan khu trung tâm công cộng khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Khuyến khích kết nối không gian mở, hạn chế xây dựng hàng rào ngăn cách công trình, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao).

Cấm quảng cáo tại các khu vực trung tâm hành chính, chính trị, ngoại giao. Riêng các khu trung tâm dịch vụ đô thị cho phép quảng cáo theo đúng chức năng hoạt động.

Bảo vệ nghiêm khu vực cây xanh cảnh quan. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh rạch; khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan khu vực công trình công cộng.

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 khu vực trung tâm công cộng. Trồng và chăm sóc chu đáo cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các quảng trường và không gian mở cho cộng đồng để tạo lập đặc trưng của từng khu trung tâm.

Bảo đảm việc thiết kế vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh và bố trí các tiện ích đô thị trong khu ở mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

4. Quy định đối với công trình nhà ở:

4.1. Quy định đối với kích thước và diện tích xây dựng:

- Lô đất đủ tiêu chuẩn cấp phép xây dựng được áp dụng quy định này là lô đất có diện tích lớn hơn 36m^2 (theo TC VN 353:2005), có chiều rộng hoặc chiều sâu lớn hơn 3m (theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành).

- Các trường hợp lô đất sau khi giải phóng mặt bằng có diện tích không đủ chuẩn áp dụng quy định này:

+ Nếu phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15m^2 có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0m thì không được phép xây dựng.

+ Nếu lô đất có diện tích từ 15m^2 đến dưới 36m^2, có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên: chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng; không được xây dựng mới.

4.2. Mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa:

- Nhà ở thấp tầng - dạng liền kề: Mật độ xây dựng đối với nhóm đất ở hiện trạng chỉnh trang được xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành. Đối với đất Nhóm nhà ở thì xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Tầng cao tối đa tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 được phê duyệt.

- Nhà ở thấp tầng - dạng Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 03 tầng và chiều cao tối đa của công trình tính đến đỉnh mái không quá 16m.

- Nhà ở chung cư, ở thương mại dịch vụ: chiều cao và mật độ xây dựng tuân thủ theo các chỉ tiêu đã xác định trong đồ án.

4.3. Độ cao nền xây dựng:

Cao độ nền xây dựng:

- Cao độ nền xây dựng là +0.2m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới xây dựng.

- Cao độ nền tầng trệt là +4.1m so với cao độ vỉa hè hoàn thiện.

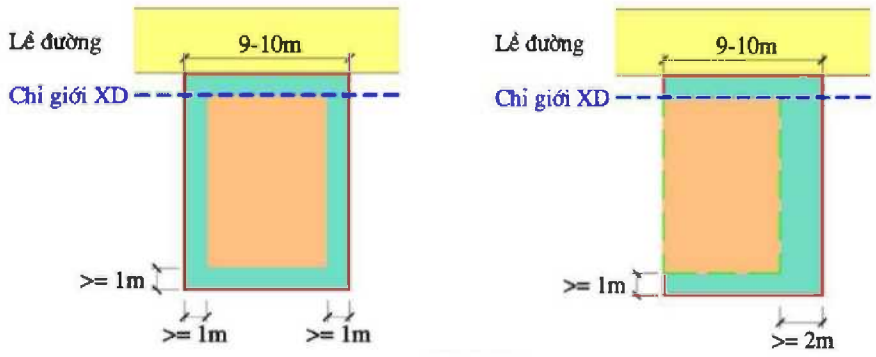
- Chiều cao các tầng trên từ tầng 1 thống nhất là 3,6m, tầng lửng là 2,7m

4.4. Khoảng lùi biên:

- Đối với các khu đô thị mới: tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

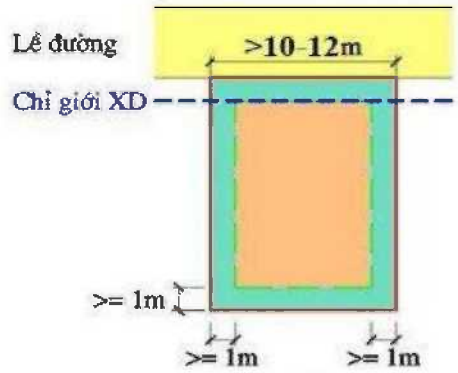
- Đối với biệt thự: diện tích lô đất xây dựng biệt thự tối thiểu là 150m^2; Trong đó chiều ngang tối thiểu là 9m, chiều sâu tối thiểu là 15m.

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 9m đến 10m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1m; có thể cho phép xây dựng sát ranh giới 1 bên lô đất và bên còn lại áp dụng khoảng lùi tối thiểu là 2m (*Hình 28-7*)



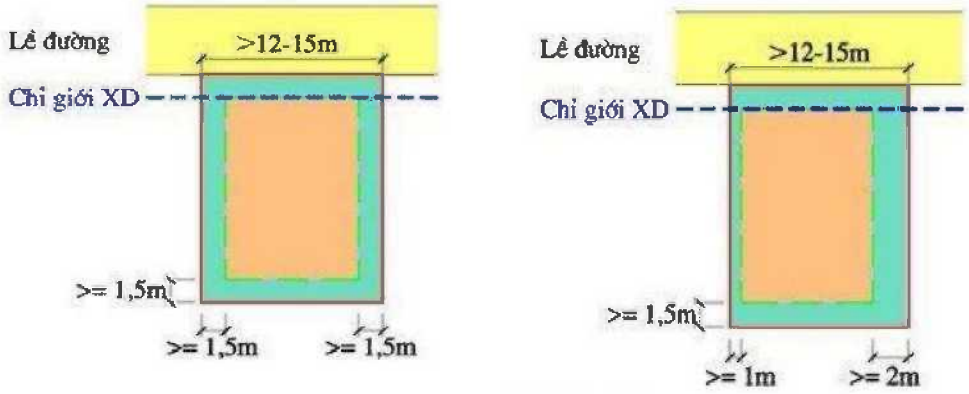
Hình 28-7: Khoảng lùi biên đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 9m-10m

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >10m đến 12m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,0m *(Hình 28-8)*



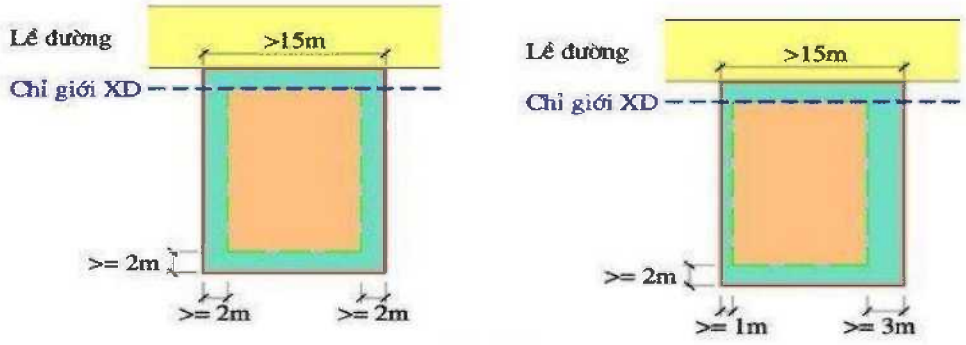
Hình 28-8: Khoảng lùi biên đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >10m-12m.

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >12m đến 15m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,5m; có thể cho phép bố trí công trình lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 2,0m. *(Hình 28-9)*



Hình 28-9: Khoảng lùi biên đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >12m-15m.

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền >15m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2,0m; có thể cho phép bố trí công trình lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3,0m *(Hình 28-10)*.



Hình 28-10: Khoảng lùi biên đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >15m.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

- 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.

e) Hàng rào:

- Thực hiện theo nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình hàng rào.

- Khuyến khích không xây dựng hàng rào đối với công trình có các mặt bên lô đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ khu vực.

- Trong trường hợp bắt buộc phải có, tường rào phải bảo đảm các yêu cầu: Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó chiều cao tường xây đặc ≤ 1,2m; các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của thành phố phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép nhằm đảm bảo các yêu cầu về ổn định và an toàn giao thông.

- Cây xanh khuôn viên xây dựng: khuyến khích trồng cây xanh tạo cảnh quan xung quanh công trình.

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

a) Quy định về mật độ dân cư trong công trình:

- Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

b) Quy định về quy mô xây dựng:

- Tầng cao, hệ số sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp quy hoạch phân khu, quy

hoạch chi tiết được duyệt.

- Khoảng lùi tối thiểu của khối ở cao tầng:

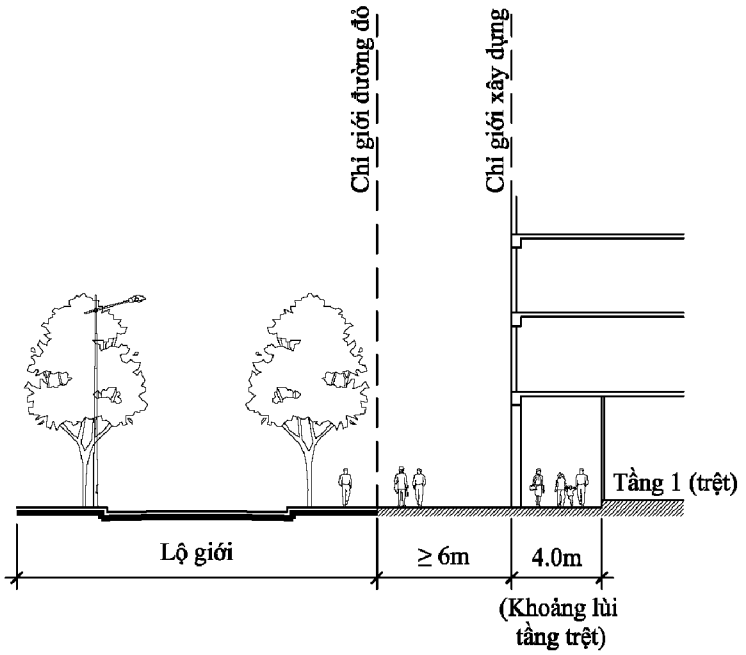
+ Đảm bảo phù hợp quy chuẩn;

+ Đối với các tuyến đường có lộ giới trên 30m: tối thiểu 10m;

+ Đối với các tuyến đường có lộ giới trên 60m: tối thiểu 15m;

+ So với các cạnh còn lại của khu đất: Tối thiểu đảm bảo kích thước thông thủy tối thiểu của chiều rộng đường phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

+ Đối với các chung cư có tầng trệt bố trí các công trình công cộng và dịch vụ, bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 4,0m so với chỉ giới xây dựng trên các tuyến đường chính có lộ giới trên 12m *(Hình 28-11)*.



Hình 28-11: Khoảng lùi tầng trệt nhà ở chung cư

c) Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà chung cư cần được thiết kế hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc chung cư cần đa dạng, 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.

- Tầng hầm: Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm

bảo an toàn khi ra vào.

- 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.

- Cây xanh cảnh quan:

+ Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư tối thiểu 1m²/người.

+ Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào.

+ Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

d) Quy định về giao thông:

- Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận khu chung cư, phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 10,5m;

- Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận khu chung cư: chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6m.

- Có lối đi riêng cho người đi bộ và ưu tiên cho người tàn tật.

5. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại

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, đường sắt; bến xe ô tô), cáp treo vận chuyển người, trụ sở cơ quan nhà nước.

5.1. Yêu cầu chung:

- Tất cả các công trình phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, hoặc tổng mặt bằng được duyệt, các quy định quản lý đất đai, tuân thủ theo đúng các điều, khoản tại quy định này, bảo đảm theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

- Đảm bảo các quy định về ổn định an toàn về phòng cháy chữa cháy, môi trường (chuyên biệt cho từng nhóm kiến trúc công trình), giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định hiện hành;

- Công trình phải đảm bảo quy định vệ sinh môi trường (Nước thải sinh hoạt, rác

thải phải được thu gom, xử lý theo quy định). Khi lắp đặt các thiết bị điều hòa, thông gió, phải nằm bên trong ranh giới đất hợp pháp của thửa đất, và có giải pháp thiết kế vị trí lắp đặt, che chắn tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và tránh xả khí nóng làm ảnh hưởng đến công trình kế cận;

- Công trình phải đảm bảo phục vụ, sử dụng thuận tiện, an toàn đối với người khuyết tật khi tiếp cận công trình;

a) Về kiến trúc công trình:

- 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.

b) 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.

c) 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

d) Vị trí xây dựng công trình công cộng

- Các công trình công cộng có vị trí xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, ban hành kèm theo các quy định quản lý kiến trúc thì tuân theo Quyết định phê duyệt và thực hiện theo quy trình quản lý đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành.

- Trường hợp Chủ đầu tư có nhu cầu thay đổi các chỉ tiêu kiến trúc so với quy định quản lý kiến trúc đã được phê duyệt, cơ quan có thẩm quyền xem xét từng trường hợp cụ thể, báo cáo các cơ quan có thẩm quyền thống nhất điều chỉnh quy hoạch và chỉ tiêu kiến trúc trước khi lập các bước xây dựng cơ bản tiếp theo.

e) Mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa:

Tuân thủ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan.

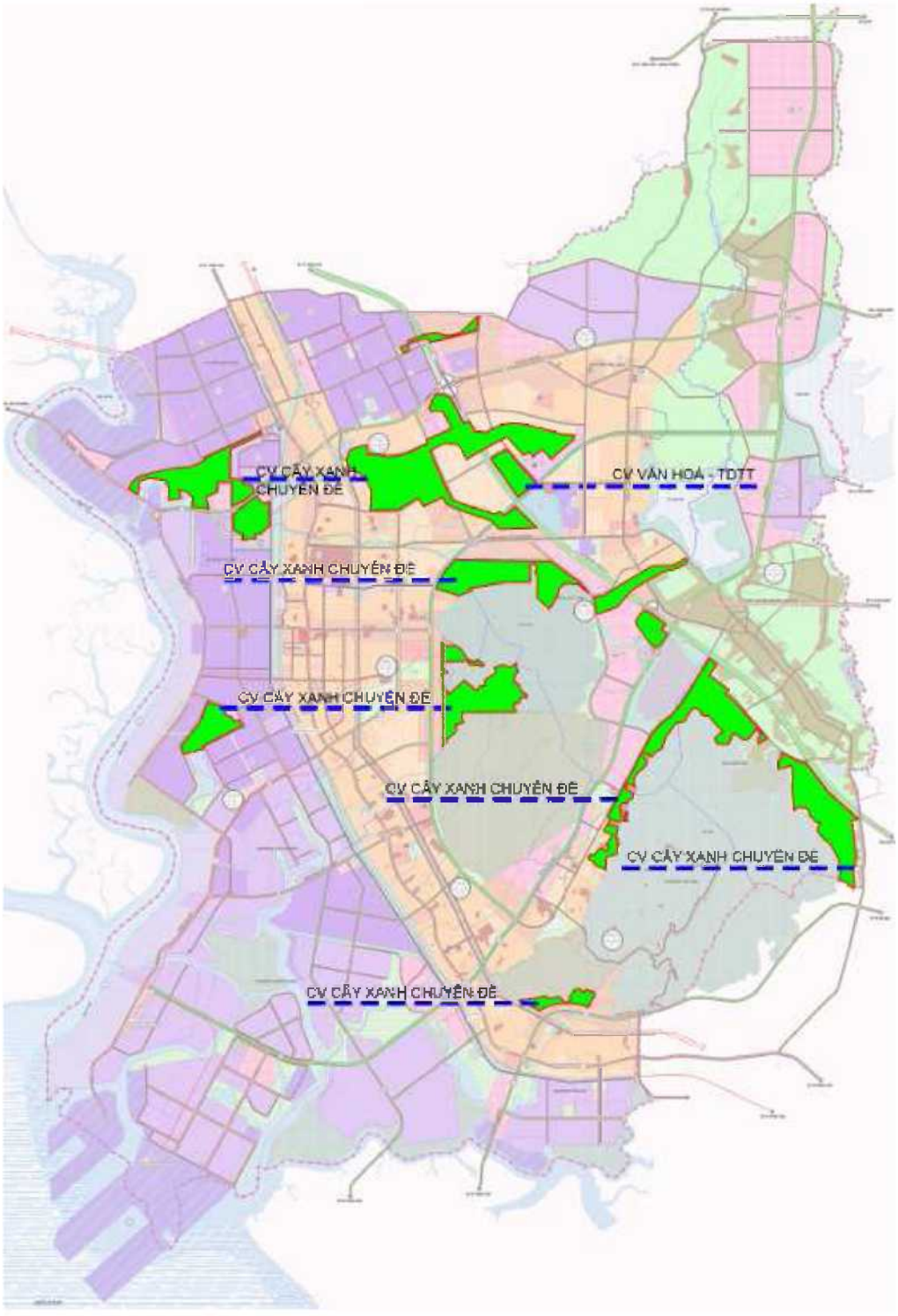
5.2. Khoảng lùi biên: Tuân thủ theo các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

5.3. Độ cao nền xây dựng: Tuân theo Quy định Quản lý xây dựng hiện hành.

5.4. Tường rào: Khuyến khích không xây dựng hàng rào đối với công trình có các mặt bên lô đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ khu vực. Trong trường hợp bắt buộc phải có, tường rào phải bảo đảm các yêu cầu: Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó chiều cao tường xây đặc ≤ 1,2m Các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của thành phố phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép nhằm đảm bảo các yêu cầu về ổn định và an toàn giao thông.

5.5. Cây xanh khuôn viên xây dựng: Diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình phải < 50%. Đối với các công trình cải tạo thì diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình tối đa không quá 70%.

6. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị



Hình 28-12: Sơ đồ vị trí khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị (bổ sung Phụ lục VII, Quy chế)

6.1. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

- Khu vực đồi núi: Lâm viên du lịch Núi Dinh, Khu vực núi Thị Vải.
- Khu vực rừng ngập mặn: phát triển rừng ngập mặn phía sông Thị Vải.

- Khu vực hồ nước tự nhiên: hồ Châu Pha, hồ Đá Đen.

6.2. Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

a) Không gian cây xanh mặt nước tổng thể

Tổ chức không gian cảnh quan thành phố Phú Mỹ theo 04 vùng từ Đông - Tây theo các vùng sau: Vùng cảnh quan nông nghiệp, Vùng cảnh quan và mặt nước tự nhiên, Vùng cảnh quan đô thị, Vùng cảnh quan bảo tồn rừng ngập mặn.

