

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Phú Thứ,
huyện Tây Hoà, tỉnh Phú Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật di sản văn hoá ngày 29 tháng 6 năm 2001;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa ngày
18 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính
phủ Quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch,
dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

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

Căn cứ Nghị quyết số 47/NQ-HĐND ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Hội
đồng nhân dân tỉnh Phú Yên;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Tây Hoà tại Tờ trình số
189/TTr-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hoà, tỉnh Phú Yên kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 05 tháng 11 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Giám đốc các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tây Hoà và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ quyết định thi hành. / *he*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Báo Phú Yên, Đài PT-TH Phú Yên;
- Trung tâm Truyền thông - VP UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh Văn phòng, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Phg, Ph_{1.055(2024)}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH *he*



Lê Tấn Hồ

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị trấn Phú Thù, huyện Tây Hoà, tỉnh Phú Yên
(Kèm theo Quyết định số 50/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong địa giới hành chính của thị trấn Phú Thù (phạm vi ranh giới được xác định theo Nghị quyết số 94/NQ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ về việc thành lập thị trấn Hoà Vinh, thị trấn Hoà Hiệp Trung thuộc huyện Đông Hoà và thị trấn Phú Thù thuộc huyện Tây Hoà, tỉnh Phú Yên).

2. Những dự án, công trình đã được cấp giấy phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo Quy chế này.

3. Đối với khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt theo Phụ lục 01 của Quy chế này, Đồ án thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận.

4. Đối với các khu vực có yêu cầu quản lý khu di tích, danh lam thắng cảnh thì áp dụng Quy chế này và Quy chế quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị đã được quy định của cấp có thẩm quyền (Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc ban hành quy chế quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Phú Yên).

5. Trường hợp các quy định của các chuyên ngành khác chưa quy định hoặc chưa bổ sung kịp vào Quy chế này thì thực hiện theo quy định chuyên ngành đó.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn thị trấn Phú Thù có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Một số khái niệm, thuật ngữ được sử dụng trong quy chế được hiểu như sau:

1. Khu đô thị: Là khu vực xây dựng của đô thị gồm khu nhà ở, khu các công trình hạ tầng, dịch vụ hoặc công trình khác của đô thị, được giới hạn bởi các ranh giới tự nhiên, ranh giới nhân tạo hoặc các đường chính đô thị.

2. Khu vực đô thị cải tạo: Là khu vực đô thị hiện hữu được đầu tư xây dựng, nâng cấp về nhà ở, dịch vụ, hạ tầng, môi trường, cảnh quan và các mặt khác liên quan.

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

4. Biệt thự: Là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa...) xung quanh tối thiểu 3 mặt công trình, có tường rào và lối ra vào riêng biệt.

5. Nhà ở liên kế: Là loại nhà ở riêng lẻ, gồm các căn hộ được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn nhiều lần so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị.

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

7. Không gian ngoài công trình (không gian trống): Trên tất cả các thửa hoặc mảnh đất, một phần diện tích phải để trống, không xây dựng, kể cả việc xây dựng công trình bằng vật liệu nhẹ. Khoảng trống không xây dựng này được gọi là “không gian ngoài công trình” và được trồng cây xanh.

8. Hành lang bảo vệ an toàn lưới điện: Là khoảng lưu không về chiều rộng, chiều dài và chiều cao dọc theo công trình đường dây hoặc bao quanh trạm điện.

9. Độ cao không chế hoặc chiều cao không chế: Là cao độ xây dựng tối đa bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

10. Độ vươn: Là khoảng cách cho phép các bộ phận cố định của ngôi nhà được phép nhô qua khỏi chỉ giới đường đỏ (về phía lộ giới).

11. Mái đón: Là mái che của cổng gắn vào tường ngoài nhà và đưa ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

12. Mái hè phố: Là mái che gắn vào tường nhà và che phủ một đoạn tường nhà.

13. Cốt xây dựng không chế: Là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

14. Hành lang bảo vệ, hành lang an toàn (trên tuyến đường, tuyến phố): Là khoảng không gian lưu thông về chiều rộng, chiều dài và chiều cao chạy dọc theo tuyến đường, tuyến phố nhằm bảo vệ an toàn công trình đường dây tải điện, công trình giao thông, công trình thủy lợi, đê điều, công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Việc áp dụng Quy chế này đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; phù hợp theo Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Phù hợp với các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (bao gồm: Cốt xây dựng công trình, chiều cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu khác có liên quan) theo Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Tây Hòa đến năm 2035 được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên phê duyệt tại Quyết định số 1994/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2018, Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa nghiên cứu đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên phê duyệt tại Quyết định số 2555/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2017 (điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2021 và số 1171/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2022) và các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trên địa bàn thị trấn Phú Thứ;

c) Bảo đảm an toàn cho con người, công trình kiến trúc và khu vực tập trung dân cư trước tác động bất lợi do thiên nhiên hoặc con người gây ra;

d) 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;

đ) Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; trong quá trình quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, khai thác, sử dụng các dịch vụ đô thị đáp ứng nhu cầu của người dân trong đô thị;

e) Bảo đảm bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu có chọn lọc tinh hoa kiến trúc nhằm xây dựng nên kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc;

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

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

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

Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan (bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 02 Quy chế này), gồm: Khu vực cảnh quan vùng ven sông dọc đường bờ kè sông Ba (đoạn từ ranh giới thôn Mỹ Thạnh Đông 2, xã Hoà Phong đến khu vực giao nhau đường NB12); khu vực cảnh quan dọc hai bên kè kênh Nam, thuộc hệ thống thủy nông Đồng Cam;

Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch (tên đường, bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 03 Quy chế này), gồm: Theo hướng Đông - Tây gồm đường ĐT.645, QL.29, đường ĐT1 và đường bờ kè dọc sông Ba; theo hướng Bắc - Nam gồm đường NB2, đường NB2 nối dài và tuyến vành đai phía Tây trục đường cứu hộ, cứu nạn;

Các khu vực di tích lịch sử từ cấp tỉnh trở lên (bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 04 Quy chế này), gồm: Bia Di tích lịch sử chiến thắng đường 5;

Các quảng trường và công viên lớn (bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 05 Quy chế này), gồm: Khu công viên văn hóa - nghỉ dưỡng Bầu Sen (ký hiệu CX1 - CX5); công viên tại khu phố Mỹ Lệ Đông (ký hiệu CX6);

Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng (ranh giới vị trí xác định theo các quy hoạch tại Phụ lục 05 Quy chế này), gồm: Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng đường ĐT.645 giao đường QL.29 (ký hiệu HTKT-01); khu vực xung quanh Bến xe (ký hiệu BX);

Các khu vực cửa ngõ đô thị (bản đồ ranh giới vị trí xác định theo các quy hoạch tại Phụ lục 06 Quy chế này), gồm: Khu vực cửa ngõ phía Đông là khu đất phát triển đô thị (ký hiệu DTPT4) thuộc khu vực nút giao thông của các trục đường ĐT.645, trục NB12 (trục Hòa Bình 1 - Cầu Tạ Bích); khu vực cửa ngõ phía Đông Nam, khu đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT-01), khu bia Di tích lịch sử chiến thắng đường 5 thuộc khu vực xung quanh nút giao đường QL.29 và trục đường ĐT.645;

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

Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Các dự án và công trình xây dựng khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan vùng ven sông, dọc hai bên bờ kênh Nam cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường sông nước gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực; công trình ven sông phải có khoảng lùi thích hợp và tầng cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ sông, hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực, đồng

thời tuân thủ quy định pháp luật về hành lang bảo vệ đê điều và quy định có liên quan; phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp sông, kênh, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu trong đô thị phải phù hợp với hệ thống sông, kênh hiện trạng; đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về thủy lợi, đê điều và các quy định có liên quan; việc san lấp sông, kênh phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần tính toán, bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống cống hợp thay thế;

Các trục đường chính và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính; khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định; hàng rào được xây dựng đồng nhất về chất liệu, chiều cao, độ rộng, đặc, đảm bảo có sự liên hệ gắn gũi giữa không gian riêng và không gian công cộng; các thiết bị đèn tín hiệu, biển báo, đèn chiếu sáng,... được trang bị để tạo hình ảnh đô thị hoàn chỉnh;

Các khu vực di tích lịch sử: Các dự án tu bổ di tích, bảo cáo kinh tế - kỹ thuật tu bổ di tích phải tuân thủ theo quy định của Luật Di sản văn hoá và các quy định pháp luật khác có liên quan; đối với các hạng mục công trình đầu tư xây dựng mới trong khu di tích phải bố trí mặt bằng không gian, phương án kiến trúc hài hoà với kiến trúc, cảnh quan của di tích, nhằm phát huy giá trị di tích, đồng thời phải được thẩm định, phê duyệt của cấp có thẩm quyền về quản lý di tích theo quy định của pháp luật;

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

Khu vực cửa ngõ đô thị, đầu mối giao thông công cộng, bến xe: Kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện; tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

Dựa trên yêu cầu thực tiễn của công tác quản lý, các yêu cầu về tổ chức

không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị Phú Thứ thì những khu vực, địa điểm có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan đô thị lập thiết kế đô thị riêng được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương thực hiện.

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

Các khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang tại các khu phố Mỹ Lệ Đông, khu phố Mỹ Lệ Tây, khu phố Phước Mỹ Tây, khu phố Phú Thứ, khu phố Phước Thịnh xác định tại các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương thực hiện.

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

1. Các đối tượng sau đây phải tổ chức thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc

- a) Các công trình quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc;
- b) Công trình, cụm công trình được xác định tại Phụ lục 07 Quy chế này.

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

Chương II QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

- a) Về kiến trúc cho toàn thị trấn

Kiến trúc đô thị cần phát triển theo hướng hiện đại, đồng bộ, tôn trọng và kết hợp hài hòa với những giá trị kiến trúc truyền thống, đảm bảo không gian xanh, công trình công cộng, hạ tầng đô thị đồng bộ;

Tận dụng yếu tố địa hình để xây dựng khung phát triển không gian. Các quỹ đất, công trình công cộng hiện trạng tận dụng lại hoặc hoán đổi chức năng linh hoạt. Hạn chế tối đa việc thay đổi thực trạng cư trú của dân cư hiện trạng;

Công viên cây xanh, đất nông nghiệp, giao thông cảnh quan..., đảm bảo mối liên hệ không gian cảnh quan với đô thị, không tách không gian sông, cảnh quan nông nghiệp khỏi đô thị; tạo các không gian đệm, chuyển tiếp giữa khu ở mới và cũ; giữa công trình hành chính, công cộng với dân cư hiện trạng. Tại các nhóm dân cư hiện trạng phân bố rải rác, tổ chức gộp thành các mảng hoặc tuyến, tạo điều kiện có quỹ đất phát triển đô thị mới; tôn tạo các điểm nhấn cảnh quan tự nhiên hiện có;

Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành để tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp;

Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt và Quy chế quản lý kiến trúc này;

Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình;

b) Kiến trúc khu trung tâm (quy mô, ranh giới diện tích được xác định cụ thể tại Phụ lục 08 Quy chế này)

Trung tâm hành chính: Bao gồm các công trình hành chính huyện, hành chính công cộng thị trấn nằm dọc các tuyến QL.29 và trục NB2; các công trình hành chính mới phát triển dọc phía Tây trục đường NB2, kết nối với các công trình hành chính hiện hữu để tăng cường nhận diện, tăng cường khả năng đóng góp vào thẩm mỹ đô thị tạo nên sự hoàn thiện cho khu trung tâm hành chính;

Trung tâm văn hóa: Thuộc phân khu II, ở lõi của đô thị kết hợp với trung tâm thể dục - thể thao ở phía Tây và công viên sinh thái Bầu Sen ở phía Nam; các công trình được xây dựng với mật độ, tầng cao thấp, hài hòa với không gian công viên cây xanh;

Trung tâm thương mại - dịch vụ: Các công trình thương mại, dịch vụ bố trí tập trung hoặc phân tán trên tuyến NB2 và tuyến ĐT1, dọc tuyến kè Nam sông Ba; tập trung khai thác giá trị tạo hình, hợp khối, hỗn hợp công trình để tạo sự đa dạng; tại các vị trí này cần bố trí công trình với chiều cao đột biến để tạo sự nổi bật, tạo điểm nhấn cho cả đô thị;

c) Khu vực giáp ranh khu trung tâm và vùng ven

Tạo ra sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn;

Không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo; không được lấn chiếm, sử dụng sai mục đích; khuyến khích tăng chỉ tiêu cây xanh, mặt nước;

Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan;

Đối với nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống do chính quyền đô thị xác định để bảo vệ, hạn chế tối đa việc chia nhỏ khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn; khi xây dựng mới các công trình trong khuôn viên nhà vườn loại này phải được phép của cơ quan có thẩm quyền và phải phù hợp với các quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc của khu vực;

Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hóa địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực; hạn chế xây dựng

nhà ở có mật độ cao, nhà cao tầng, nhà ống mái bằng, nhà liền kề kiểu nhà phố;

d) Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái;

đ) Khu vực đô thị hiện hữu

Các khu vực đô thị hiện hữu (công trình công cộng, nhà ở,...) cần đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho hài hòa giữa các khu chức năng đô thị, giữa khu xây dựng mới và khu hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang; tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trên từng ô phố trong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035;

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

Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án nhỏ, lẻ trong các hẻm nhỏ, thiếu tính kết nối với không gian đô thị hiện hữu;

Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị,... Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu có thể xem xét gia tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng;

Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường đô thị;

e) Khu vực phát triển mới

Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa nghiên cứu đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035; tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở;

Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực;

Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo các Quy chế quản lý kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch, khuyến

khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh;

g) Các khu du lịch sinh thái gắn với mặt nước - cây xanh

Các khu dịch vụ du lịch sinh thái được bố trí phía Bắc thị trấn dọc tuyến bờ kè Nam sông Ba, nhằm khai thác triệt để lợi thế của cảnh quan sông nước; các công trình phục vụ du lịch với kiến trúc hài hòa với thiên nhiên, thân thiện với môi trường, mật độ thấp; các công trình này cần đặc biệt chú ý đến hệ thống thoát nước thải cũng như thu gom rác; có biện pháp quản lý nhằm kiểm soát sự phát triển của đô thị đang xâm lấn hành lang xanh này.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị

Tận dụng tài nguyên cây xanh tự nhiên sẵn có, bố trí cây xanh đô thị dọc các tuyến đường; các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tạo sự kết nối giữa không gian các khu đô thị hiện hữu, khu đô thị mới với không gian các tuyến cảnh quan, công viên cây xanh. Đảm bảo tính liên tục của cảnh quan cây xanh, mặt nước gắn với hệ thống công viên thị trấn;

Các dòng chảy của sông Ba, kênh Nam đảm bảo sự liên tục, tạo thành các không gian mở kết nối cảnh quan tự nhiên và cảnh quan đô thị. Cây xanh sinh thái nông nghiệp đan xen trong các khu ở;

Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Khu công viên văn hóa - nghỉ dưỡng là khu vực Bầu Sen có cảnh quan thiên nhiên sinh động, kết hợp mặt nước hồ, tổ chức 5 khu liên hoàn (ký hiệu CX1, CX2, CX3, CX4, CX5), tạo không gian mở cho khu trung tâm của đô thị, đóng vai trò là điểm nhấn cảnh quan cho đô thị. Ngoài ra còn quy hoạch một số khu công viên nhỏ trong nhóm nhà ở, nhằm tạo không gian thoáng, cải tạo vi khí hậu và cảnh quan cho khu ở. Tại các khu vực quy hoạch công viên, có thể xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ nhưng mật độ xây dựng không quá 5%. Các công trình kiến trúc kết hợp với mặt nước, đường dạo, cây xanh bóng mát, làm nơi vui chơi, giải trí, thư giãn và nghỉ dưỡng cho Nhân dân trong đô thị. Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước (phạm vi, ranh giới, các chỉ tiêu quy hoạch theo Phụ lục 08 quy chế này);

Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng. Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan;

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

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

Đối với cây xanh trên đường phố: Thực hiện theo quy định tại điểm 3, mục II, phần II Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD;

Đối với cây xanh trong công viên, vườn hoa, quảng trường và các khu công cộng khác của đô thị: Tuân thủ theo quy định của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa nghiên cứu đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035, quy hoạch chi tiết công viên, quy hoạch chi tiết khu đô thị được phê duyệt và điểm a khoản 2 Điều 6 Quy chế này;

Đối với công trình kiến trúc trong khu cây xanh: Chỉ tiêu quản lý về mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, hình thức kiến trúc phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về thiết kế quy hoạch xây dựng và môi trường;

b) Các khu vực trung tâm, quảng trường

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

Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm;

Chú ý vật liệu ốp nguyên khối, độ chói, góc nghiêng... tránh gây ảnh hưởng đến môi trường sông và an toàn giao thông;

c) Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực

Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ;

Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông. Không gian kiến trúc cần có một số nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu,...) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố;

Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt

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

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng;

d) Khu vực hiện hữu

Cải tạo, chỉnh trang khu đô thị, dân cư hiện hữu kể cả những khu vực phía sau các trục đường chính được mở rộng theo hướng nâng tầng cao, xây chen các nhà thấp tầng, nhà vườn, biệt thự, kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực; từng bước hiện đại hóa bộ mặt kiến trúc đô thị;

Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực, tuyến phố có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu của cộng đồng dân cư;

Từng bước hạ ngầm đường dây kỹ thuật: Là cáp điện lực, chiếu sáng, cáp viễn thông, truyền hình... hoặc một hình thức nào đó có dạng đường dây đã được xây dựng, cải tạo, nâng cấp;

Duy trì tối đa diện tích mặt nước, cây xanh, công viên, sân chơi, bãi đỗ xe và các tiện ích công cộng hiện có; tăng cường phát triển cây xanh, mảng hoa, thảm cỏ, các tiện ích đô thị, công trình giải trí;

Việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang dịch vụ công cộng phải bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và được cơ quan quản lý có thẩm quyền cho phép theo quy định pháp luật hiện hành;

Cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng mới toàn bộ một khu vực hiện hữu phải đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực với khu vực xung quanh; trường hợp cải tạo một khu vực để cải thiện, nâng cao điều kiện sống người dân phải đảm bảo kết nối hợp lý hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, sự hài hoà không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh;

Trường hợp nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường của đô thị; bảo đảm khai thác tối đa các điều kiện hiện trạng (về đất đai, công trình kiến trúc, xây dựng, cơ sở hạ tầng), hạn chế giải tỏa và di dời dân cư;

Các đường bê tông nội bộ làm mới và nâng cấp không có vỉa hè, nên có ống thoát nước độ dốc thu về giữa đường;

Tính toán ram dốc cho xe máy và ô tô khi lên vỉa hè bằng cách thiết kế bó vỉa hè có độ dốc hợp lý, quản lý tốt các ram dốc tự phát;

Các công viên khi thiết kế tính toán khu vực nào cần tải trọng phù hợp mới đưa ra hệ số đầm chặt K phù hợp để cây xanh phát triển;

đ) Khu vực phát triển mới

Khu đất thực hiện dự án xây dựng khu vực phát triển mới phải đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến quá trình phát triển của các khu vực kế cận theo quy định của quy hoạch chung đã được phê duyệt;

Việc bố trí, tổ chức đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực phát triển mới phải đồng bộ, đầy đủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và kế hoạch đầu tư xây dựng;

Khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn, giải pháp quy hoạch xây dựng theo tiêu chí công trình xanh, kiến trúc xanh trong đầu tư xây dựng khu vực phát triển mới;

Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt;

Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, phát triển nhà cao tầng dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng đặc biệt là bến xe thị trấn;

Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới;

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

e) Khu vực giáp ranh khu trung tâm và vùng ven

Khu giáp ranh khu trung tâm và vùng ven 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;

g) Khu vực bảo tồn

Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan cần rà soát, giữ nguyên các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình

thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình. Chú ý an toàn chịu lực công trình (tuổi thọ công trình) để có giải pháp gia cường phù hợp;

h) Khu vực dự trữ phát triển

Hạn chế đầu tư xây dựng công trình có quy mô lớn, phá vỡ cảnh quan tự nhiên. Khuyến khích các hoạt động đầu tư xây dựng khu cảnh quan sinh thái. Khuyến khích các dạng công trình tiên chế, lắp ghép, có khả năng di động.