Tổ chức 02 trục cảnh quan đô thị chính bao gồm trục Quốc lộ 51 và trục chính đô thị mới.

Bố trí hệ thống công viên và thể dục thể thao cấp đô thị kết hợp tăng cường không gian xanh khu ở để nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân trong tương lai.

b) Trục cây xanh chủ đạo của đô thị Phú Mỹ (bổ sung Phụ lục IV, Quy chế)

(1) Trục chính đô thị theo hướng Bắc - Nam: sử dụng tuyến đường Quốc lộ 51 hiện hữu để tạo lập trục cây xanh.

- Định hướng kiểm soát mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi và hình thức kiến trúc trên tuyến phố để đảm bảo tính liên tục, đồng đều của đô thị và tạo lập không gian thương mại xuyên suốt trục Quốc lộ 51.

- Định hướng trồng cây đô thị phù hợp với thổ nhưỡng, có tán cây lớn để tạo bóng mát cho các hoạt động đô thị hàng ngày.

- Cải tạo trục Quốc lộ 51 theo hướng phân chia giao thông đối nội - đối ngoại riêng biệt. Tạo lập dải phân cách xanh để giảm thiểu bụi - tiếng ồn từ giao thông vận tải trên tuyến đường.

(2) Trục chính đô thị theo hướng Đông - Tây: phát triển tuyến trục chính đô thị mới kết nối đô thị Phú Mỹ.

- Là trục đường đi qua các vùng cảnh quan đa dạng. Đô thị - Tự nhiên - Nông nghiệp. Từ đó hệ thống cây trồng trên tuyến đường cũng được đề xuất trồng phù hợp với từng khu vực cảnh quan.

c) Các vùng cảnh quan chính trong đô thị

Không gian xanh đô thị bao gồm các vùng: không gian cây xanh rừng ngập mặn, không gian cây xanh rừng núi tự nhiên, không gian cây xanh đô thị,không gian nông nghiệp.

Hệ thống cảnh quan xanh này sẽ tạo dựng môi trường sống xanh, đa dạng cho người dân Phú Mỹ và góp phần chuyển đổi hình ảnh thành phố Phú Mỹ từ thành phố công nghiệp ô nhiễm sang thành phố Xanh, sinh thái và phát triển bền vững.

Không gian cây xanh rừng ngập mặn: gìn giữ và bảo tồn không gian rừng ngập mặn là yếu tố quan trọng trong chiến lược phát triển đô thị bền vững của vùng. Kết hợp

cùng các hoạt động khai thác du lịch tạo vẻ đặc trưng cho đô thị Phú Mỹ.

Không gian rừng ngập mặn cửa ngõ phía Bắc:

Định hướng bảo tồn và phát triển không gian rừng ngập mặn phía Bắc Phú Mỹ, tại khu vực cảng Mỹ Xuân. Trở thành cửa ngõ phía Bắc của đô thị với hình ảnh sinh thái tự nhiên của rừng ngập mặn và cầu Phước An.

Quy hoạch 02 điểm dừng nghỉ trên tuyến đường cửa ngõ để tạo không gian ngắm cảnh và trải nhiệm cảnh quan tự nhiên của khu vực.

Không gian rừng ngập mặn phía Nam:

Định hướng bảo tồn kết hợp phát triển công viên sinh thái rừng ngập mặn bao quanh khu công nghiệp đô thị dịch vụ hướng biển của thành phố.

Tổ chức hệ thống đường dạo cảnh quan sử dụng vật liệu nhẹ, tự nhiên và bố trí các điểm dừng nghỉ với hệ thống dịch vụ công cộng phục vụ nhu cầu giải trí nghỉ dưỡng của cư dân thành phố.

Không gian rừng núi và mặt nước tự nhiên

Bảo tồn và phát triển cảnh quan khu vực núi, rừng tự nhiên trên 02 núi Dinh và Thị Vải. Phát huy giá trị các công trình tâm linh tín ngưỡng trên khu vực.

Khai thác cảnh quan tự nhiên kết hợp cùng các hoạt động du lịch, thể thao và tìm hiểu không hệ sinh thái tự nhiên của khu vực. Tăng tỉ trọng ngành nghề du lịch cho địa phương.

Khai thác cảnh quan hồ Châu Pha cho các hoạt động du lịch sinh thái, cộng đồng kết hợp không gian tự nhiên và nông nghiệp.

Định hướng gìn giữ bảo tồn không gian cảnh quan tự nhiên khu vực núi Dinh và Thị Vải với hệ thống động - thực vật của khu vực nhằm tạo lập không gian sinh thái và là lá phổi xanh của đô thị Phú Mỹ.

Định hướng quy hoạch hệ thống công viên sinh thái kết hợp một số chức năng như điểm dừng, nghỉ chân, ngắm cảnh, tiện ích công cộng quanh chân núi tại các khu vực mỏ đá sau khi hết thời hạn khai thác trong tương lai để tái tạo và tăng cường hệ sinh thái tự nhiên của khu vực đồng thời tạo ra thêm nhiều không gian xanh, nâng cao chất lượng sống của dân cư đô thị.

Quy hoạch tuyến đường sinh thái tâm linh từ núi Thị Vải < khu vực chùa Linh Sơn Bửu Thiền tự > kết nối hệ thống điểm văn hóa tâm linh và sinh thái, khu vực đỉnh núi Dinh và Thị Vải phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng - giải trí của cư dân và du khách trong tương lai cũng như phát huy giá trị của các công trình tâm linh tín ngưỡng trên địa bàn.

Đề xuất quy hoạch xây dựng công trình biểu tượng làm điểm nhấn trên đỉnh núi Thị Vải. Tạo lập điểm đến mới cho khu vực cũng như đóng vai trò điểm nhấn không

gian cho khu vực trung tâm thành phố Phú Mỹ trong tương lai.

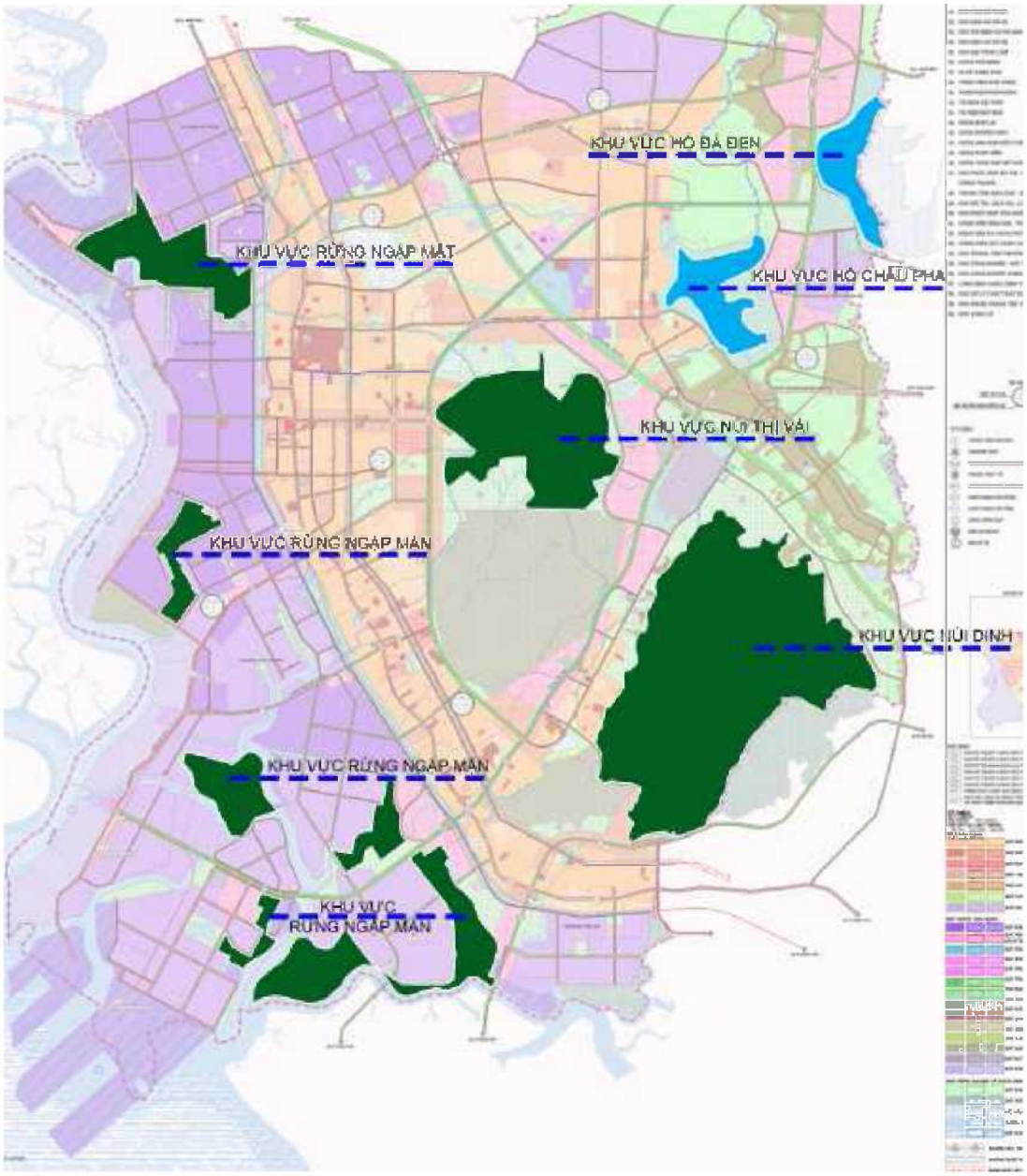
Không gian mặt nước tự nhiên:

Quy hoạch không gian cây xanh cách ly bao quanh khu vực hồ Châu Pha và Đá Đen để bảo vệ nguồn nước của khu vực theo quy định.

Khai thác giá trị cảnh quan hồ Châu Pha nhằm khai thác các hoạt động du lích sinh thái gắn với du lịch cộng đồng.

Tổ chức các điểm dừng nghỉ, cắm trại quanh khu vực hồ để khai thác hoạt động thư giãn và thể thao của cư dân đô thị.

7. Quy định đối với khu sinh thái



Hình 28-13: Sơ đồ vị trí các khu vực sinh thái
(bổ sung Phụ lục I, Quy chế)

- Tổ chức hệ thống không gian đô thị bao gồm các vùng công viên đô thị, cây xanh rừng ngập mặn, không gian cây xanh rừng núi tự nhiên, không gian cây xanh đô thị.

- Định hướng bảo tồn và phát triển không gian cây xanh rừng ngập mặn: Rừng ngập mặn Cần Giờ, rừng không gian rừng ngập mặn cửa ngõ phía Bắc, không gian rừng ngập mặn phía Nam…

Vùng cảnh quan công viên công cộng đô thị:

- Đề xuất mô hình nông nghiệp trong đô thị tạo những không gian hoạt động nông nghiệp công nghệ cao xen kẽ.

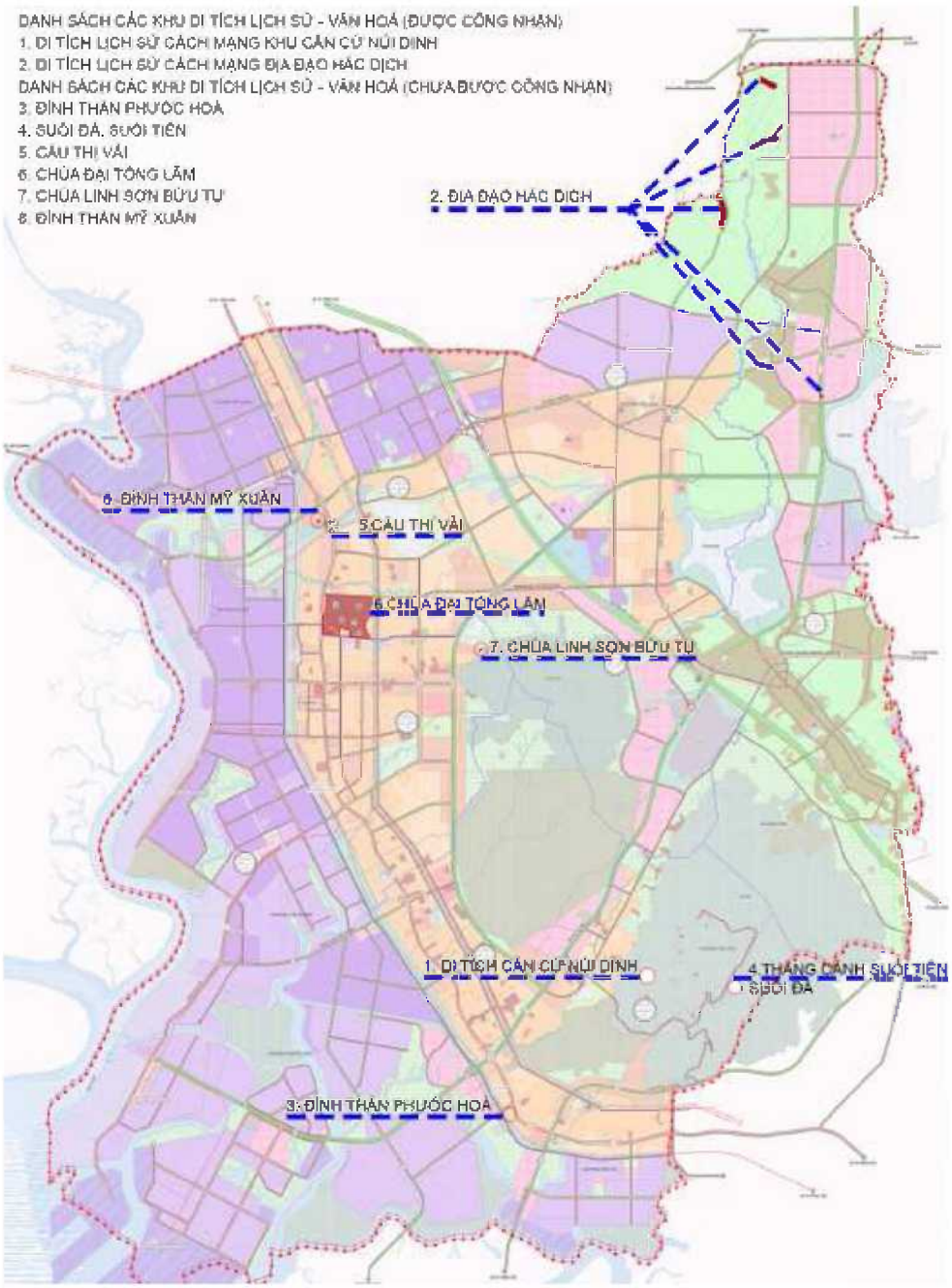
- Gìn giữ cảnh quan nông nghiệp hiện hữu kết hợp với du lịch trải nghiệm.

Vùng khai thác mỏ đá chuyển đổi thành công viên chuyên đề:

- Đề xuất chuyển đổi chức năng của các mỏ đá hiện hữu sau khi hết thời hạn khai thác thành các công viên chuyên đề, khu vực cảnh quan và du lịch (Hồ cảnh quan, Trung tâm du lịch, Tái tạo sinh thái trên núi). - Tạo lập chính sách cấp phép cho việc khai thác đá theo giai đoạn hoặc đẩy mạnh công suất, rút ngắn thời gian khai thác.

- Gìn giữ cảnh quan nông nghiệp hiện hữu kết hợp với du lịch trải nghiệm.

8. Quy định đối với khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam tháng cảnh cần bảo tồn

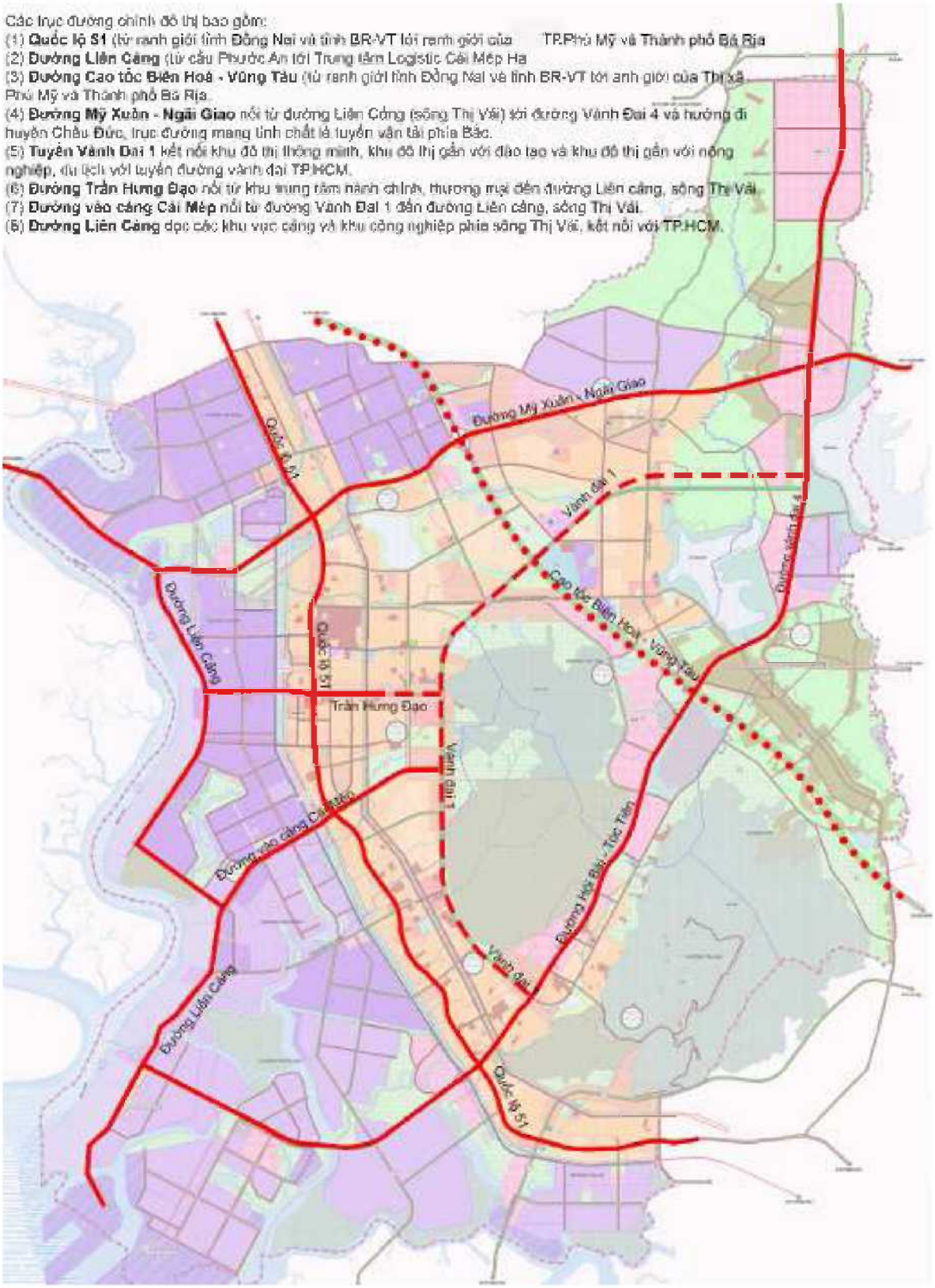


Hình 28-14: Sơ đồ vị trí và danh sách di tích và danh lam thắng cảnh trên địa bàn thị xã Phú Mỹ (bổ sung Phụ lục V, Quy chế)

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

9. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến

cảnh quan, quảng trường



Hình 28-15: Sơ đồ các trục đường chính của đô thị Phú Mỹ (bổ sung Phụ lục IV, Quy chế)

9.1. Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc

biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch *(bổ sung Phụ lục IV, Quy chế)* :

- Các trục đường chính bao gồm: Quốc lộ 51, đường ĐT.995 (Liên cảng), đường cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu, đường ĐT.991 (Mỹ Xuân - Ngãi Giao - Hòa Bình), đường ĐT.992 (Phước Hòa - Đá Bạc - Bông Trang), đường ĐT.992B (Phước Hòa - Cái Mép nối dài), đường ĐT.992C (965), đường Vành đai 4 vùng thành phố Hồ Chí Minh, đường Trần Hưng Đạo, đường Võ Thị Sáu, đường Nguyễn Huệ, đường Cách Mạng Tháng Tám.