Sơ đồ minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường chính

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

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

a) Phải thể hiện được các đặc điểm sau: Là trung tâm chính trị kinh tế văn hóa, trung tâm dịch vụ thương mại - dịch vụ du lịch của huyện Tây Hòa. Đô thị phần lớn cấu trúc nhà ở mang đậm bản sắc văn hóa vùng miền, kiểu nhà truyền thống nông thôn là điểm mạnh;

b) Thị trấn phát triển với xu thế về quy hoạch đô thị và kiến trúc hiện đại là định hướng chung, đồng thời cũng đa dạng về hình thái kiến trúc vì nhiều công trình được xây dựng qua nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau như: Nhà dân cũ, công sở, đình chùa... đã mang dấu ấn của thị trấn xưa, tạo nên sự đa dạng về kiến trúc và nhiều công trình được xem xét là công trình kiến trúc có giá trị;

c) Bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc gồm đặc điểm, tính chất tiêu biểu, dấu ấn đặc trưng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, văn hóa, nghệ thuật; thuần phong mỹ tục của nhân dân thị trấn; kỹ thuật xây dựng và vật liệu xây dựng, được thể hiện trong công trình kiến trúc, tạo nên phong cách riêng của kiến trúc thị trấn Phú Thứ;

d) Sự đa dạng về văn hóa, người dân thị trấn Phú Thứ dung nạp, tiếp nhận các yếu tố khác nhau tạo nên sự đa dạng về văn hóa mà không mất đi nét riêng của cộng đồng;

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

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

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

c) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ dấu ấn lịch sử của thị trấn;

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

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

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

1. Hình thái không gian kiến trúc đô thị thị trấn Phú Thứ đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù phải có đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị thị trấn Phú Thứ theo định hướng trở thành trung tâm chính trị kinh tế văn hóa, trung tâm dịch vụ thương mại - dịch vụ du lịch của huyện Tây Hòa.

2. Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, khu vực có các công trình có giá trị xác định tại điểm a, khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

3. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù quy định về không gian kiến trúc đô thị làm cơ sở cho việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ bảo đảm sự hài hòa với khu vực, gìn giữ và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan đô thị được áp dụng theo Quy chế này.

4. Quy định cụ thể như sau:

a) Khu vực cảnh quan vùng ven sông dọc đường bờ kè sông Ba, đoạn từ ranh giới thôn Mỹ Thạnh Đông 2, xã Hoà Phong đến khu vực giao nhau đường NB12

Trục giao thông ven kè sông Ba kết hợp khu dịch vụ sinh thái phía Nam

sông Ba, thiết lập dải xanh sinh thái nông nghiệp (trên diện tích đất bán ngập dọc sông Ba) kết hợp với không gian mặt nước chạy dọc theo đường vành đai, vừa đóng vai trò trục xanh thư giãn vừa là không gian tổ chức hoạt động vui chơi giải trí, dịch vụ;

Các vật liệu lát, các ki ốt lưu động, các loại cây xanh cần được chú ý để tạo sự đồng nhất cũng như độc đáo của không gian trục ven sông;

Bố trí các công trình thấp tầng, mật độ thấp. Số tầng tối đa 2 tầng; chiều cao tối đa 10,5m;

b) Khu vực cảnh quan dọc hai bên kênh Nam đoạn từ ranh giới thôn Mỹ Thạnh Đông 2, xã Hoà Phong đến khu vực giao nhau đường NB12 (cầu Tạ Bích đi Hoà Bình 1)

Trục giao thông QL.29 phía Bắc kênh Nam đoạn qua thị trấn là trục công cộng, dịch vụ thương mại và là bộ mặt của thị trấn;

Hình thành vùng không gian cảnh quan cây xanh dọc phía Nam bờ kênh, có khoảng cách tối thiểu 5m, tạo dựng các không gian sinh hoạt công cộng, nghỉ ngơi, thể dục thể thao cho Nhân dân thị trấn;

Khai thác dòng kênh chính Nam trở thành tuyến hành lang xanh để đưa những giá trị cảnh quan thiên nhiên đặc sắc vào không gian của thị trấn đồng thời là tuyến kết nối các không gian quan trọng của thị trấn. Có biện pháp quản lý nhằm kiểm soát sự phát triển của đô thị xâm lấn hành lang xanh này;

Số tầng tối đa 7 tầng; chiều cao tối đa 28m;

c) Khu vực xung quanh đầu mối giao thông

Tạo dựng được không gian xung quanh sòng động, hấp dẫn, là đầu mối hệ thống giao thông công cộng có khả năng đáp ứng nhiều loại công trình khác nhau, cấu trúc đô thị linh hoạt; có sự kết hợp đa dạng, hỗn hợp chức năng công trình;

Số tầng tối đa 7 tầng; chiều cao tối đa 28m;

d) Khu vực công viên Bầu Sen

Đóng vai trò là điểm nhấn xanh cho lõi của đô thị, bao gồm hệ thống cây xanh, mặt nước tạo vi khí hậu cho đô thị;

Phát triển thương mại du lịch. Tạo dựng các không gian sinh hoạt công cộng, nghỉ ngơi, thể dục thể thao cho Nhân dân thị trấn;

Có biện pháp quản lý nhằm kiểm soát sự phát triển của đô thị xâm lấn hành lang xanh này;

Mật độ xây dựng tối đa 5%; số tầng 1 tầng; chiều cao tối đa 7m;

đ) Các khu vực cửa ngõ đô thị

Kiến trúc cảnh quan các công trình cửa ngõ được thiết kế hiện đại, phù hợp với đặc điểm của khu vực, khai thác các giá trị văn hóa của Tây Hoà và Phú Yên để tạo lập ngôn ngữ kiến trúc đặc trưng cho cửa ngõ thị trấn, thể hiện mô hình kiến trúc mang nét đặc trưng của địa phương tạo sự chào đón lôi cuốn và dẫn dắt đến với đô thị;

Yêu cầu những công trình kiến trúc có ý nghĩa và giá trị nghệ thuật, thẩm mỹ cao trong tổng thể bố cục không gian đô thị, nhằm tạo nên sự đột biến trong ngôn ngữ Kiến trúc - Quy hoạch - Không gian và sự cảm nhận phong phú về giá trị tinh thần, tạo hình ảnh đẹp cho cửa ngõ thị trấn;

Chiều cao tối đa 7 tầng; chiều cao tối đa 28m.

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

1. Công trình công cộng:

a) Quy định chung

Công trình công cộng bao gồm: Công trình hành chính, y tế, giáo dục; công trình thương mại dịch vụ; công trình văn hóa, thể dục thể thao; công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng và bến xe. Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Đối với các công trình công cộng thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo Điều 4, Điều 6, Điều 10 và Phụ lục 08, 09, 10 của Quy chế này;

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, tiết kiệm năng lượng và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ;

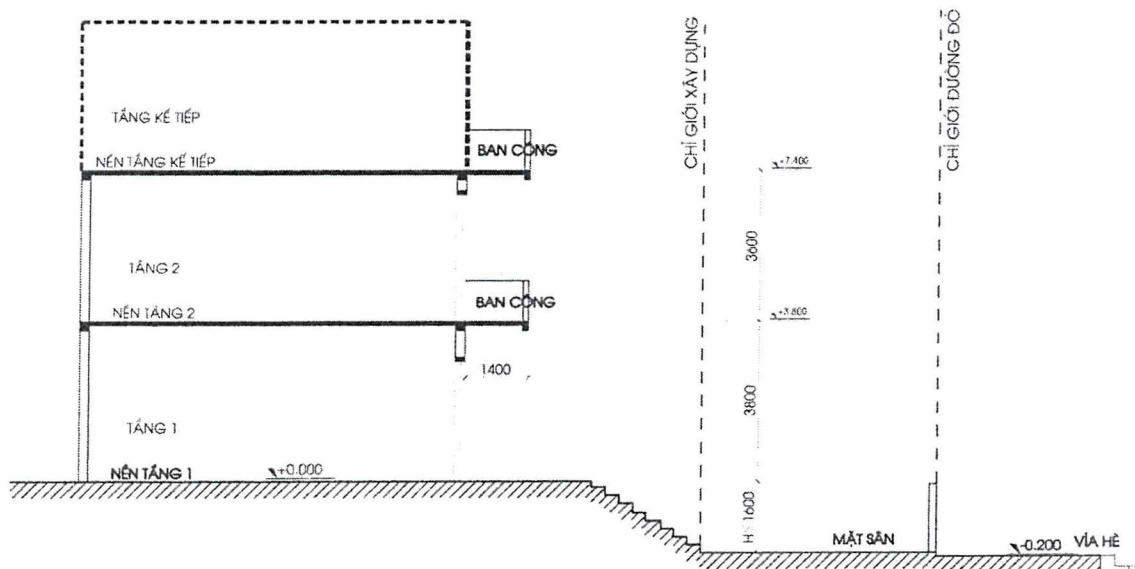
Về thiết kế cảnh quan: Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng. Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp 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. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực công. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình;

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. Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy;

Màu sắc, vật liệu bên ngoài công trình: Thực hiện theo khoản 3 Điều 11 Quy chế này;

Quy định về chiều cao công trình: Quy định quản lý chiều cao theo Phụ lục 10 Quy chế này và quy định nghiên cứu trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết để đảm bảo tính linh hoạt;

Quy định đối với công trình công cộng có quy định khoảng lùi: Cốt nền sân cao hơn 0,2m so với cốt mặt bó vỉa trước nhà tại vị trí xây dựng, cao hơn 0,4m so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Cốt nền tầng 1, sảnh đón cao hơn cốt nền sân tối đa 1,6m. Chiều cao tầng 1 (bao gồm cả tầng lửng, trong trường hợp có thiết kế tầng lửng) tính từ mặt nền tầng 1 đến sàn tầng 2 là tối đa 6m; chiều cao các tầng còn lại tính từ mặt sàn tầng này đến mặt sàn tầng kế tiếp 3,6m; chiều cao mái che cầu thang hoặc buồng kỹ thuật là 2,7m;



Hình 1. Minh họa chiều cao công trình công cộng có quy định khoảng lùi

Công trình công cộng có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ: Phần công trình xây dựng trong khoảng từ chỉ giới đường đỏ trở vào 6m thực hiện như đối với nhà ở liên kế; phần công trình còn lại thực hiện như công trình công cộng có quy định khoảng lùi tại Điều này;

Tầng hầm: Chiều cao thông thủy của tầng hầm không nhỏ hơn 3,0m (tính từ cốt sàn tầng hầm đến mặt dưới của dầm tầng 1 hoặc mặt dưới của sàn tầng 1 đối với sàn không dầm), phù hợp công năng sử dụng của từng công trình và phải được thỏa thuận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Quy định cụ thể đối với trường mầm non, trường phổ thông các cấp

Đối với các trường hợp xây dựng trong khu vực hiện hữu và đối với các trường không đủ tiêu chuẩn diện tích đất, công trình được xem xét tăng thêm tối đa 2 tầng (tổng số tầng không cao hơn so với tiêu chuẩn thiết kế). Phần đối với các tầng tăng thêm đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy - cứu nạn cứu hộ;

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

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

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

Mật độ xây dựng tối đa 45%; chiều cao tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất 1,35 lần;

c) Đối với công trình y tế

Khuyến khích kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ. Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, nhà ăn, đình hóa vàng...) và có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp. Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân...;

Mật độ xây dựng tối đa 45%; chiều cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 lần;

d) Đối với công trình văn hóa

Bao gồm nhà truyền thống, thư viện, Huyện đoàn, câu lạc bộ thanh niên và nhà thiếu nhi, quảng trường: Được bố trí tập trung ở khu vực trung tâm, phía Tây đường NB2, kết hợp với công viên cây xanh, thể dục thể thao lớn;

Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc

công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của thị trấn;

Mật độ xây dựng tối đa 45%; chiều cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 lần;

đ) Đối với công trình thể thao

Khu thể dục, thể thao cấp thị trấn tại vị trí phía Nam Ban Chỉ huy quân sự huyện, phía Tây đường NB2. Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng;

Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp huyện, khu vực...) cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị. Không gian kiến trúc thoáng đãng, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí. Lưu ý các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình; lưu ý các yếu tố về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng... giữa các không gian trong và ngoài;

Mật độ xây dựng tối đa 45%; chiều cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 lần;

e) Đối với công trình thương mại dịch vụ

Bao gồm chợ, cửa hàng bách hóa tổng hợp, các công trình dịch vụ thương mại, cửa hàng xăng dầu. Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người. Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp. Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng. Chỉ tiêu quy hoạch đối với công trình thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng 40 - 60%; chiều cao 6 - 15 tầng; hệ số sử dụng đất: 1,2 - 3,2 lần;

Đối với cửa hàng xăng dầu khi cải tạo hoặc xây mới thực hiện theo Quy chuẩn Việt Nam 01:2020/BCT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu. Mật độ xây dựng tối đa 30%; chiều cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 lần;

g) Đối với công trình trụ sở cơ quan Nhà nước

Bao gồm trung tâm hành chính phục vụ cấp huyện: Huyện uỷ, Ủy ban nhân dân huyện, Viện kiểm sát, Công an, Tòa án nhân dân, các phòng ban huyện... Kiến trúc hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành. Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thị trấn. Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân;

Mật độ xây dựng 30 - 45%; chiều cao 3 - 4 tầng; hệ số sử dụng đất 0,9 - 1,8 lần;

h) Đối với đất công trình tôn giáo

Giữ nguyên vị trí hiện có của các công trình tôn giáo, chỉnh trang phù hợp với quy hoạch;

Mật độ xây dựng tối đa 45%; chiều cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 lần.