- Các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại: Quốc lộ 51, đường ĐT.992 (Phước Hòa - Đá Bạc - Bông Trang), đường ĐT.992B (Phước Hòa - Cái Mép nối dài), đường ĐT.992C (965), đường Vành đai 4 vùng thành phố Hồ Chí Minh, đường Trần Hưng Đạo, đường Võ Thị Sáu, đường Nguyễn Huệ, đường Cách Mạng Tháng Tám, Hùng Vương, Lê Thánh Tôn, Võ Nguyên Giáp...

- Các tuyến đi bộ: bao gồm các tuyến phố kết hợp giữa đi bộ và giao thông cơ giới bao gồm các tuyến phố nằm trong khu đô thị hiện hữu và khu đô thị mới, các tuyến phố thương mại,….(sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc đồ án quy hoạch chi tiết).

9.2. Các nguyên tắc yêu cầu quản lý:

- *Các trục đường chính:* Tạo được sự đồng bộ, tính liên lục, dễ nhận diện, định hướng cho các trục đường chính; khuyến khích các công trình lớn, hợp khối; cần nghiên cứu khoảng lùi phù hợp với từng chức năng công trình đảm bảo phù hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của trục đường cũng như khu vực hạn chế giao thông giao cắt giữa dự án, công trình với các trục đường chính; hình thành các dải cây xanh liên tục dọc các trục giao đường chính.

- *Các tuyến phố đi bộ:* Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn khu vực nhà ga của các tuyến các tuyến đường sắt đô *thị*, các trung tâm thương mại, trung tâm hành chính và khu vực cảnh quan, công viên đô thị. Khuyến khích, tạo điều kiện cho hoạt động đi bộ bằng cách 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 thiên nhiên, khuyến khích tỷ lệ khoảng mở mặt tiền nhiều (cửa sổ, cửa kính) và tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố hai bên các trục đi bộ.

- *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 từng trục đường.

- *Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh*: phải được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường *và* các quy định pháp luật khác có liên quan. 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. Tuân thủ các quy định về bảo tồn; khuyến khích việc tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh 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.

- *Quảng trường và công viên lớn*: Cần lưu ý việc quản lý kiến trúc xung quanh các quảng trường, công viên góp phần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa với các quảng trường, công viên. Ưu tiên gắn kết các công trình điểm nhấn, thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân; Việc phát triển mới các quảng trường công cộng, công viên cần chú ý tới việc kết nối với các không gian mở khác của đô thị cũng như thuận tiện kết nối với các đầu mối giao thông công cộng.

- *Khu trung tâm công cộng*: Kiến trúc đa dạng, hài hòa, 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.

- *Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng đô thị*: Dễ định hướng, nhận diện; thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, kết hợp với các chức năng thương mại dịch vụ.

9.3. Quy định kiến trúc trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

Định hướng kiến trúc mặt ngoài nhà ở trên cùng 1 dãy phố đồng bộ theo cùng thiết kế thống nhất,bố trí các điểm nhấn tại các vị trí phù hợp. Áp dụng đồng bộ các chỉ tiêu về tầng cao, khoảng lùi, cây xanh.

Công trình xây dựng mới cần hợp khối, tương xứng với không gian trục đường, đóng góp bộ măt kiến trúc cho đô thị. Công trình hành chính, công cộng... tường rào, cổng, mầu sắc, cần được nghiên cứu hài hoà với công trình xung quanh. Có khoảng lùi lớn trước công trình để tạo điểm nhìn, quảng trường, vườn hoa để thuận tiện cho giao thông ra, vào của công trình.

Cải tạo, nâng cấp khu trung tâm hiện hữu theo hướng đồng bộ về hạ tầng đô thị, đảm bảo kiến trúc cảnh quan đặc trưng của trung tâm đô thị. Bảo tồn các công trình có giá trị về kiến trúc, văn hóa và lịch sử.

Tổ chức không gian đô thị với hệ số sử dụng đất cao hơn trung bình các khu vực lân cận, kiến trúc cao tầng, tổ chức không gian công cộng, các tuyến đường đi bộ được tổ chức kết nối liên hoàn và kết nối với giao thông công cộng. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối với giao thông công cộng, tổ chức không gian đi bộ; kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.

Tổ chức một số công trình kiến trúc hỗn hợp trở thành các công trình điểm nhấn với chiều cao vượt trội, vị trí phù hợp tạo điểm nhìn thuận lợi, kiến trúc đẹp kết hợp với không gian công cộng, đi bộ thuận tiện, dễ tiếp cận tại những khu phức hợp. Khuyến khích các công trình kiến trúc sử dụng các giải pháp thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường; các giải pháp thân thiện với người tàn tật, trẻ em và người cao tuổi.

Khuyến khích, tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng chỉnh trang, cải tạo các lô đất chức năng công cộng, dịch vụ trong khu vực trung tâm. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, hạn chế các dự án quy mô nhỏ.

Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ phải phù hợp quy hoạch, quy định chung về cao độ nền xây dựng công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, chiều cao công trình, số tầng. Đồng thời hài hòa về mặt kiến trúc với không gian lân cận, đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Trên tuyến đường Trần Hưng Đạo:

- Xác định khoảng lùi, chiều cao xây dựng và hình thức kiến trúc trên toàn nhằm tạo lập cảnh quan tuyến phố thương mại hiện đại, năng động. Là địa điểm tạo lập hình ảnh đô thị nhộn nhịp và sôi động.

- Chiều cao xây dựng được xác định cao dần từ 4 tầng (khu vực nhà phố) tới khu vực công trình hỗn hợp cao tầng (35 tầng) tại khu vực núi Thị Vải. Đưa núi Thị Vải trở thành điểm nhấn cảnh quan tự nhiên cho tuyến phố.

- Hình thành không gian đi bộ suốt chiều dài tuyến phố và không gian xanh gắn kết với các công trình tôn giáo. Tạo lập khu vực thương mại dịch vụ ngoài trời, trở thành điểm đến hấp dẫn cho cư dân đô thị.

- Trên trục đường Vành Đai 1 (trục trung tâm hành chính - khu vực trung tâm hành chính):

- Tổ chức khu liên hợp hành chính - chính trị dọc theo đường trục chính đô thị mới theo quy hoạch. Tạo thuận lợi cho khả năng tiếp cận và vị trí trung tâm của các cơ quan ban ngành trên địa bàn thành phố.

- Tổ chức kiến trúc của cụm công trình hành chính - chính trị hài hòa với cảnh quan núi Thị Vải và sử dụng không gian cảnh quan tự nhiên làm nền cho công trình.

- Tổ chức không gian quảng trường trung tâm, tạo lập trục cảnh quan với điểm nhấn là Trung tâm hành chính thành phố Phú Mỹ.

- Tổ hợp công trình công cộng đề xuất bao gồm Trung tâm hội nghị, cung văn hóa, thư viện, bảo tàng ... được quy hoạch tại cụm phía Bắc quảng trường trung tâm

- Tổ hợp cụm công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ - chung cư cao tầng tại phía Nam quảng trường nhằm khai thác quỹ đất và tạo lập không gian sống cho khu vực.

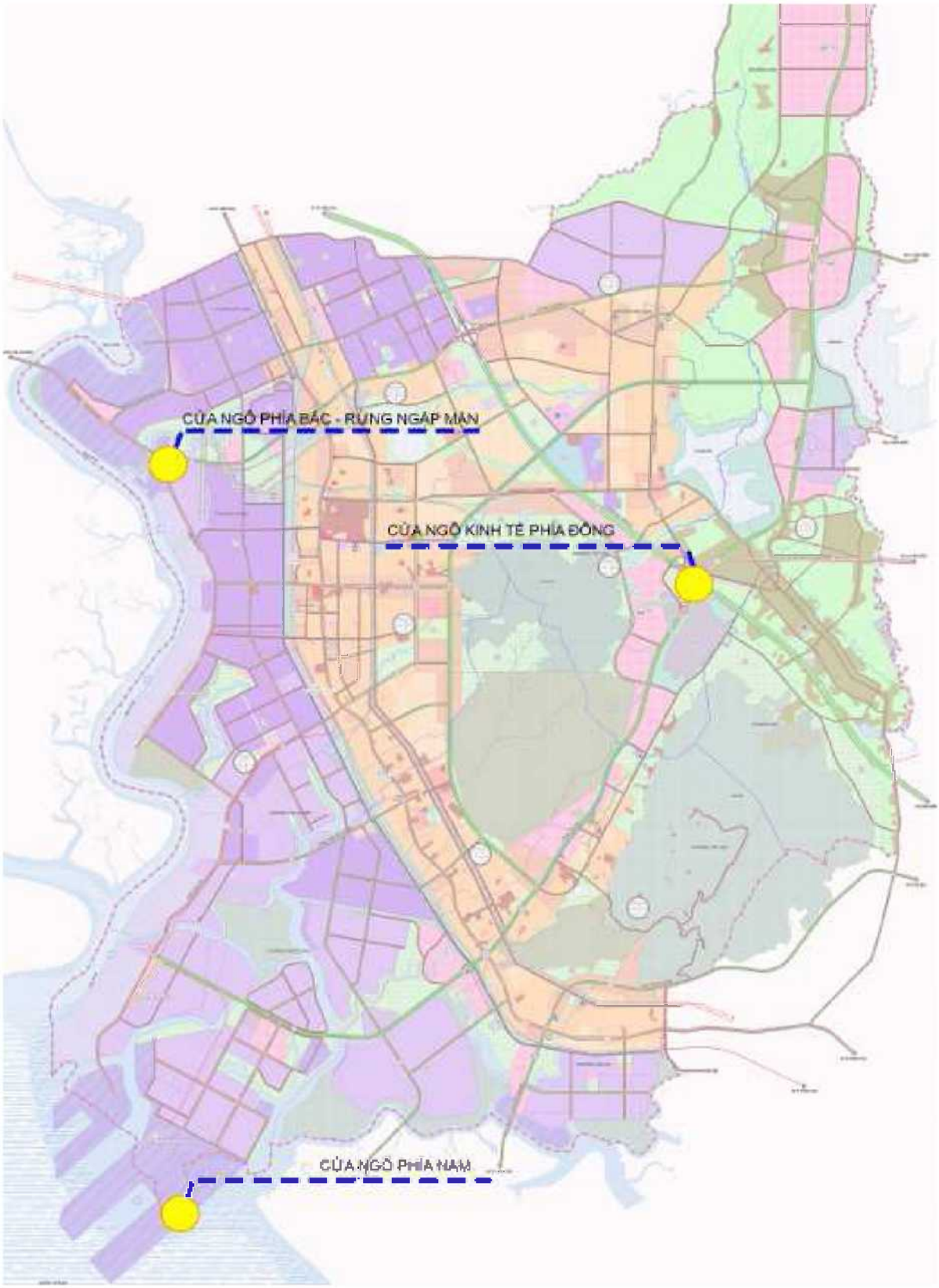
10. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị

Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- *Quảng trường cấp đô thị:* các quảng trường trong đô thị tạo điểm nhấn và nhằm đáp ứng nhu cầu tổ chức sự kiện và hoạt động công cộng của đô thị trong tương lai.

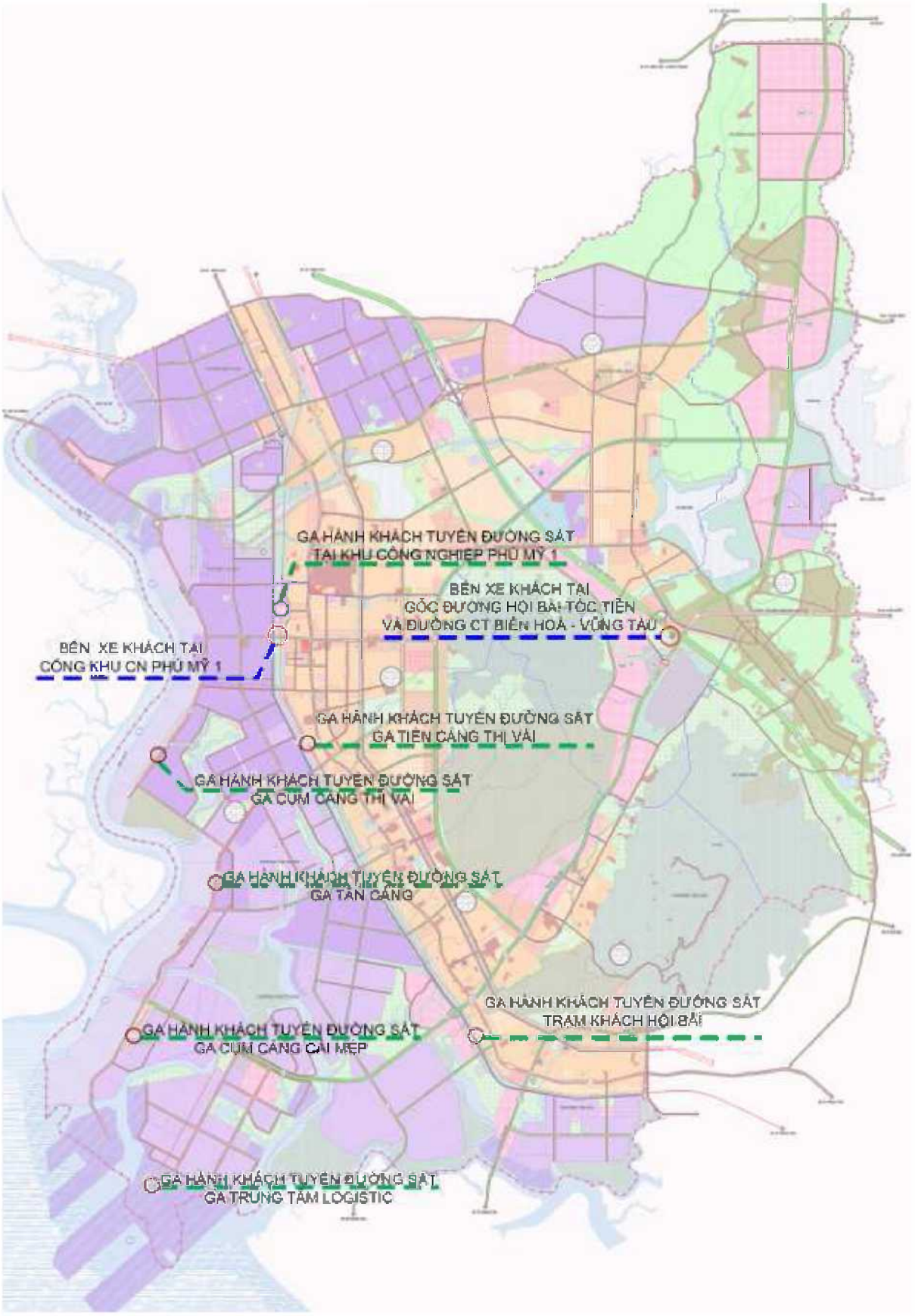
- *Khu trung tâm hành chính - chính trị*: tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hình thức hiện đại, cấu trúc đối xứng với trục quảng trường chính. Lấy không

gian cảnh quan xung quanh như Sông, núi… làm nền cảnh quan cho toàn bộ không gian khu trung tâm hành chính - chính trị và quảng trường.



Hình 28-16: Sơ đồ vị trí khu vực cửa ngõ đô thị
(bổ sung Phụ lục IX, Quy chế)

11. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị



Hình 28-17: Sơ đồ vị trí các công trình tiện ích đô thị

(bổ sung Phụ lục VIII, Quy chế)

12. Quy định đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng

12.1. Quy định chung công trình không thuộc danh mục bảo tồn:

- Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tôn giáo cần có văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo - Dân tộc (Sở Nội vụ), trong đó nêu rõ chức năng sử dụng, quy mô phục vụ và các yêu cầu khác có liên quan.

- Cơ quan thẩm quyền về cấp phép xây dựng cần kiểm tra khu đất xây dựng công trình có thuộc phạm vi không gian kiến trúc đô thị đặc trưng đã xác định trong quy hoạch đô thị hoặc thiết kế đô thị; trường hợp nhận diện không gian kiến trúc đô thị đặc trưng nhưng chưa được xác định thì cần đề nghị cơ quan thẩm quyền về quản lý quy hoạch - kiến trúc cấp tỉnh (Sở Xây dựng) có ý kiến cụ thể.