2. Công trình nhà ở:

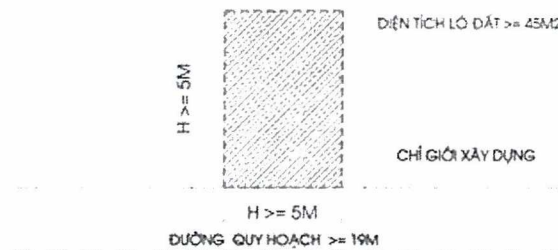
a) Cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị thực hiện theo Điều 93 Luật Xây dựng năm 2014 (trong đó điểm a khoản 1 Điều 93 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 32 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020);

Khuyến khích các tổ chức, cá nhân phải có điểm chờ đầu nối nước thải sinh hoạt phát sinh vào hệ thống thu gom nước thải tập trung trên địa bàn thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa theo đúng quy định (khi hệ thống thoát nước thải thị trấn được đầu tư);

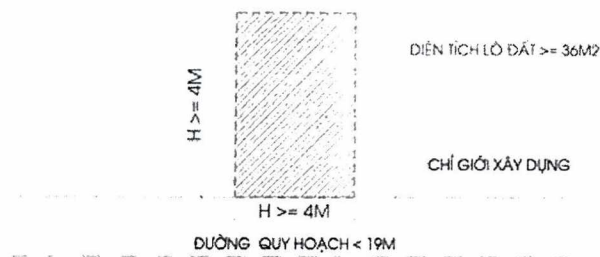
b) Diện tích, kích thước tối thiểu lô đất được phép xây dựng trong các khu quy hoạch xây dựng mới đối với lô đất đứng đơn lẻ, sau khi trừ đi lộ giới đường theo quy hoạch hoặc chỉ giới xây dựng (đối với trường hợp chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ), đồng thời đảm bảo các yếu tố sau

Đối với đường có bề rộng chỉ giới đường đỏ $\geq 19\text{m}$ đảm bảo: Diện tích lô đất ở $\geq 45\text{m}^2$; bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 5\text{m}$; cạnh chiều sâu $\geq 5\text{m}$ thì được cấp phép xây dựng mới;



Hình 2. Hình minh họa

Đối với đường có bề rộng chỉ giới đường đỏ $< 19\text{m}$ đảm bảo: Diện tích lô đất ở $\geq 36\text{m}^2$; cạnh dọc đường $\geq 4\text{m}$; cạnh chiều sâu $\geq 4\text{m}$ thì được cấp phép xây dựng mới;



Hình 3. Hình minh họa

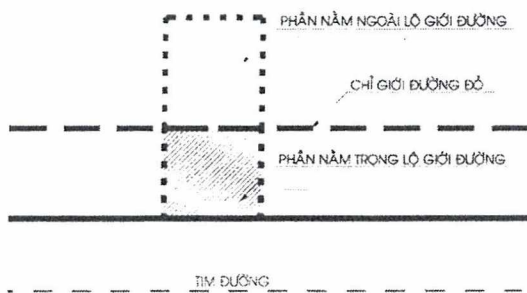
c) Đối với những khu dân cư hiện trạng

Đối với các khu dân cư hiện hữu nằm trong các khu quy hoạch mục đích sử dụng khác đất ở thuộc Đồ án quy hoạch chung nhưng chưa triển khai thực hiện và chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện: Đang sinh sống ổn định và đảm bảo các điều kiện theo Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 và Điều 6 Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên “Về việc ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Phú Yên” thì được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

Đối với các khu dân cư hiện hữu còn lại: Xem xét cấp giấy phép xây dựng chính thức nếu đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng;

d) Đối với lô đất có một phần đất nằm trong và một phần đất nằm ngoài lộ giới đường quy hoạch

Đối với phần đất nằm trong lộ giới đường quy hoạch: Nếu đủ điều kiện theo khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 và diện tích kích thước đảm bảo theo khoản 2 Điều 6 Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên thì xem xét cấp giấy phép có thời hạn;



Hình 4. Hình minh họa

Đối với phần đất nằm ngoài lộ giới đường quy hoạch: Xem xét cấp Giấy phép xây dựng chính thức cho phần diện tích đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng và đảm bảo kết cấu các công trình là độc lập, khi phá dỡ công trình theo Giấy phép xây dựng có thời hạn thì không ảnh hưởng đến công trình còn lại;

đ) Đối với các trường hợp không đủ điều kiện về diện tích kích thước tối thiểu xây dựng

Khuyến khích các trường hợp không đủ diện tích xây dựng chuyển quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất của các lô kế bên để hợp thửa thành

lô đất lớn đảm bảo diện tích, kích thước được phép xây dựng theo Quy chế này;

e) Đối với các lô đất tiếp giáp tuyến đường giao thông xây dựng mới

Trường hợp lô đất sau khi trừ phần trùng đường, diện tích còn lại không đủ điều kiện về diện tích kích thước tối thiểu để xây dựng nhà ở thì xem xét thu hồi luôn phần diện tích còn lại đưa vào quy hoạch chỉnh trang nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị dọc hai bên tuyến;

g) Quy định cao trình san nền, san lấp mặt bằng

Quy định đối với quy hoạch cao độ nền thực hiện theo điểm 2.8.1 khoản 2.8 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Cao trình gắn với cao độ thiết kế theo quy hoạch chung được duyệt;

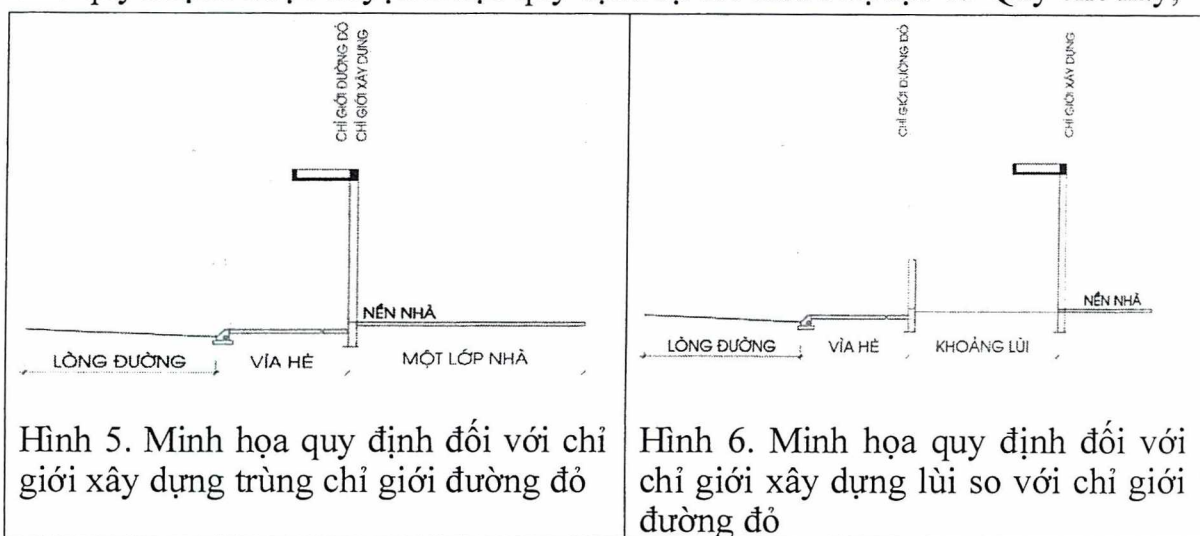
h) Quy định về mật độ xây dựng

Đối với khu vực đã có quy hoạch: Quy định mật độ xây dựng thực hiện theo quy hoạch được duyệt;

Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết: Quy định mật độ xây dựng tuân thực hiện theo quy định tại mục 2.6.3, 2.6.4 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

i) Quy định về chỉ giới xây dựng

Đối với các tuyến đường đã quy hoạch, được phê duyệt: Tiếp tục thực hiện theo quy hoạch được duyệt. Được quy định cụ thể theo Phụ lục 09 Quy chế này;



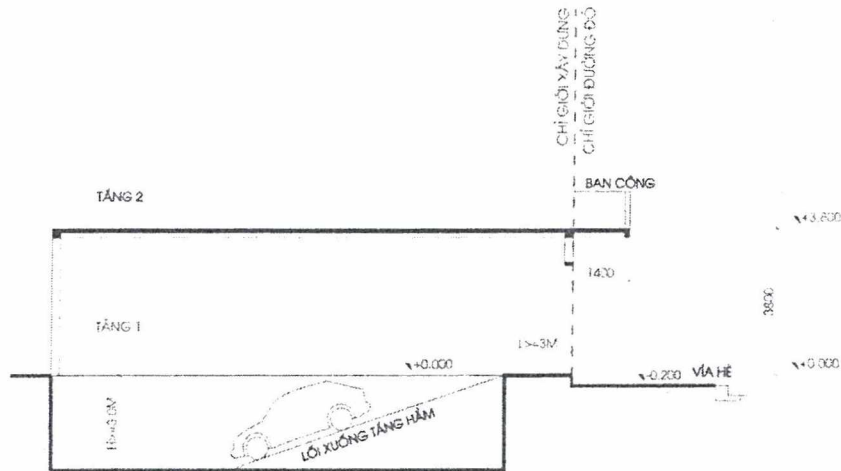
Đối với đường giao thông bê tông xi măng trong khu phố, hẻm cắt, liên khu phố (xem Phụ lục 11): Theo hiện trạng trên địa bàn thị trấn $\leq 5\text{m}$ (có mặt đường $\leq 3,5\text{m}$; lề đường $\leq 0,75\text{m}$), ranh giới còn lại thuộc quyền sử dụng đất của hộ dân, chưa có quy hoạch chỉ giới xây dựng thì lùi tối thiểu là 2,4m tính từ ranh giới thừa đất mặt giáp đường;

Trường hợp đặc biệt: Các lô đất tại vị trí tiếp giáp hai tuyến đường (năm

tại góc giao) chỉ lùi đối với mặt tiền đường chính nếu mặt đường còn lại có lộ giới $> 5\text{m}$. Lùi hai mặt nếu mặt đường còn lại có lộ giới $\leq 5\text{m}$;

k) Quy định về tầng hầm

Khi xây dựng công trình có tầng hầm, phải phù hợp quy hoạch không gian ngầm của khu vực (nếu có) tại các đồ án quy hoạch được duyệt; đồng thời, phải đảm bảo quy định tại Quy chế này;



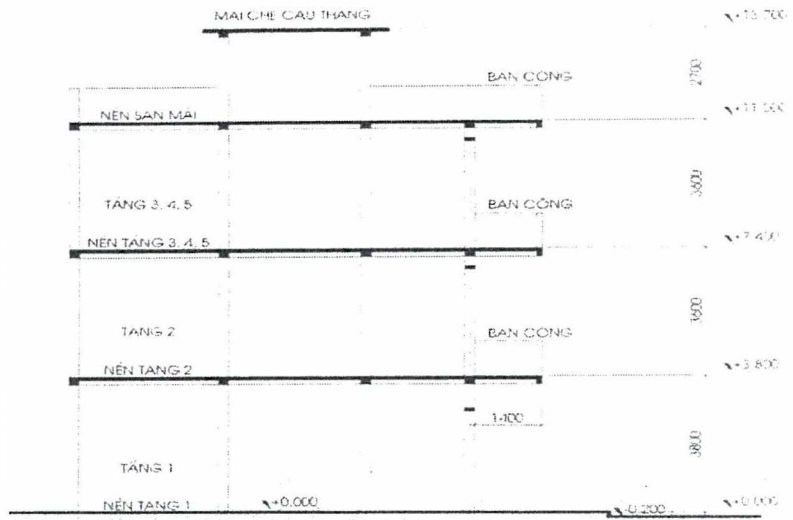
Hình 7. Minh họa chiều sâu tầng hầm

Đối với nhà ở riêng lẻ: Chiều cao thông thủy của tầng hầm không nhỏ hơn 2,2m (tính từ cốt sàn tầng hầm đến mặt dưới của dầm tầng 1 hoặc mặt dưới của sàn tầng 1 đối với sàn không dầm). Giải pháp kỹ thuật cho tầng hầm khi thiết kế và thi công đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận. Lối lên xuống tầng hầm phải nằm trong nhà, cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m; đảm bảo độ dốc theo tiêu chuẩn;

l) Quy định về chiều cao công trình

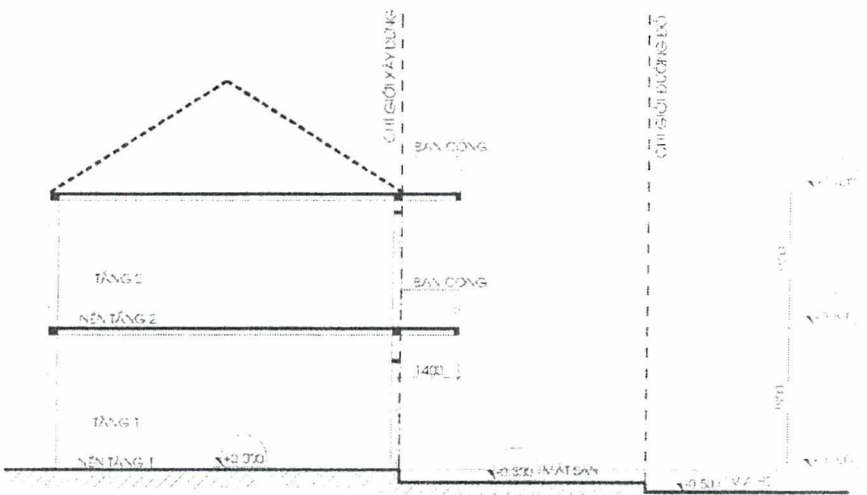
Đối với khu vực chưa có quy định quản lý chiều cao thì tuân theo Phụ lục 10 Quy chế này và quy định nghiên cứu trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết để đảm bảo tính linh hoạt;

Đối với nhà ở liên kế: Cột nền tầng 1 cao hơn 0,2m so với cột mặt bó vỉa trước nhà, cao hơn 0,4m so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Chiều cao tầng 1 tính từ mặt nền tầng 1 đến sàn tầng 2 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tính từ mặt sàn tầng này đến mặt sàn tầng kế tiếp 3,6m; chiều cao mái che cầu thang là 2,7m.