- Kiến trúc công trình phụ xây dựng chen bên trong khuôn viên công trình tôn giáo hiện hữu cần đảm bảo hài hòa với công trình kiến trúc chính thể hiện ở các yêu cầu sau:

+ Không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao;

+ Tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu;

+ Các khối công trình cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể nhận biết.

12.2. Phân loại công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Chùa, niệm phật đường…;

- Nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất,...;

- Trường đào tạo những người chuyên hoạt động tôn giáo.

12.3. Diện tích khuôn viên, hình dạng khu đất xây dựng công trình

- 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.

- Đối với công trình tôn giáo xây dựng mới, khuôn viên có ít nhất 1 lối tiếp cận đường giao thông do nhà nước quản lý.

12.4. Quy định về chỉ tiêu xây dựng

- Hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất do cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc tính toán đảm bảo quy mô phục vụ theo ý kiến của Sở Dân tộc - Tôn giáo và không vượt quá 03 lần đối với khu đô thị hiện hữu, 02 lần đối với đô thị mới và 01 lần đối với nông thôn ngoại thành.

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa ≤ 40% (theo quy định đối với công trình công cộng trong khu vực xây dựng mới); trường hợp lô đất công trình hiện hữu có diện tích nhỏ (có dạng 1÷3 lô phố; chiều rộng mặt tiền đường ≤ 12m, diện tích ≤ 300m^2) đề nghị bỏ trống một phần diện tích tầng trệt theo tỷ lệ 1/2m^2 diện tích tầng

trệt bỏ trống được tính 1m^2 sân vườn ngoài trời để đảm bảo mật độ xây dựng tối đa nêu trên.

- Khoảng lùi: tuân thủ theo bảng sau:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	**Chiều cao xây dựng công trình (m)**			
	< 19	**< 22**	**< 28**	**≥ 28**
<19	3	6	6	6
<22	3	4	6	6
≥22	3	3	4	6

12.5. Quy định về kiến trúc

- Khuyến khích sáng tác công trình kiến trúc tôn giáo đẹp, hiện đại, và thân thiện với môi trường. Không khuyến khích các công trình theo phong cách cổ.

- Màu sắc: hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu đậm và sặc sỡ.

- Vật liệu: không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có mầu sắc đạm hoặc sặc sỡ và phải phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận.

- Không được phép xây dựng công trình tranh tre, nứa là, tôn trọng khu vực công trình tôn giáo tín ngưỡng.

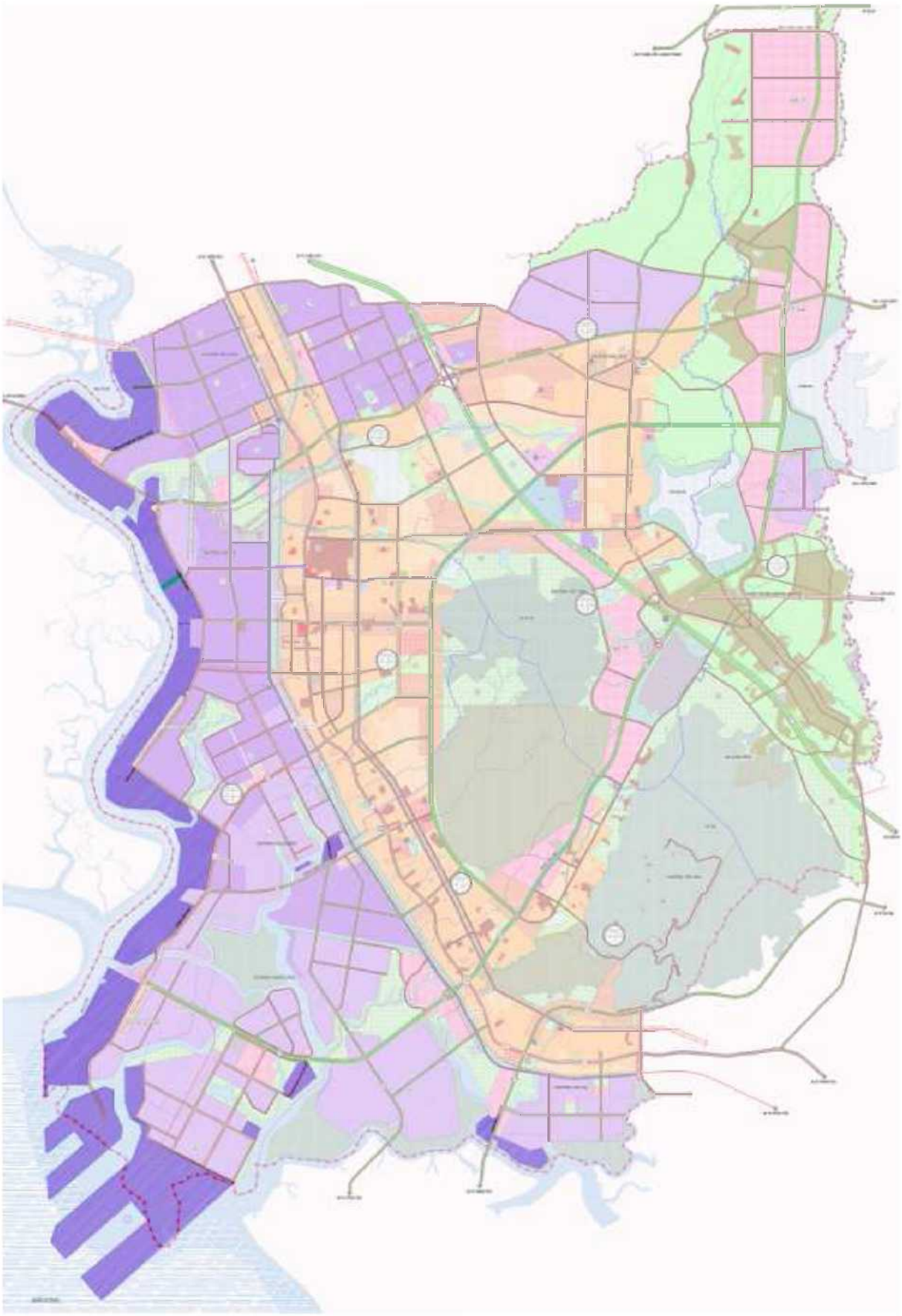
- Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

12.6. Quy định về giao thông

- Yêu cầu chung: Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu 15m.

- Đối với các lô đất xây dựng không đủ điều kiện để tổ chức vịnh đậu xe theo quy định nêu trên cần bố trí chỗ đậu và quay đầu xe bên trong khuôn viên công trình.

13. Quy định đối với các khu vực công nghiệp, cảng biển và logistics



Hình 28-18: Sơ đồ vị trí khu vực cảng

(bổ sung Phụ lục VIII, Quy chế)

13.1. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

a) Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp, cảng biển và logistics phải tuân thủ Quy hoạch đô thị, Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

b) Tầng cao, chiều cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng các công trình: theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình công nghiệp, cảng biển và logistics.

c) Khoảng lùi công trình: đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành và tối thiểu phải đạt:

- Khoảng lùi so với lộ giới đường: tối thiểu 6m;

- Khoảng lùi so với ranh đất xung quanh: tối thiểu 4m.

d) Khoảng cách ly vệ sinh: đối với các công trình không xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung hoặc được xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung các khu vực cảng biển và logistics nhưng yêu cầu có khoảng cách ly vệ sinh đảm bảo theo quy định của Luật bảo vệ môi trường. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất có thể được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải.

e) Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình nhà máy tối thiểu 20% diện tích lô đất. (theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành)

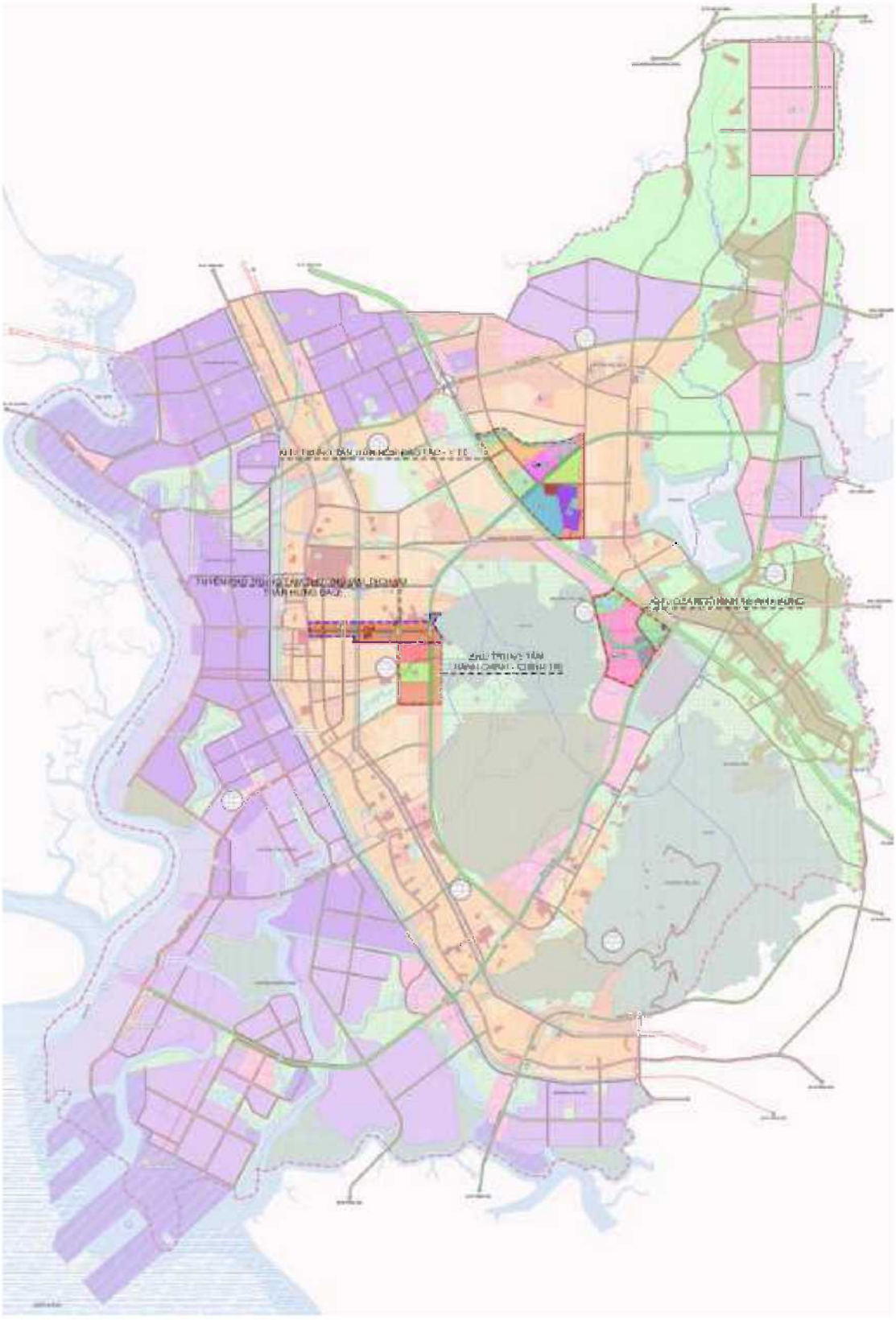
13.2. Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng và 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 cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường 48 sản xuất công nghiệp.

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

14. Quy định đối với các khu lập thiết kế đô thị riêng



Hình 28-19: Sơ đồ khu vực lập thiết kế đô thị riêng
(bổ sung Phụ lục X, Quy chế)

Trên cơ sở các yêu cầu quản lý kiến trúc cụ thể, xác định những khu vực ưu tiên cần lập thiết kế đô thị riêng đối với khu vực có ý nghĩa quan trọng gồm:

- Tuyến đường Trần Hưng Đạo (từ Quốc lộ 51 đến đường Vành đai 1).

- Khu trung tâm Hành chính - Chính trị Phú Mỹ .

- Khu vực cửa ngõ kinh tế phía Đông.

- Khu trung tâm hỗn hợp đào tạo - y tế.

Ngoài những khu vực đã được xác định nêu trên, những khu vực khi có yêu cầu cải tạo chỉnh trang về mỹ quan đô thị nhưng chưa điều chỉnh, lập mới quy hoạch chi tiết; các khu vực lân cận các dự án, công trình quan trọng (công trình điểm nhấn, các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, công trình công cộng, nhà ga, đầu mối giao thông..) thì ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng. Những khu vực này (nếu có) sẽ xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu đô thị.

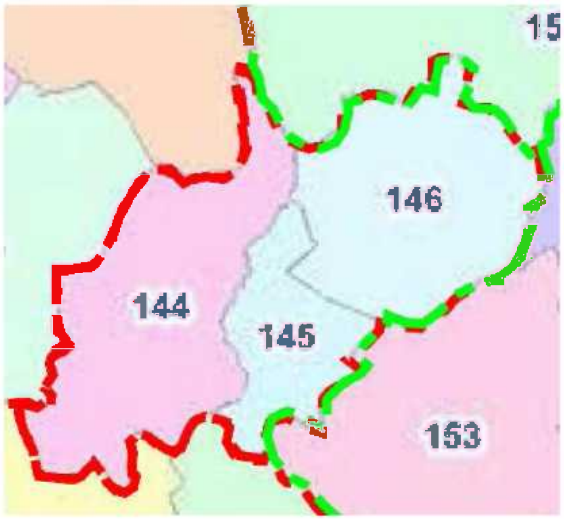
Phụ lục XXIX

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC THÀNH PHỐ BÀ RỊA (CŨ)

(Kèm theo Quyết định số 81/2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Bà Rịa trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Long Hương, Bà Rịa và Tam Long được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Bà Rịa trước đây gồm 7 phường: Kim Dinh, Long Hương, Long Tâm, Long Toàn, Phước Hưng, Phước Nguyên, Phước Trung và 3 xã: Hòa Long, Long Phước, Tân Hưng	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Long Hương (144), Bà Rịa (145) và Tam Long (146)

Khu vực đô thị Bà Rịa trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Bà Rịa. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 03 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

Thực hiện các dự án cải tạo chỉnh trang trọn ô phố, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

Các công trình trên các trục đường chính cần phải được chỉnh trang và sơn lại mặt đứng công trình theo định kỳ 10 năm. Đối với các ngôi nhà có niên hạn lớn (khoảng 20 năm đối với nhà kết cấu gỗ và 30 năm đối với nhà kết cấu bê tông), phải được nâng cấp, phù hợp với các quy định hiện hành.

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

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.

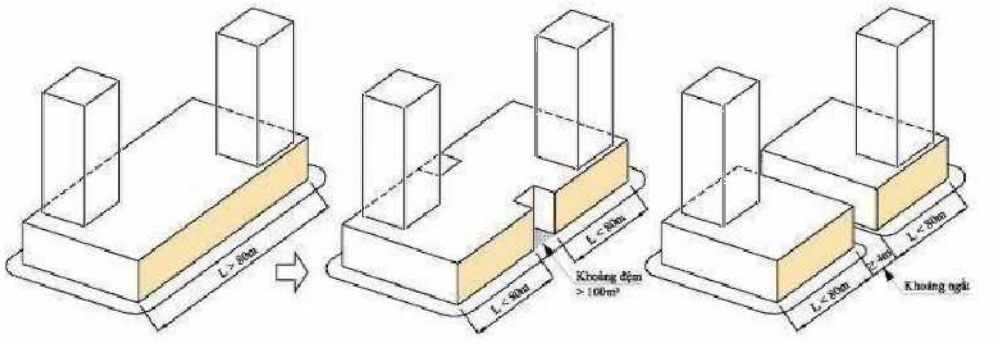
2. Quy định đối với khu đô thị mới

2.1. Không gian kiến trúc mặt phố liên tục

Tiêu chí xác định: Dãy phố liên tục trên một đoạn đường với ít nhất 80% chiều dài có những đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được tổ chức trong quy hoạch hay thiết kế đô thị. Các tòa nhà hướng ra không gian công cộng. Có dạng tuyến, được hình thành từ các hoạt động thương mại có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới. Không gian có tính sống động với hoạt động mua sắm phía trước dãy phố.

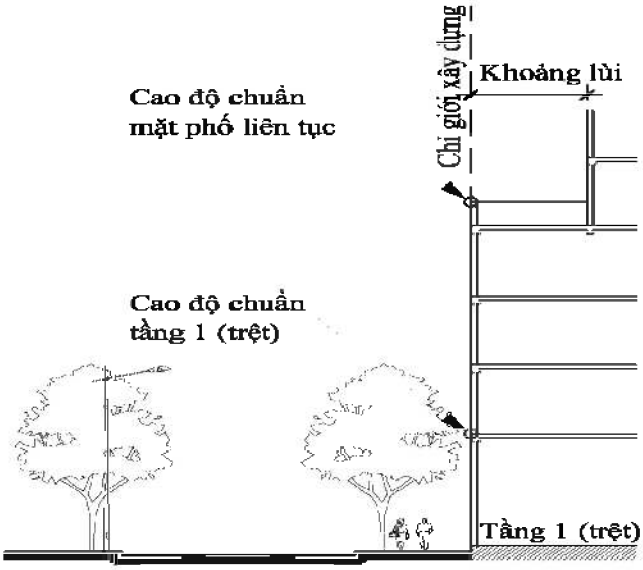
Quy định: Chỉ giới xây dựng công trình trên mặt phố liên tục phải trùng với chỉ giới xây dựng trên toàn tuyến (có thể trùng hoặc có khoảng lùi so với ranh lộ giới); Riêng đối với một số tuyến thương mại đặc thù gia tăng khoảng lùi tại tầng trệt để tổ chức hành lang đi bộ liên tục có mái che.

- Chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục không quá 60m; Ở những vị trí mà mặt tiền dãy nhà hoặc khối nhà dài hơn 60m, cần tổ chức một không gian đệm như hẻm, lối đi, khoảng hở, sân bên với quy mô lớn hơn 100m2 để làm giảm chiều dài dãy công trình. Diện tích không gian đệm nhỏ hơn 100m2 nếu bố trí các khoảng ngắt rộng ≥ 4,0m hạn chế sự liên tục của dãy công trình *(Xem Hình 29-1)*.



Hình 29-1: Chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục

- Khống chế cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng nhằm tạo sự hài hòa không gian đô thị chung toàn khu vực. Chiều cao tầng trệt từng công trình theo quy định cụ thể; không vượt quá 3,9m.



Hình 29-2: Chiều cao mặt phố liên tục

- Hành lang đi bộ trong khoảng lùi tầng trệt chiều rộng hành lang đi bộ được xem xét cụ thể; cao độ nền hành lang đi bộ hài hòa với cao độ vỉa hè và có giải pháp cho người khuyết tật di chuyển, tiếp cận dễ dàng.

- Trong khu vực không gian kiến trúc mặt phố liên tục, các công trình có chức năng thương mại - dịch vụ và nhà ở riêng lẻ cần đảm bảo các quy định trên.

- Đối với trường hợp công trình cao tầng cần tổ chức theo hình thức khối tháp - khối đế: Phần khối đế công trình có tỷ lệ kiến trúc mặt phố liên tục ít nhất 80% diện tích, đảm bảo các quy định trên với chức năng chủ yếu tại tầng trệt là thương mại - dịch vụ; khoảng lùi của khối tháp đảm bảo theo quy định đối với công trình cao tầng.

- Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này và không thuộc diện đối tượng biệt thự cần bảo tồn (nhóm I) được áp dụng quy định trên.

2.2. Không gian kiến trúc liền kề phố có khoảng lùi

Tiêu chí xác định: Một dãy gồm ít nhất 5 nhà liên tục, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong quy hoạch hay thiết kế đô thị được duyệt. Không gian kiến trúc liền kề phố có khoảng lùi thường có dạng tuyến với chức năng ở là chủ yếu *(nhà liền kề có sân vườn)*, khi chuyển đổi thành chức năng thương mại - dịch vụ trong quá trình phát triển đô thị; có khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng; không gian thân thiện với người đi bộ.

Quy định: Chỉ giới xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ; Khoảng lùi được xác định theo khoảng lùi hiện hữu ổn định.

- Trong khu vực không gian liền kề có khoảng lùi, các công trình nhà ở riêng lẻ hay kết hợp với chức năng thương mại - dịch vụ như cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, văn phòng giao dịch cần đảm bảo các quy định trên.

- Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này, đã bị chia cắt có thể áp dụng quy định trên.

2.3. Không gian kiến trúc thấp tầng dạng biệt thự

Tiêu chí xác định: một dãy gồm ít nhất 04 khu đất liên tục hoặc một cụm gồm ít nhất 04 khu đất tiếp giáp nhau, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong quy hoạch hay thiết kế đô thị. Không gian thấp tầng, có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh, mật độ xây dựng thưa thoáng, nhiều cây xanh.

Quy định:

- Đối với các khu vực biệt thự đặc biệt, áp dụng tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 30% tính trên diện tích lô đất.
- Trường hợp các khu đất nhà liền kề thuộc khu vực này áp dụng quy định đối với nhà liền kề có khoảng lùi với khoảng lùi và chiều cao, tầng cao đồng bộ khu vực biệt thự.

2.4. Không gian kiến trúc cao tầng độc lập:

Tiêu chí xác định: Khu vực tồn tại hiện hữu hoặc cho phép phát triển cao tầng dạng công trình độc lập được xác định trong quy hoạch đô thị. Không gian kiến trúc cao tầng độc lập dạng tuyến hoặc mảng, không gian chủ yếu dạng các khối tháp cao tầng, có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới, mật độ xây dựng thấp.

Quy định:

- Có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh.
- Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho có chiều cao tối đa 2,6m thì có thể xây dựng sát ranh lộ giới *(với yêu cầu chiều rộng tối đa 30% chiều ngang khu đất)* hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu phù hợp với công trình chính.
- Khống chế chiều cao tối đa đến đỉnh mái công trình theo quy hoạch đô thị hoặc thiết kế đô thị khu vực.
- Tuân thủ các quy định cụ thể đối với kiến trúc các loại công trình cao tầng.
- Trong khu vực không gian cao tầng độc lập, các khu đất lớn đủ điều kiện phát triển cao tầng cần đảm bảo các quy định trên.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại

3.1. Quy định đối với công trình công cộng

- Tất cả các công trình phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết , hoặc tổng mặt bằng được duyệt, các quy định quản lý đất đai, tuân thủ theo đúng các điều, khoản tại quy định này, bảo đảm theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;
- Việc xem xét quy mô công trình phải dựa trên các tiêu chí đảm bảo hình khối kiến trúc công trình theo công năng và an toàn khi sử dụng tại khu vực;
- Các công trình có liên quan đến yếu tố chuyên ngành như: Y tế; Giáo dục; Văn hóa; Thể thao...phải được các cơ quan quản lý nhà nước về chuyên ngành xem xét, báo cáo UBND thành phố thống nhất chủ trương trước khi thực hiện các bước xây dựng cơ bản tiếp theo;
- Đảm bảo các quy định về ổn định an toàn về phòng cháy chữa cháy, môi trường (chuyên biệt cho từng nhóm kiến trúc công trình), giao thông, hạ tầng kỹ thuật

đô thị theo quy định hiện hành;

- Công trình phải đảm bảo quy định vệ sinh môi trường (Nước thải sinh hoạt, sản xuất không được thải trực tiếp ra đường mà phải có hạng mục thu gom, xử lý theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước thải chung trên địa bàn thành phố). Công trình không được gây tiếng ồn, khói, bụi và khí thải ảnh hưởng cho dân cư xung quanh (Miệng ống xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh và lắp đặt tại vị trí tầng cao nhất của công trình để đảm bảo thẩm mỹ. Khi lắp đặt các thiết bị điều hòa, thông gió, phải nằm bên trong ranh giới đất hợp pháp của thửa đất, và có giải pháp thiết kế vị trí lắp đặt, che chắn tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và tránh xả khí nóng làm ảnh hưởng đến công trình kế cận);

- Công trình phải đảm bảo phục vụ, sử dụng thuận tiện, an toàn đối với người khuyết tật khi tiếp cận công trình; Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng trong công trình nhằm phục vụ cho khách vãng lai.

a) Mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa

Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

b) Khoảng lùi biên

Tuân thủ theo các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

c) Độ cao nền xây dựng

Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

d) Cây xanh khuôn viên xây dựng

Diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình phải < 50%. Đối với các công trình cải tạo thì diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình tối đa không quá 70%.

3.2. Quy định đối với công trình dịch vụ, thương mại:

Tại các trục đường thương mại dịch vụ, thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại.

Khoảng lùi được căn cứ vào quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị. Nếu chưa được quy định thì phải đảm bảo tối thiểu 3,0m so với ranh lộ giới (hoặc tùy thuộc đặc điểm thiết kế đô thị khu vực), trong khoảng lùi này không được xây dựng các vật kiến trúc khác ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới; trường hợp lô đất có chiều sâu D < 6m thì cần đảm bảo tối thiểu 50% khoảng lùi theo quy định.

Lô đất có chiều dài L ≥ 16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m; Lô đất có chiều dài 9m ≤ L <16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 1m; Lô đất có chiều dài L < 9m khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc.

Tầng cao: căn cứ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và không vượt quá quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Mật độ xây dựng tối đa: tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3.3. Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ:

a) Quy định chung

Các chỉ tiêu xây dựng đối với các loại công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ phải phù hợp với quy định quản lý của từng đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000. Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Phải tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông và các quy định hiện hành.

b) Quy định đối với kích thước và diện tích xây dựng

- Đối với các thửa đất hình thành mới thực hiện theo Quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất.
- Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình thì diện tích và kích thước còn lại đủ điều kiện xây dựng như sau:

+ Đối với các phường: diện tích còn lại ≥36m^2, chiều rộng ≥4m, chiều sâu ≥4m.

+ Đối với các xã: diện tích còn lại ≥40m^2, chiều rộng ≥4m, chiều sâu ≥4m.

- Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình mà diện tích và kích thước còn lại không đủ điều kiện nêu trên thì không được phép xây dựng, khuyến khích thỏa thuận để chuyển nhượng lại cho chủ sử dụng đất liền kề để hợp thửa và xây dựng công trình theo quy hoạch.
- Các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phần diện tích còn lại (sau khi trừ phần diện tích hành lang, lộ giới đã quy hoạch mở rộng đường, hẻm theo quy hoạch) có diện tích ≥ 36m2, chiều rộng ≥3m, chiều sâu ≥3m thì việc xây dựng nhà được xem xét đề xuất cụ thể với chiều cao đồng bộ với dãy nhà hiện hữu (Chỉ áp dụng đối với các khu ở hiện hữu, không áp dụng đối với các trường hợp giải phóng mặt bằng).
- Trường hợp Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có quy định khác thì áp dụng theo quy định quản lý các đồ án quy hoạch.

c) Quy định về Kiến trúc

Quy định đối với kiến trúc loại hình công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Bà Rịa:

Việc xây dựng mới, cải tạo nhà ở riêng lẻ đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

Đối với các dãy nhà liền kề hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên

từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị. Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch thành phố Bà Rịa căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và tiêu chí khác để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

d) Mật độ xây dựng tối đa

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.

Tuân thủ theo Quy hoạch, Quy định quản lý Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của từng khu vực và theo quy chuẩn xây dựng hiện hành

e) Khoảng lùi

- Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình tại Bảng 1.

Bảng 1

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	**Chiều cao xây dựng công trình (m)**			
	< 19	**19 ÷<22**	**22 ÷<28**	**≥28**
<19	0	3	4	6
19 ÷<22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Đối với các tuyến hẻm: Khoảng lùi đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy theo quy định hiện hành.
- Đối với các công trình tại góc giao lộ: Đảm bảo góc vạt giao lộ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.
- Đối với các công trình nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện: Việc thi công, xây dựng công trình đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện theo quy định hiện hành.

f) Tầng cao tối đa

Đối với công trình tiếp giáp các đường đô thị: Tuân thủ theo Quy hoạch, Quy định quản lý Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của từng khu vực và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Đối với công trình trong đường hẻm: tầng cao được xác định theo bề rộng lộ giới, chiều cao công trình không quá 4 lần chiều ngang công trình.

- Bề rộng lộ giới hẻm < 3,5m: tầng cao tối thiểu 02 tầng, tầng cao tối đa 03 tầng.

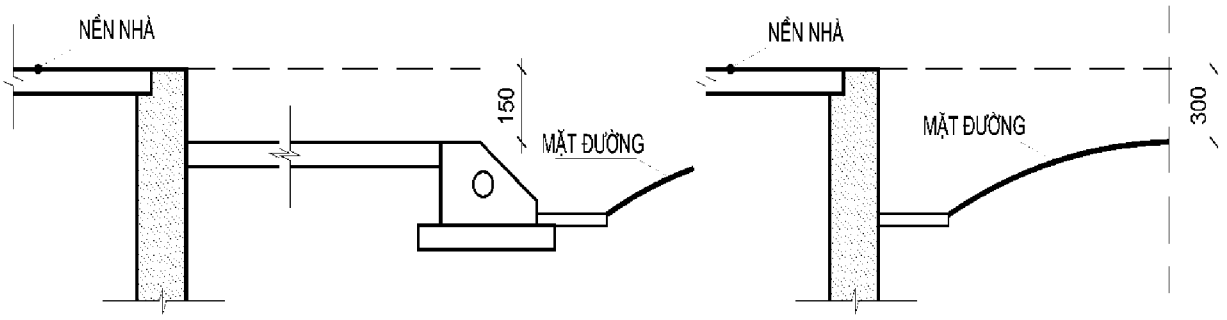
- Bề rộng lộ giới hẻm > 3,5m: tầng cao tối thiểu 02 tầng, tầng cao tối đa 04 tầng.

g) Cao độ nền nhà, bậc thềm

Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 150 mm *(xem Hình 29-3.a)*. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 300 mm *(xem Hình 29-3.b)*.

Chú thích: Cao độ vỉa hè được quy định là cao độ ± 0.000 tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà.

Đơn vị tính bằng milimét



a) Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè

b) Cao độ nền nhà cao hơn cao độ mặt đường

Hình 29-3: Quy định cao độ nền nhà

h) Độ vươn tối đa của mái đua, ô văng và các chi tiết trang trí kiến trúc, đường ống thoát nước

*** Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ** phải đảm bảo quy tắc sau *(xem Hình 29-4)*: không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy;

- Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3.5 m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ trường hợp từ độ cao trên 1.0 m (tính từ mặt vỉa hè), các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0.2 m (*xem Hình 29-4d*).

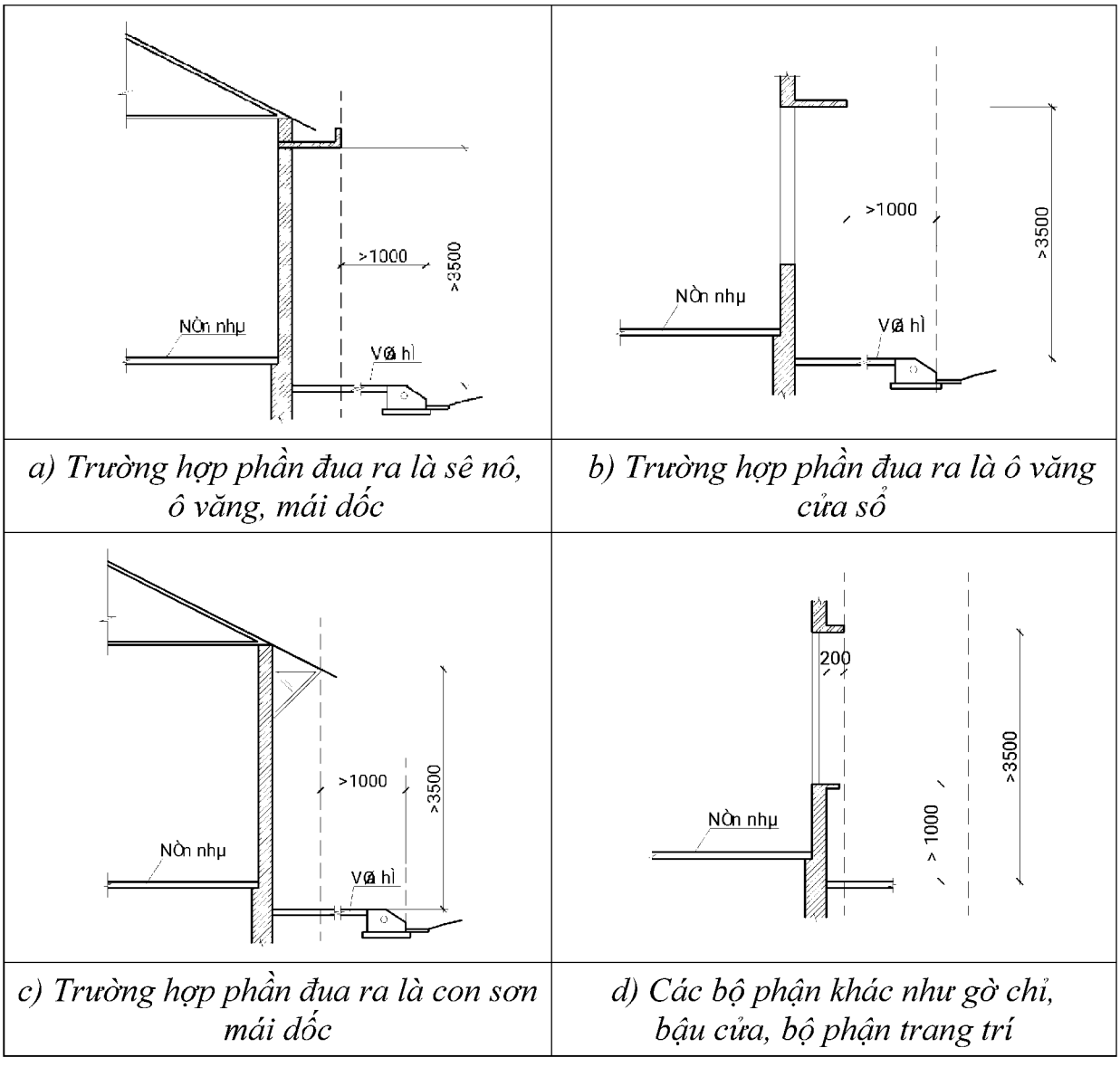
Chú thích: Độ vươn ra được tính từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra.

Bảng 2: Độ vươn tối đa của sê nô, ô văng, mái dốc

Chiều rộng Vỉa hè (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
L < 3	0

3 ≤ L< 4	0,9
L ≥ 4	1,2

Đơn vị tính bằng milimét



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

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

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

d) Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí

Hình 29-4: Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

*** Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:**

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Tất cả các bộ phận của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

i) Tầng hầm, bán hầm

- Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.
- Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.
- 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.

k) Cửa đi, cửa sổ

- 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.
- Nếu dãy nhà ở liền kề tiếp giáp với khu đất công cộng như vườn hoa, công viên, bãi đỗ xe, bãi trống 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.

l) Ban công

Độ vươn ra của ban công đối với nhà ở liên kế mặt phố phụ thuộc vào chiều rộng vỉa hè (L) và không được lớn hơn các kích thước quy định trong Bảng 3.

Bảng 5: Độ vươn tối đa của ban công

Chiều rộng Vỉa hè (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
$L < 3$	0
$3 \leq L < 4$	0,9
$L \geq 4$	1,2

**Chú thích:*

- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5 m.
- Trường hợp đường có hệ thống đường dây điện đi nổi thì khi xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện

m) Phần ngầm dưới đất

- Tất cả bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Giới hạn ngoài cùng của móng nhà và đường ống dưới đất không được vượt

quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà.

n) Hàng rào và cổng

- Hài hòa với không gian, cảnh quan đô thị khu vực.
- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình.
- Trong mọi trường hợp, không được cao quá 2.5m so với vỉa hè, trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường rào không quá 0.5m.
- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.
- Đối với không gian kiến trúc phố liên kế có khoảng lùi cần đảm bảo phần mặt thoáng (không xây kín) tối thiểu 75% diện tích tường rào.

o) Vỉa hè

- Không được thay đổi kết cấu vỉa hè trước mặt nhà.
- Không xây bậc thềm trong phạm vi vỉa hè.

3.4. Công trình chung cư, hỗn hợp:

Đối với nhà chung cư; hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa năng khi thực hiện dự án đảm bảo đồng bộ, phù hợp với quy hoạch và các quy định liên quan.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị:

a) Công viên phải đảm bảo có không gian ngoài trời thoáng đãng, trong lành. Hệ thống cây xanh phải thực hiện được chức năng điều hòa không khí. Đặc biệt là tất cả mọi thành phần bên trong công viên đều phải an toàn và không gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người. Cũng như không phá vỡ cảnh quan ở xung quanh.

b) Cây xanh sử dụng công cộng phải được gắn kết chung với các loại cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên môn, và vành đai xanh ngoài đô thị (kể cả mặt nước) thành một hệ thống hoàn chỉnh, liên tục.

c) Quy hoạch và trồng cây xanh sử dụng công cộng không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng, kỹ thuật đô thị, không gây nguy hiểm tới người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng.

d) Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn cho giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị

(đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè mặt đường)

e) Cây xanh ven kênh rạch, ven sông phải có tác dụng chống sạt lở, bảo vệ bờ, dòng chảy, chống lấn chiếm mặt nước.

f) Cây xanh đường phố phải có mối liên kết "điểm", "diện" cây xanh để trở thành hệ thống cây xanh công cộng.

5. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn

a) Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự 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 phải giữ được hình thức kiến trúc, không gian đặc thù trước đây trong phạm vi ảnh hưởng của công trình đối với cảm nhận về không gian đô thị (chiều cao, khoảng lùi…).

b) Các công trình kiến trúc trong khu vực này phải được giữ nguyên vị trí, hình thức kiến trúc, kết cấu công trình. Duy tu, bảo dưỡng thường xuyên.

c) Phục dựng các công trình, bộ phận kiến trúc công trình đã hư hỏng nặng hoặc đã bị phá hủy phải đảm bảo đúng với nguyên bản của công trình, bộ phận công trình trước đó.

d) Ngoài các công trình, cùng cần bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, không xâm hại, chặt phá cây xanh, lấn chiếm dòng chảy, mặt nước và các hành lang bảo vệ công trình.

6. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường:

Áp dụng những chỉ tiêu về cây xanh, tầng cao, khoảng lùi công trình nhằm bảo đảm được tính thẩm mỹ cho các khu đô thị;

Định hướng kiến trúc mặt ngoài nhà ở trên cùng 1 dãy phố đồng bộ theo cùng thiết kế thống nhất. Tạo nhịp điệu cho từng đoạn phố, bố trí các điểm nhấn tại các vị trí phù hợp;

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè 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 tàn tật;

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. Không được bố trí trực tiếp mặt đứng các khu vực kỹ thuật, phục vụ, bãi xe, nhà xe hướng ra quảng trường hay khu vực trung tâm. Nếu không có giải pháp khả thi đảm bảo yêu cầu trên cần có giải pháp che chắn, tạo mặt đứng đảm bảo thẩm mỹ. Khuyến khích kết nối đường đi bộ từ công trình đến các không gian công cộng.

7. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị

Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng, dịch vụ đa ngành và nhà ở có hình thức kiến trúc hiện đại, có bản sắc.

Quy hoạch phát triển 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.

8. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng

a) Công trình di tích, lịch sử văn hóa[1]

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

Không tác động tiêu cực đến cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị và môi trường sinh thái'

Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan. Kiến trúc các công trinh xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Tuân thủ các quy định về bảo tồn. Khuyến khích việc tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch

[1] Theo Quyết định 18/2018/QĐ-UBND và được chỉnh sửa bổ sung bởi Quyết định 3340/QĐ-UBND

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.

b) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tôn giáo tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

- Kiến trúc công trình phụ xây dựng chen bên trong khuôn viên công trình tôn giáo hiện hữu cần đảm bảo hài hòa với công trình kiến trúc chính thể hiện ở các yêu cầu sau:

+ Không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao;

+ 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 nhận biết.

** Quy định về chỉ tiêu xây dựng:*

Mật độ xây dựng: theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Khoảng lùi:

- Đối với xây dựng công trình riêng lẻ: theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

- Đối với công trình phụ chen trong khuôn viên công trình tôn giáo hiện hữu cần đảm bảo quy định tại bảng 5.1 đồng thời lùi công trình chính. Công trình phụ phải có khoảng cách tối thiểu 3m so với công trình hiện hữu. So với các ranh đất: đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, an toàn thoát nạn (do cơ quan cấp phép xây dựng xác định) nhưng không nhỏ hơn khoảng lùi tối thiểu như sau:

Tầng cao:

- Vị trí tiếp giáp đường giao thông lộ giới > 19m: Tầng cao: 9 tầng. Chiều cao tối đa 36m tính từ đỉnh mái khối tháp kiến trúc công trình.

- Vị trí tiếp giáp đường giao thông lộ giới 12÷ 19m: Tầng cao: 6 tầng. Chiều cao tối đa 24m tính từ đỉnh mái khối kiến trúc công trình.

- Vị trí tiếp giáp đường giao thông lộ giới < 12m: Tầng cao: 4 tầng. Chiều cao tối đa 16m tính từ đỉnh mái khối kiến trúc công trình.

- Chiều cao tối đa không bao gồm các thành phần kiến trúc mang tính biểu trưng (như tháp chuông, thánh giá…).

Phụ lục XXX

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐÔ THỊ LOẠI III THEO KHOẢN 3 ĐIỀU 15 NGHỊ QUYẾT 111/2025/UBTVQH15: LONG ĐIỀN, PHƯỚC BỬU, ĐẤT ĐỎ, NGÃI GIAO, PHƯỚC HẢI, KIM LONG

(Kèm theo Quyết định số 81/ 2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG:

1. Đô thị Long Điền trước đây

Toàn bộ ranh giới khu vực dự kiến phát triển đô thị (diện tích 5.622ha) theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, tầm nhìn đến 2035 được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020.

2. Thị trấn Phước Hải trước đây:

Toàn bộ ranh giới (diện tích khoảng 1.655,58 ha) theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 15/9/2006.

3. Thị trấn Đất Đỏ trước đây:

Toàn bộ ranh giới thị trấn trước đây (diện tích khoảng 2.181,95 ha) theo Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 thị trẫn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2792/QĐ- UBND ngày 15/9/2006.

4. Thị trấn Ngãi Giao trước đây:

Toàn bộ ranh giới thị trấn trước đây (diện tích khoảng 1.375,75ha) theo đồ án Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2035 được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 28/12/2023.

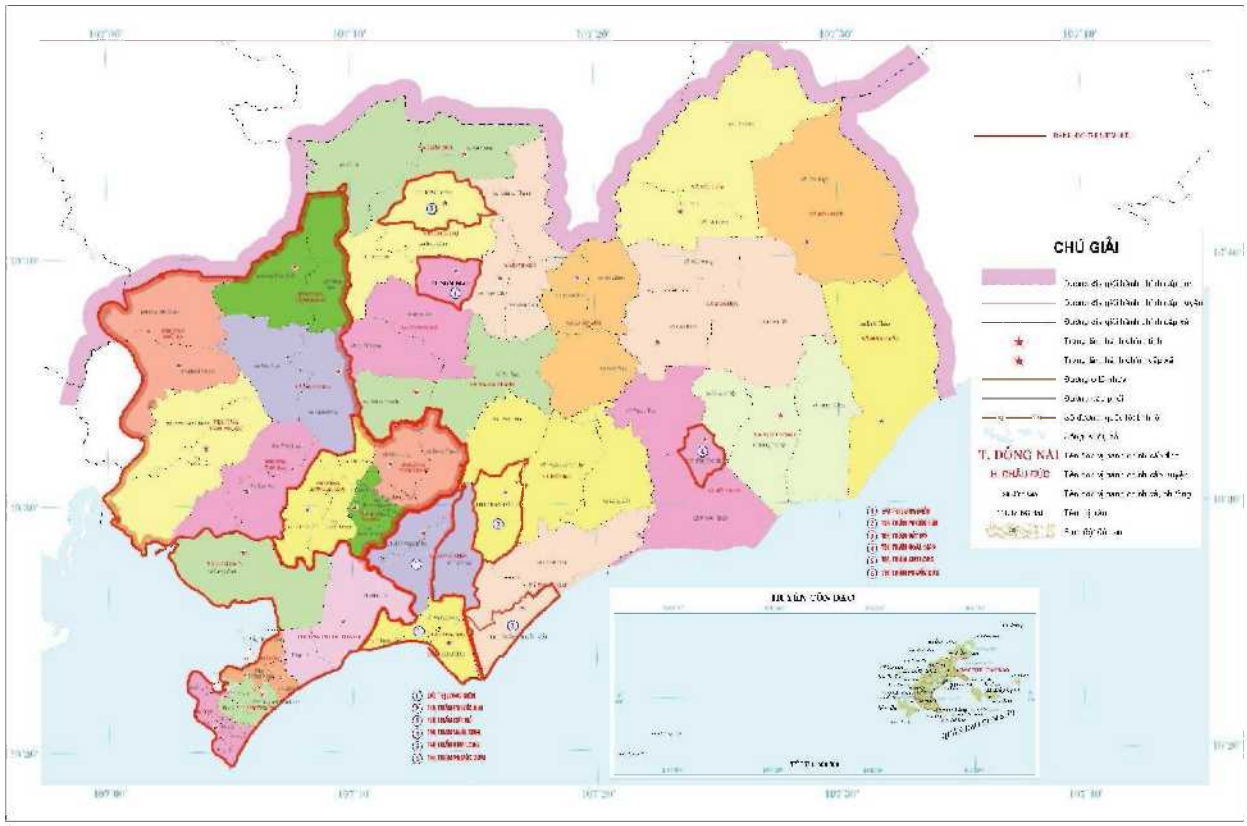
5. Thị trấn Kim Long trước đây:

Toàn bộ ranh giới thị trấn trước đây (diện tích khoảng 2.200ha) theo Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 đô thị Kim Long, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến

năm 2030 được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2124/QĐ-UBND ngày 30/8/2023.

6. Thị trấn Phước Bửu trước đây:

Toàn bộ ranh giới thị trấn Phước Bửu (diện tích tự nhiên 920ha) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 31/8/2023.



Hình 30-1: Phạm vi áp dụng

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

1.1. Định hướng chung:

a) Định hướng chung về kiến trúc cho toàn đô thị:

Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án quy hoạch được duyệt. Cần có đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng đối với những công trình mang tính biểu tượng, điểm nhấn để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài.

Công trình kiến trúc phải hiện đại, tiện dụng, hài hòa với cảnh quan khu vực,

mang tính đặc trưng phù hợp với khí hậu địa phương.

Đối với các công trình cao tầng khuyến khích sử dụng chức năng hỗn hợp để bố trí các không gian dành cho công cộng tích hợp trong khối tích công trình; tạo nhiều không gian mở, không gian xanh trong các ô phố có công trình cao tầng.

Khuyến khích tạo lập các không gian mở kết nối với các không gian công cộng các cấp trong đô thị để hình thành nên những khu vực sinh hoạt công cộng có giá trị lớn đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

Chiều cao công trình tuân thủ các quy hoạch được duyệt và hạn chế che chắn tầm nhìn tại các khu vực ven biển, khu vực có địa hình đồi núi.

Khuyến khích tăng mảng xanh cho đô thị.

b) Định hướng chung kiến trúc các khu trung tâm:

c) Định hướng chung 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.

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

Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, hài hòa với cảnh quan khu vực, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái.

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

Phát triển khu vực đô thị hiện hữu theo hướng cải tạo chỉnh trang;

Từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng;

Kiểm soát hình ảnh các trục đường chính đô thị để có được sự đồng bộ về kiến trúc cho từng khu vực;

Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn 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,...

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

Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, tạo nhịp điệu có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường;

Kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên khu vực và tạo lập được đặc trưng riêng của 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 chung kiến trúc khu vực cảnh quan đồi núi:

Tại các khu vực có cảnh quan dạng đồi núi: Cấm không được san lấp hoặc thay đổi lớn địa hình trong phạm vi bảo vệ.

Tại các khu vực có cảnh quan dạng rừng tự nhiên, sinh thái: Mọi tác động về hoạt động xây dựng phải được cấp phép và quản lý chặt chẽ bởi một hội đồng liên ngành giữa các cơ quan ban ngành bao gồm: Tài nguyên Môi trường, Nông nghiệp và Xây dựng - Quản lý đô thị.

1.2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Khu vực trung tâm đa năng đô thị, thị trấn;

- Không gian mở, quảng trường biển tại các thị trấn có biển;

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

b) Về kiến trúc:

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

- Hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; 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 khoảng lùi, tầng cao, màu sắc, 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.

- Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

Khu vực hiện hữu:

- Chỉnh trang cải tạo mặt tiền công trình đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo các quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy, tăng cường mảng xanh, thông thoáng cho công trình.

- Tăng cường các tiện ích đô thị kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc lịch sử văn hóa, chất lượng sống cho đô thị.

Khu vực đô thị mới:

- Các công trình được thiết kế hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường.

- Khu vực mang lại những hình ảnh đô thị hiện đại và hoàn thiện các chức năng đô thị còn thiếu, đồng bộ gắn kết hài hòa với không gian đô thị hiện hữu.

Khu vực 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 bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh tuân thủ theo quy định của Luật Di sản văn hóa.

Khu vực dự trữ phát triển: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành.

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 có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian khu vực quảng trường, trung tâm. Thiết kế thân thiện với người đi bộ, người khuyết tật, người già và trẻ em.

2. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, nhà ở

2.1. Công trình công cộng:

Công trình công cộng gồm: Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; Công trình y tế; Công trình thể thao; Công trình văn hóa; Công trình tôn giáo,tín ngưỡng; Công trình thương mại; Công trình dịch vụ; Công trình trụ sở, văn phòng làm việc.

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:

- Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất, chức năng và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó. Khai thác các giá trị về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

- 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.

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại áp dụng các công nghệ mới hướng đến công trình xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

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, 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 có khả năng 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.

2.2. Công trình nhà ở:

a) Công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu

Yêu cầu kiến trúc:

- 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.

- Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định về an toàn Phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

Các yêu cầu về quy mô lô đất xây dựng:

- Các lô đất được cấp phép xây dựng tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Lô đất đủ điều kiện cấp phép xây dựng: Lô đất có quy mô diện tích phù hợp quy hoạch tối thiểu 36m^2, có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lộ giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m.

- Đối với lô đất không đảm bảo yêu cầu quy định trên nhưng đã được cấp quyền sở hữu:

+ Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m^2 đến dưới 36m^2 có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lộ giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với quy mô như sau:

•Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới từ 6m trở lên: chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 13,6m.

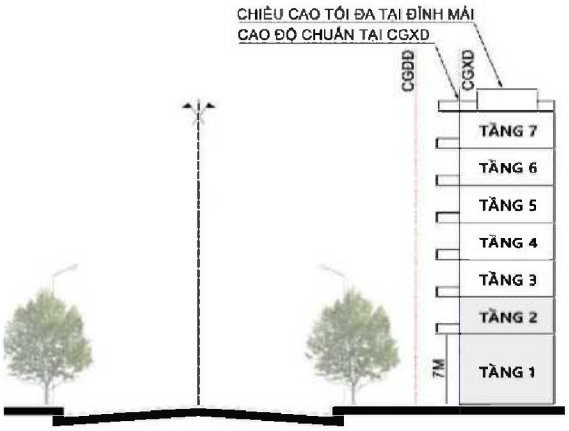
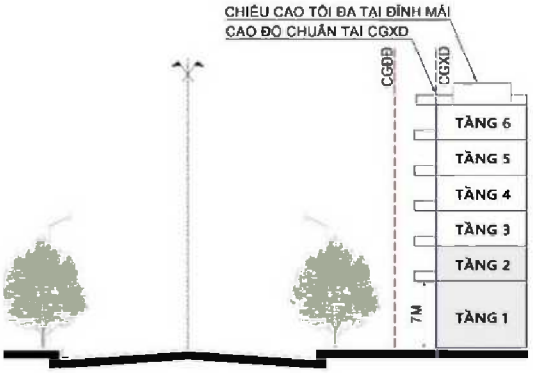
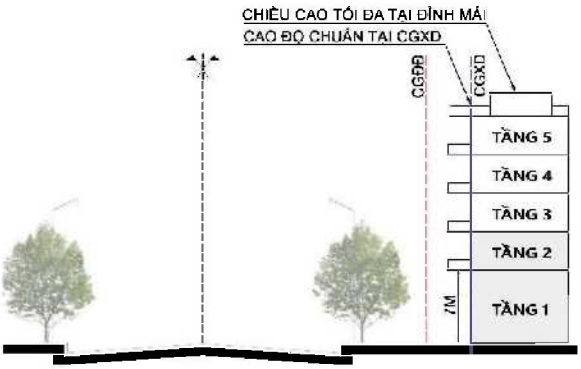
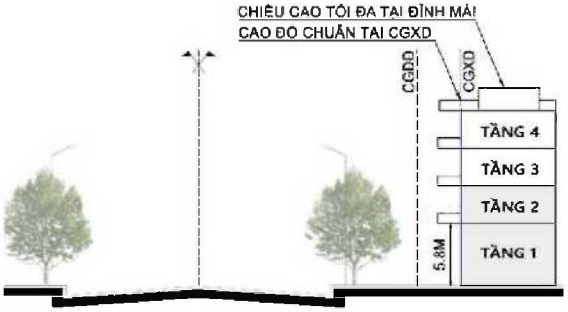
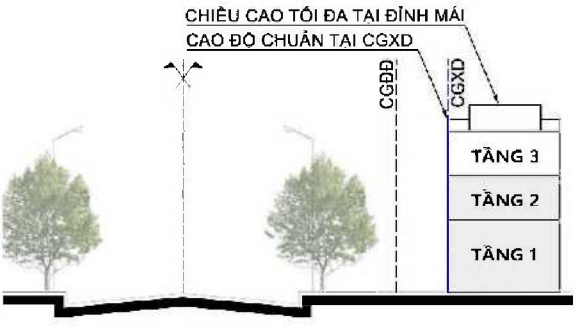
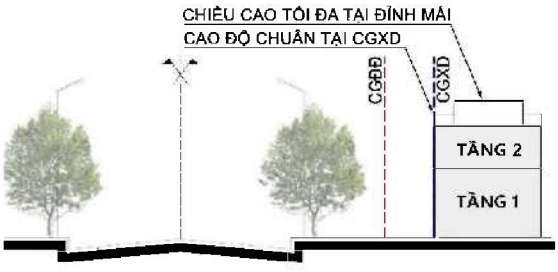
•Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới nhỏ hơn 6,0m: chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 11,6m.

+ Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m^2 đến dưới 36m^2, nếu có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài hoặc khu đất có chiều dài lớn, mở rộng về phía sau và chứa được hình hình học (hình vuông, hình chữ nhật, hình thang hoặc đa giác nhưng có các cạnh vuông góc với nhau, không có hơn 1 góc nhọn >60^0 với chiều dài hai cạnh tối thiểu 3,0m) diện tích xây dựng trên 36m^2 sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch có thẩm quyền xem xét cụ thể với chiều cao tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tại đỉnh mái không quá 13,6m.

Bảng 1- Chiều cao công trình theo lộ giới:

Chiều rộng lộ giới L (m)	**Tổng chiều cao tối đa của tầng 1 (bao gồm tầng lửng nếu có) (m)**	**Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng (m)**						**Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (m)**
		Tầng 2	**Tầng 3**	**Tầng 4**	**Tầng 5**	**Tầng 6**	**Tầng 7***	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
L ≥ 25	7,0	-	-	-	-	-	28,4	30,4
	7,0	-	-	-	-	25,0	-	27,0
16 ≤ L <25	7,0	-	-	-	21,6	-	-	23,6
6 ≤ L < 16	5,8	-	-	17,0	-	-	-	19,0
3,5 ≤ L < 6	-	-	11,6	-	-	-	-	13,6
L < 3,5	-	8,2	-	-	-	-	-	10,2

** Tầng cao tối đa áp dụng cho các công trình nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ.*

<table>
<tr><td colspan="2">Đối với đường có lộ giới từ 25m trở lên</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Đối với đường có lộ giới từ 16m đến 25m</td><td>Đối với đường có lộ giới từ 6m đến 16m</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Đối với đường có lộ giới từ 3,5m đến 6m</td><td>Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 3,5m</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

Hình 30-2: Minh họa chiều cao công trình theo lộ giới đường

- Trường hợp không xây đủ số tầng tối đa, tùy thuộc vào số tầng xây dựng ít hơn để áp dụng cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng tương ứng trong bảng trên.

- Chiều cao các tầng căn cứ theo thiết kế đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Trong trường hợp thiết kế công trình có chiều cao thấp hơn cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng, cần nghiên cứu xây thêm chiều cao sê nô, lan can, sàn mái để đạt được cao độ chuẩn đảm bảo quy định tại Bảng 9-1.

- Chiều cao không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị đã được duyệt.

- Đối với các trục đường có lộ giới ≥ 6,0m, tầng cao tối thiểu là 02 tầng.

Khoảng lùi:

- Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo chiều rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình tại Bảng 2.

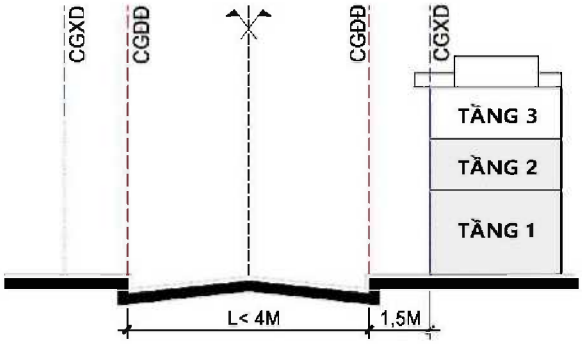
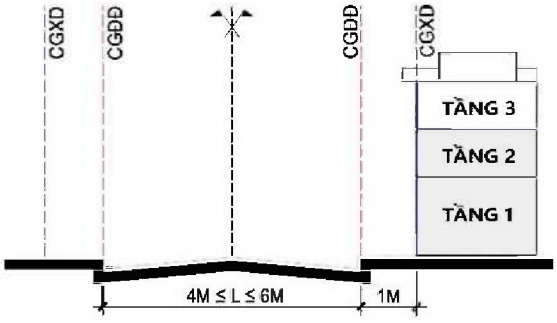
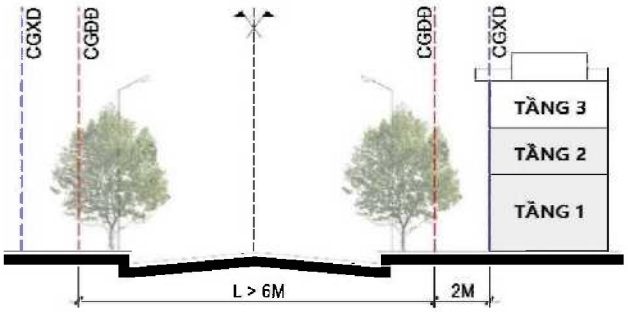
Bảng 2 - Chiều cao công trình theo quy mô lộ giới đường tiếp giáp

Chiều rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	**19 ÷<22**	**22 ÷<28**	**≥28**
<19	0	3,0	4,0	6,0
19 ÷<22	0	0	3,0	6,0
≥ 22	0	0	0	6,0

- Khoảng lùi hẻm áp dụng đối với các tuyến hẻm hiện hữu được quy định tại.

Bảng 3- Quy định lộ giới hẻm

Stt	Lộ giới hẻm	Chỉ giới xây dựng	Ghi chú
1	Hẻm hiện hữu có lộ giới L < 4,0m	1,5m	Tính từ ranh sử dụng đất hợp pháp của chủ đầu tư.
2	Hẻm hiện hữu có lộ giới từ 4m ≥ L ≤ 6,0m	1,0m	Tính từ ranh sử dụng đất hợp pháp của chủ đầu tư.
3	Hẻm mới hình thành có lộ giới L > 6,0m (sau khi tách thửa tạo thành lối đi chung)	2,0m	Tính từ ranh sử dụng đất hợp pháp của chủ đầu tư.

<table>
<tr><td>Đối với hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4m</td><td>Đối với hẻm hiện hữu có lộ giới từ 4m đến 6m</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Đối với hẻm mới hình thành có lộ giới trên 6m</td><td>Đối với hẻm mới hình thành có lộ giới từ 4m đến 6m</td></tr>
<tr><td colspan="2">

Đối với hẻm mới hình thành có lộ giới trên 6m</td></tr>
</table>

Hình 30-3: Minh họa khoảng lùi hẻm áp dụng với các tuyến hẻm hiện hữu

Đối với các góc giao hẻm:

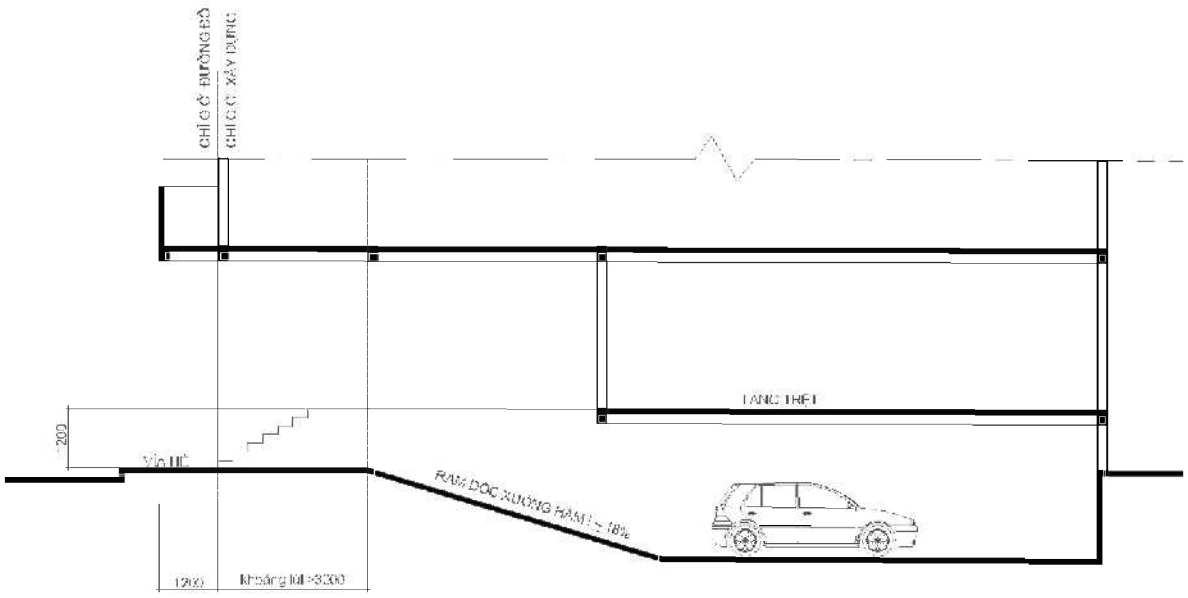
- Công trình xây dựng tại góc giao hẻm có khoảng lùi phải sử dụng hàng rào thông thoáng, đảm bảo tầm nhìn của người lưu thông.

- Công trình xây dựng tại góc giao hẻm không có khoảng lùi (khu dân cư hiện hữu ổn định) phải được vạt góc với kích thước tối thiểu 1,0m x 1,0m.

Tầng hầm:

- Ram dốc của lối vào tầng hầm phải lùi tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ và phù hợp với chỉ giới xây dựng để đảm bảo an toàn lưu thông.

- Cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè.



Hình 30-4: Minh họa khoảng lùi ramp dốc tầng hầm

Mật độ xây dựng:

- Quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (*QCVN 01:2021/BXD*)

Bảng 4

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

Ghi chú:

Trường hợp cần tính diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới trong Bảng 9-4 thì dùng phương pháp nội suy theo công thức:

$$\mathrm{Nt} = Nb - \frac{Nb - Na}{Ca - Cb} \times (Ct - Cb)$$

Trong đó:

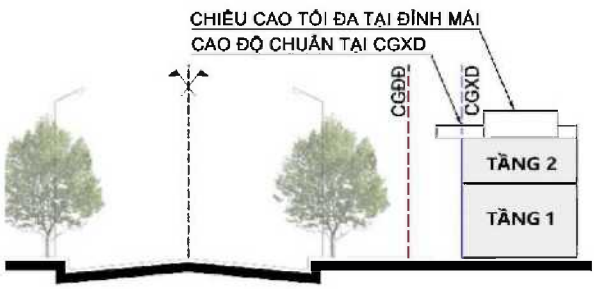
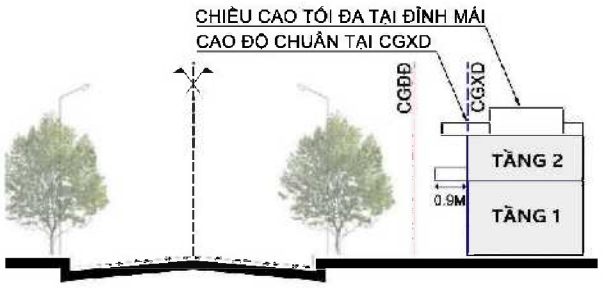
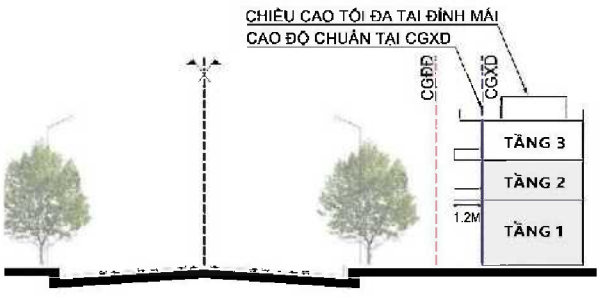
+ Nt: Mật độ xây dựng của khu đất cần tính;
+ Ct: Diện tích khu đất cần tính;
+ Ca: Diện tích khu đất cận trên;
+ Cb: Diện tích khu đất cận dưới;
+ Na: Mật độ xây dựng cận trên trong Bảng 9-4 tương ứng với Ca;
+ Nb: Mật độ xây dựng cận dưới trong Bảng 9-4 tương ứng với Cb.

Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô văng và các chi tiết trang trí kiến trúc, đường ống thoát nước:

Bảng 5

Chiều rộng (L) **lộ giới** (m)	**Độ vươn ra tối đa** (m)
< 5	0
5 ≤ L < 7	0,5
7 ≤ L < 12	0,9
L ≥ 12	1,2

(*)Tầng lửng không được phép xây dựng ban công

Đối với đường có lộ giới dưới 5m	Đối với đường có lộ giới từ 5m đến dưới 7m
	
Đối với đường có lộ giới từ 7m đến dưới 12m	Đối với đường có lộ giới từ 12m trở lên
	

Hình 30-5: Minh họa độ vươn tối đa của ban công theo lộ giới đường

Chú thích:

1) Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô- gia hay buồng, tỷ lệ được xây dựng kín ≤ 50% diện tích ban công.

2) Đối với trường hợp đường có lộ giới theo quy hoạch từ 5m trở lên nhưng

chưa thực hiện và không có vỉa hè thì không được phép nhô ra ban công.

3) Độ vươn ban công không vượt quá chiều rộng vỉa hè.

4) Việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

b) Công trình nhà liên kế trong khu xây dựng mới:

- Quy định đối với kiến trúc các công trình nhà liên kế trong khu xây dựng mới tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Hình thức kiến trúc: một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liền kề nhau (không quá 60m) cần thiết kế 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.

- Các bộ phận chi tiết kiến trúc công trình tiếp giáp với tuyến đường (ban công, mái đua, ô văng…):

+ Đối với nhà liên kế có ban công giáp đường phố thì tại vị trí độ cao và độ vươn ra của ban công phải phù hợp với Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị và tuân theo Quy chế quản lý kiến trúc này.

+ Trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3,0m, 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 1,2m tính từ chỉ giới đường đỏ; chiều cao cách mặt vỉa hè tối thiểu 3,5m. 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.

- Cấp phép xây dựng có thời hạn công trình và nhà ở riêng lẻ: tuân thủ các quy định hiện hành về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng công trình và quy định quy mô, thời gian tồn tại công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và các Quy định hiện hành có liên quan về việc cấp phép xây dựng có thời hạn công trình và nhà ở riêng lẻ.

- Yêu cầu trong thiết kế, xây dựng công trình, nhà ở bị ảnh hưởng trong vùng bão:

+ Cần xây kiên cố theo các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Về kiến trúc: khuyến cáo thiết kế mặt bằng nhà đơn giản, chiều dài nhà lớn không quá 3 lần chiều rộng, trong nhà nên có một gian kiên cố có thể làm nơi trú ẩn khi bão xảy ra, làm mái hiên ngắn, trần nhà bằng bê tông để giảm tốc mái.

+ Các thiết bị lắp đặt trên mái, trên tường công trình, nhà ở (bồn nước, máy

điều hòa nhiệt độ ...) được lắp đặt theo đúng hướng dẫn của nhà sản xuất, đảm bảo chắc chắn, an toàn và ổn định. Vị trí lắp đặt không quá gần mép lan can, mép mái, phía dưới không có nhiều người qua lại. Đối với hệ thống điện mặt trời mái nhà khi triển khai lắp đặt phải tuân thủ theo những quy định của pháp luật hiện hành.

+ Không trồng cây lớn sát tường nhà, những cây có khả năng gãy đổ phải được chặt hạ, tỉa cành.

c) Công trình nhà chung cư, chung cư hỗn hợp, công trình hỗn hợp (thương mại - nhà ở,…), công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

- Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian 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 năng lượng.

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

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

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

2.3. Công trình công nghiệp:

a) Đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu về tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách ly vệ sinh theo quy hoạch được phê duyệt.

b) Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường, chống chịu với điều kiện khí hậu khắc nghiệt của môi trường ven biển.

c) Các công trình công nghiệp phải trồng cây xanh tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

2.4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) 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 công trình mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

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

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

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

e) 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 về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng.

f) Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu chưa xếp hạng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

2.5. 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 người xem.

2.6. Công trình ngầm đô thị:

a) 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 khu vực xây dựng công trình.

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

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

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

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.

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.

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 công trình, nhà ở bị ảnh hưởng trong vùng bão: dây dẫn điện bên ngoài hoặc bên trong công trình, nhà ở phải được đi ngầm trong tường hoặc có vỏ bọc chắc chắn và cách điện. Các công tắc điều khiển, cầu chì, ổ cắm phải có hộp hay lưới bảo vệ hoặc có nắp đậy an toàn. Phải sử dụng các loại đèn có phần vỏ ngoài bằng vật liệu cách điện tại các phòng trong ngôi nhà.

e) 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.

f) 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.

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

a) Vỉa hè

Thiết kế vỉa hè (hè phố):

- Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (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.

- 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.

- 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.

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 thẩm 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.

Chiếu sáng vỉa hè: Chiếu sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiếu sáng các khu vực bến xe buýt, bến đỗ của đường sắt đô thị, 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 kĩ 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.

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.

Hệ thống cây xanh đường phố:

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị và đảm bảo tuân thủ về danh mục cây cấm trồng trên đường phố đã được UBND huyện hoặc tỉnh ban hành.

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.

a) 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, lắp đặt khung bảo vệ cây: bền vững, mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè, tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ.

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.

b) Cây xanh dải phân cách:

Cây xanh trên dải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2,0m. Trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát, tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí.

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

Các dải phân cách có bề rộng từ 2,0m 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.

c) 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.

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

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 trước đâyng 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.

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.

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.

a) Bến bãi đường bộ, đường thủy:

Tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Việc thiết kế xây dựng bãi đỗ xe phải đảm bảo dành diện tích trồng cây xanh bên trong và xung quanh bãi đỗ xe để cải thiện môi trường; phần diện tích đỗ xe ngoài trời phải sử dụng loại vật liệu lát giảm bức xạ mặt trời, có khả năng thấm và thoát nước tốt. Vị trí các trạm dừng xe buýt phải phù hợp với quy hoạch và thiết kế đô thị được phê duyệt (nếu có) và đảm bảo thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận.

Việc thiết kế xây dựng bến tàu phải đảm bảo dễ nhận diện, thuận lợi cho việc tiếp cận sử dụng, đảm bảo không ảnh hưởng đến giao thông thủy, không ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

b) Công trình cảng thủy nội địa:

Khuyến khích thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường, chống chịu với điều kiện khí hậu khắc nghiệt của môi trường ven biển và đảm bảo công năng của công trình cảng biển. Các công trình khuyến khích trồng và duy trì cây xanh tán lớn, không cản gió, chịu hạn tốt xung quanh công trình kiến trúc nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường.

Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô

thị trước đây, 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 trước đây, 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 nen 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.

Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị:

a) Phải chọn vị trí xây dựng thích hợp, đảm bảo mỹ quan đô thị, bán kính phục vụ và 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.

Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị:

a) Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với

các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

Công trình cấp điện:

a) Đối với khu vực nội thành 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.

b) 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.

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

Công trình ngầm đô thị:

a) 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.

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

c) Vị trí đường dốc xuống tầng hầm (ram dốc) phải cách ranh lộ giới tối thiểu 3m và phù hợp chỉ giới xây dựng theo quy định.

4. Các yêu cầu khác

Đối với quảng cáo trên công trình xây dựng:

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.

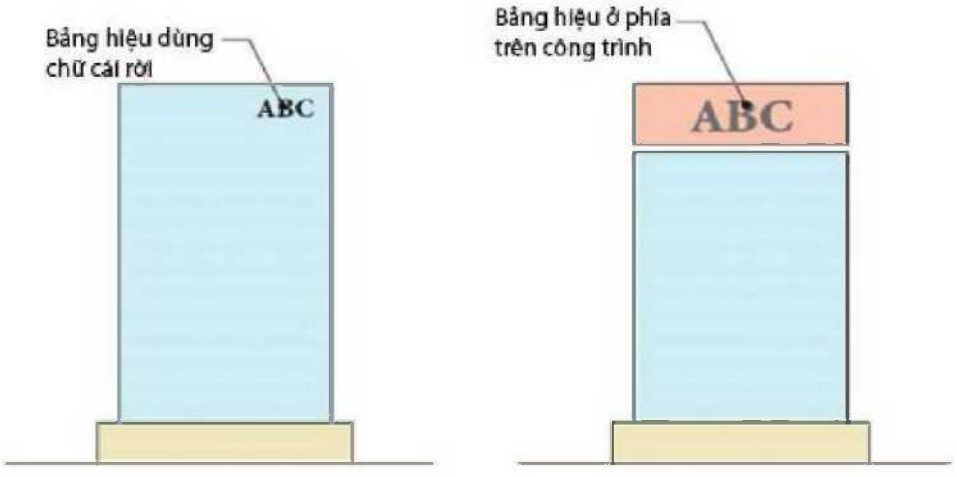
Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

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

Các hoạt động quảng cáo thực hiện theo Văn bản hợp nhất số 47/VBHN-VPCP ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Văn phòng Quốc hội.

Quy cách và kích thước của biển số nhà được thực hiện theo Quyết định số 05/2006/QĐ-BXD ngày 08 tháng 3 năm 2006 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế đánh số và gắn biển số nhà.

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 (*Hình 30-6*).



Được phép Không được phép

Hình 30-6: Quy định về biển hiệu công trình

b) Đối với nhà chung cư:

Cho phép quảng cáo trên khối đế có chức năng công cộng và dịch vụ của công trình chung cư. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

c) Đối với trung tâm thương mại:

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

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

Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. 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.

e) Đối với cao ốc văn phòng:

Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc.

Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo trên trụ 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.

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.

f) 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 5,0m^2.

g) Đối với công trình đại học, cao đẳng:

Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường đại học, cao đẳng 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 5,0m^2.

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 5,0m^2.

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 5,0m^2.

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.

Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

a) Quy định chung:

Kiến trúc cổng, hàng rào là một bộ phận của công trình/cụm công trình nên được quản lý theo cơ sở pháp lý công trình/cụm công trình tương ứng.

Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng tuân thủ theo khoản 2.6.9 Mục 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

Cổng ra vào, hàng rào của các công trình nhà ở liên kế tuân thủ theo tiểu mục 6.4.6, Mục 6 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế (*TCVN 9411:2012*)

Các khu vực cảnh quan đô thị, các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, quảng trường hạn chế xây hàng rào để tạo không gian mở cho khu vực, nếu xây dựng thì khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh, các khu quảng trường thì sử dụng hàng rào bằng cây xanh di động.

b) Quy định hình thức kiến trúc cổng:

Nhà cao tầng, thương mại khuyến khích không dùng cổng để tạo không gian liên kết với các yếu tố xung quanh.

Nhà ở riêng lẻ chỉ được phép mở một cổng chính đối với mỗi nhà. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn...phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình.

Các công trình công cộng, dịch vụ được phép mở từ hai cổng. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (phần diện tích này tuân theo quy định cụ thể của từng công trình).

Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ. Vật liệu cổng và hàng rào khuyến khích đồng bộ về kiến trúc, thẩm mỹ trong cùng một công trình và trên cả tuyến phố.

c) Quy định hình thức kiến trúc hàng rào:

Hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc khu vực. Chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hài hòa với công trình.

Khuyến khích xây dựng hàng rào thông thoáng, kết hợp trồng cây xanh, dây leo có hoa trang trí tạo mỹ quan cho đô thị.

Hàng rào đối với công trình nhà chung cư, công trình đa năng: Khuyến khích không xây dựng hàng rào phía trước công trình; có thể thiết kế hàng rào thấp hoặc không có hàng rào kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo không gian xanh cho khu vực công trình.

Hàng rào đối với công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị, công trình chuyên ngành quan trọng: Hàng rào các công trình này phải có thiết kế

riêng biệt. Hình thức kiến trúc hàng rào phải phù hợp với tính chất, chức năng công trình.

Hàng rào đối với công trình nhà ở:

- Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%, phần bệ tường rào cao tối đa 0,8m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

- Hàng rào phải được thiết kế hài hòa với công trình cả về vật liệu, màu sắc và kiến trúc.

- Đối với hàng rào bên hông và phía sau:

+ Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 3,0m và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 2,0m.

+ Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao.

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

a) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc:

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

Không sử dụng màu phản quang, màu 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 đế 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 trước, 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.

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

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

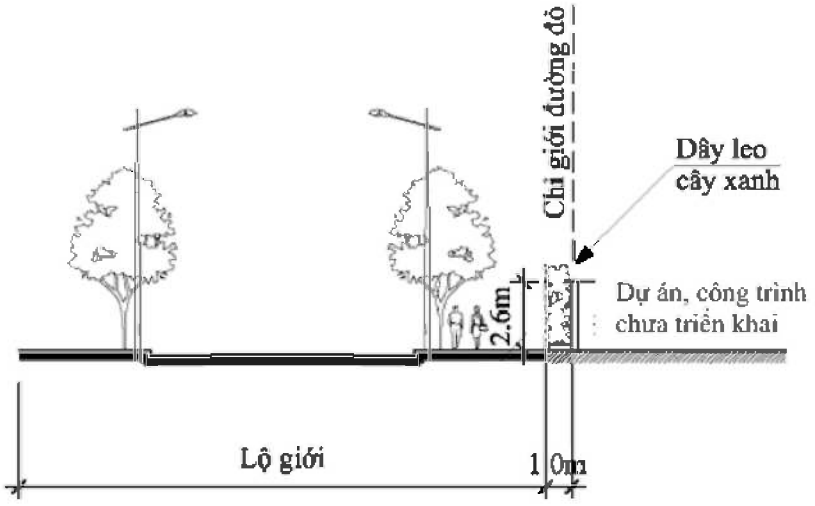
Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn huyện Long Điền theo hướng dẫn của các sở, ngành.

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 6). 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 trước đâyng 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. 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 30-7: 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 ≥2,2m, rộng ≥1m.

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 trước đâyng 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.

d) 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:

(1) 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.

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

Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa...

Màu sắc:

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

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

Chiếu sáng công trình:

- Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà có chiều cao ≥ 50m nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phần chiếu sáng chiếm tối thiểu 1/4 chiều cao của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống.

- 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.

(3) Đối với vạt góc giao lộ:

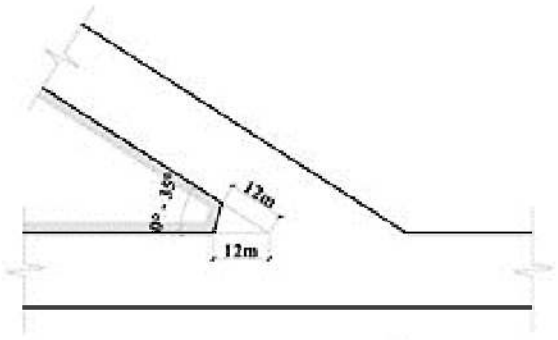
Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m giao với đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m thì áp dụng 100% theo Bảng 6.

Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m (hoặc hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4,0m đến nhỏ hơn 12m) giao với hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4,0m đến nhỏ hơn 12m thì áp dụng 50% theo Bảng 6.

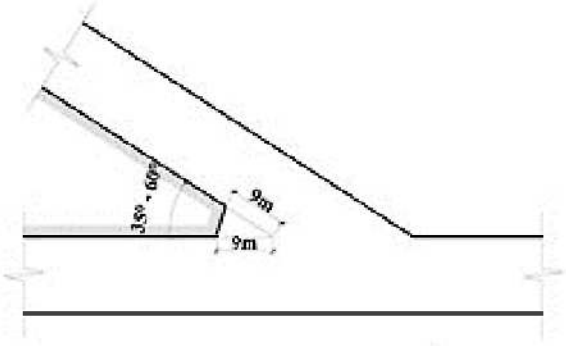
Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m (hoặc hẻm có lộ giới nhỏ hơn 12m) giao với hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4,0m thì kích thước vạt góc giao lộ là 1,0mx1,0m, hoặc bo tròn góc giao lộ với R=1,0m để giảm mức độ ảnh hưởng lưu thông.

Bảng 6- Quy định vạt góc

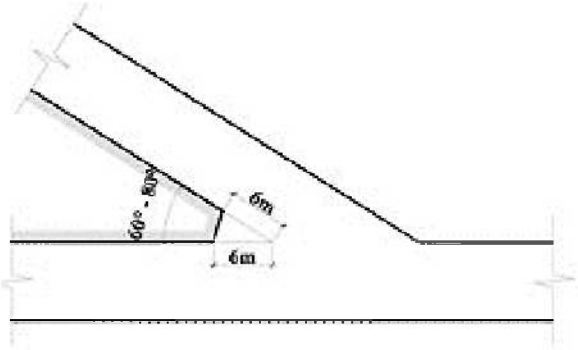
Stt	Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
1	Lớn hơn 0° - dưới 35°	12 x 12
2	Từ 35°- dưới 60°	09 x 09
3	Từ 60°- dưới 80°	06 x 06
4	Từ 80°- dưới 110°	04 x 04
5	Từ 110°- dưới 140°	03 x 03
6	Từ 140°- dưới 160°	02 x 02
7	Từ 160°- 180°	00 x 00



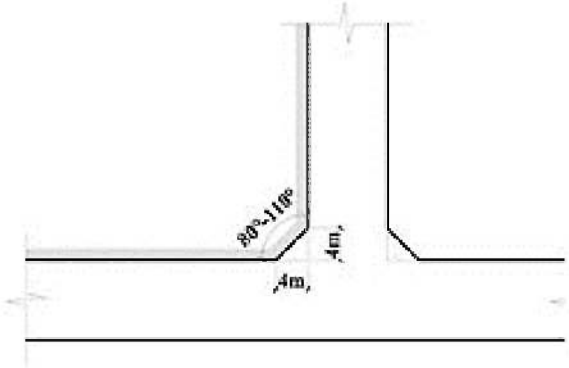
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 35°



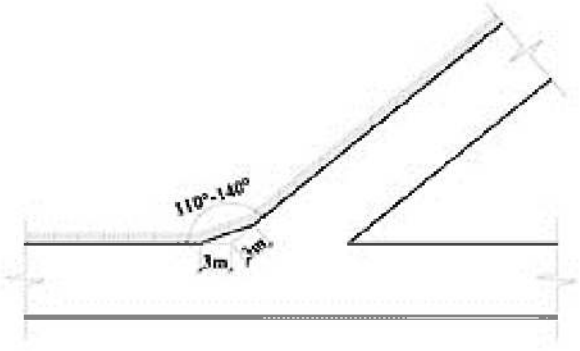
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 35° đến dưới 60°



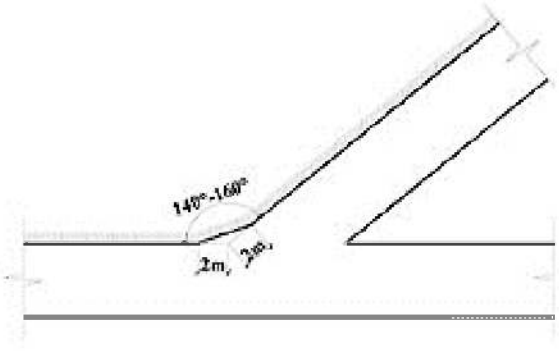
c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 60° đến dưới 80°



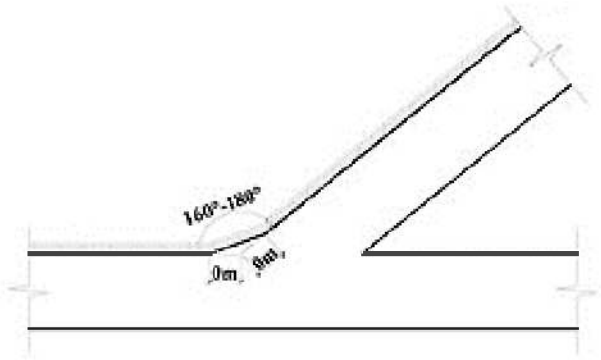
d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 80° đến dưới 110°



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 110° đến dưới 140°

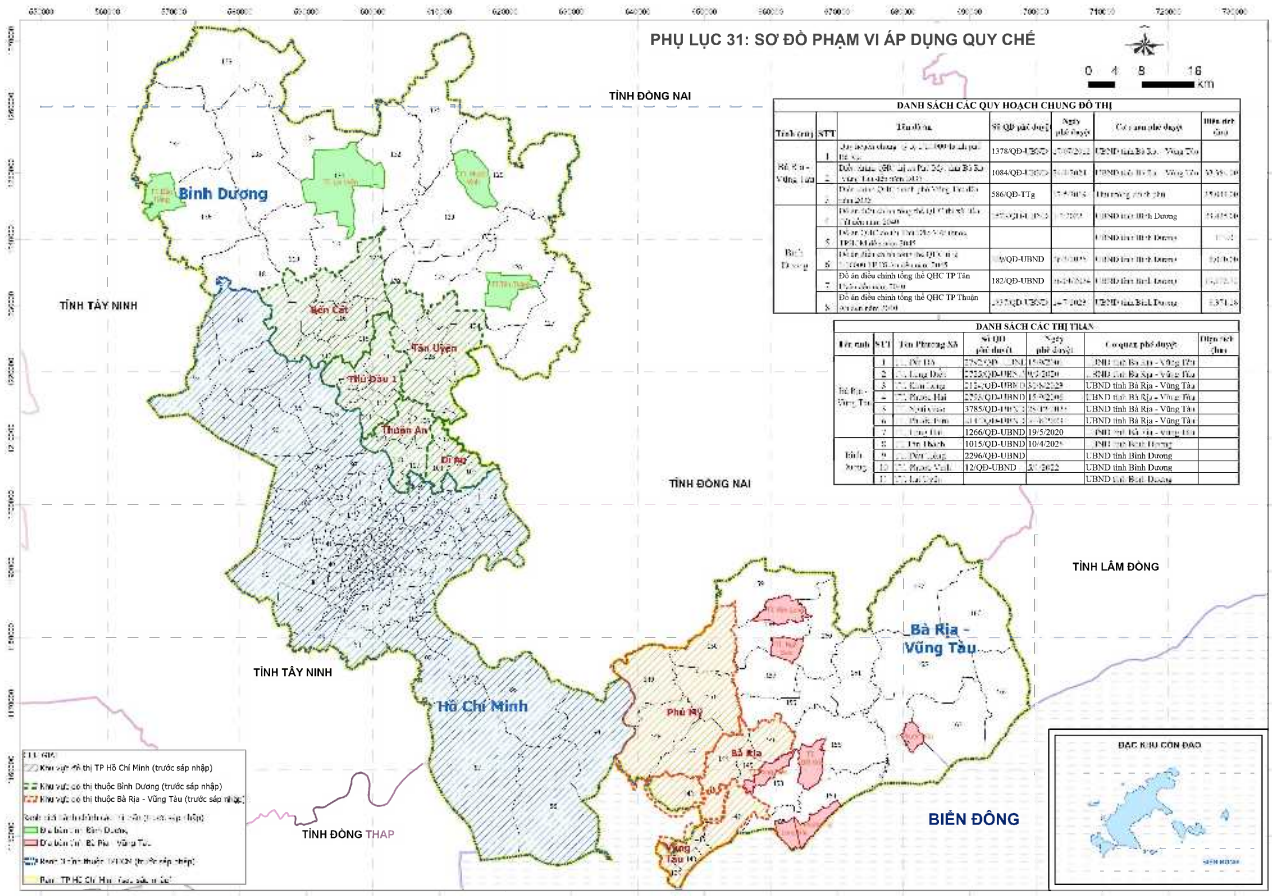


f) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 140° đến 160°



g) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 160° đến 180°

Hình 30-8: Minh hoạ các trường hợp vạc góc


PHỤ LỤC 31: SƠ ĐỒ PHẠM VI ÁP DỤNG QUY CHẾ
0 4 8 16 KM
TỈNH ĐỒNG NAI
TỈNH TÂY NINH
TỈNH ĐỒNG NAI
TỈNH LÂM ĐỒNG
TỈNH TÂY NINH
TỈNH ĐỒNG THAP
Bình Dương
Bến Cát
Tân Uyên
Thủ Dầu 1
Thuận An
Dĩ An
Hồ Chí Minh
Phú Mỹ
Bà Rịa
Bà Rịa - Vũng Tàu
BIỂN ĐÔNG
ĐẶC KHU CÔN ĐẢO
DANH SÁCH CÁC QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ
DANH SÁCH CÁC THỊ TRẤN