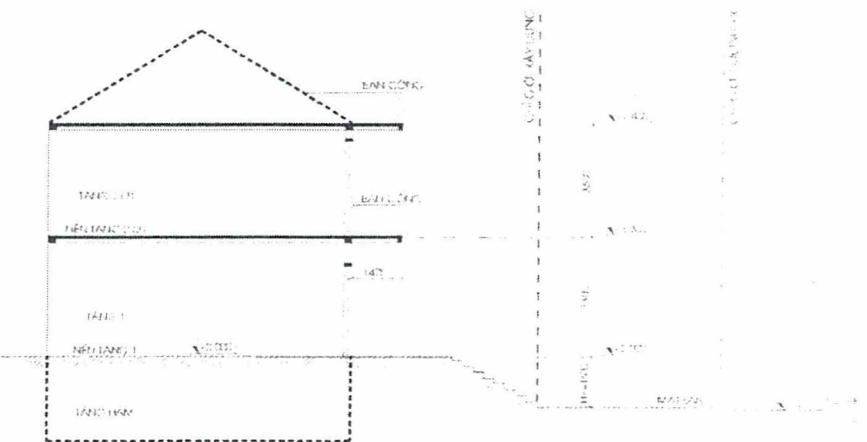
Hình 8. Minh họa công trình nhà ở liên kế

Đối với nhà ở liên kế có sân vườn: Cột nền tầng 1 cao hơn cột sân vườn là 0,3m. Cột sân vườn cao hơn 0,2m so với cột mặt bó vỉa trước nhà, cao hơn 0,4m so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Chiều cao tầng 1 tính từ mặt nền tầng 1 đến sàn tầng 2 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tính từ mặt sàn tầng này đến mặt sàn tầng kế tiếp 3,6m; chiều cao mái che cầu thang là 2,7m.



Hình 9. Minh họa chiều cao công trình nhà ở liên kế có sân vườn, công trình công cộng dạng nhà ở liên kế có sân vườn

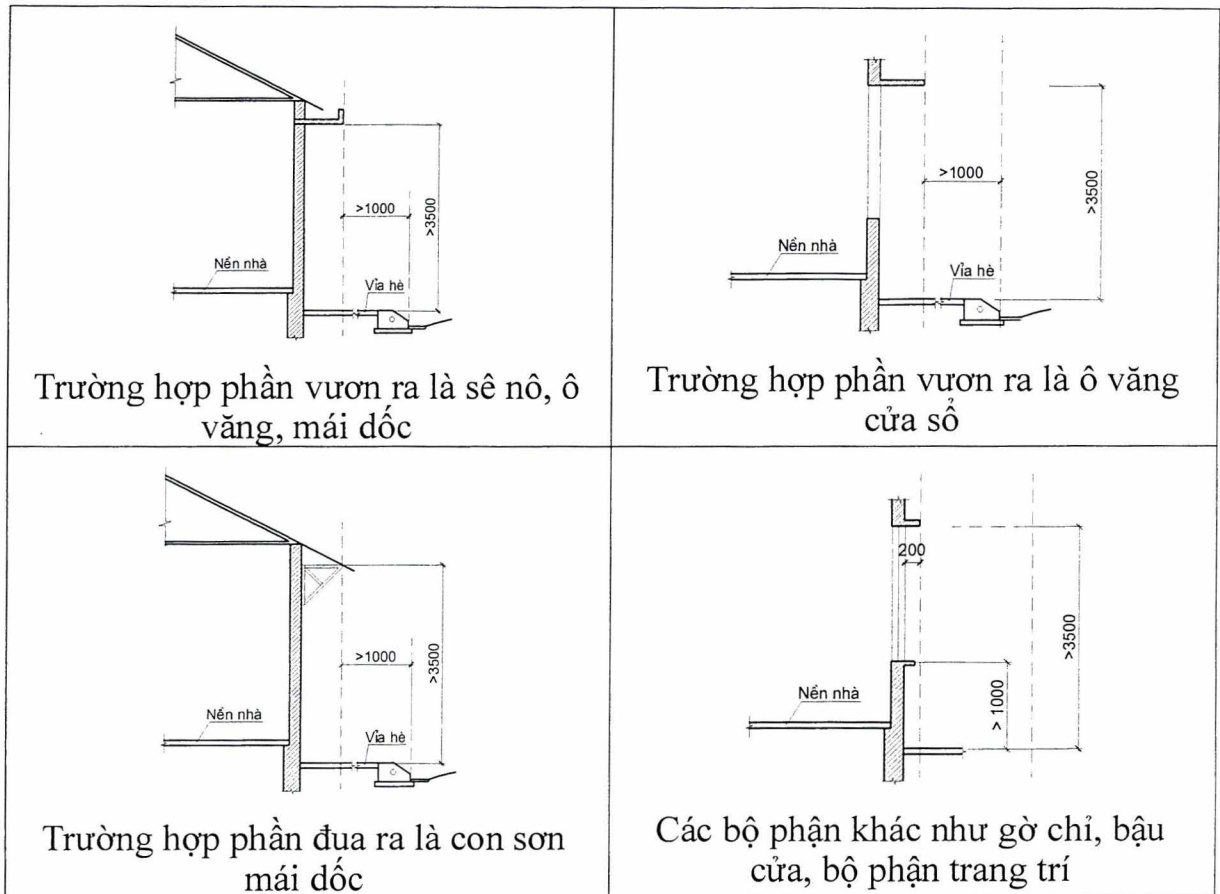
Đối với nhà ở biệt thự: Cột nền sân cao hơn 0,2m so với cột mặt bó vỉa trước nhà, cao hơn 0,4m so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Cột nền tầng 1, sảnh đón (nếu có) cao hơn cột nền sân tối đa 1,6m.



Hình 10. Minh họa chiều cao công trình nhà biệt thự

m) Quy định phân vờn ra của các bộ phận công trình và ngoại thất tại mặt tiếp giáp đường và phân vát góc (trong trường hợp nhà tại góc giao lộ);

Phần nhà được phép vươn quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;



Hình 11. Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

Trong khoảng không từ mặt bó vỉa lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được vươn quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây được nhô ra nhưng không quá 0,2m: Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà (đường ống thoát nước mưa không được bố trí thoát ra từ ban công mà phải được bố trí hệ thống thu gom và thoát nước tại nền tầng 1), các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí, ram dốc, bậc cấp. Chú thích: Độ vươn ra được tính từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra;

Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, chỉ có các bộ phận sau đây được vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ: Chiều cao tính từ mặt bó vỉa trước nhà đến mặt dưới sàn ban công (nếu là sàn âm) hoặc mặt dưới dầm sàn ban công tối thiểu 3,5m. Chú thích: Trường hợp đường (hoặc ngõ/hẻm) 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;

Ban công, sê nô: Được phép vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ theo quy định và phải vuông góc với chỉ giới xây dựng. Trên ban công, không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng. Sàn ban công khuyến khích làm dạng sàn âm;

Đối với những ngôi nhà có ban công giáp phố thì vị trí độ cao và độ vươn

ra của ban công phải phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt và thực hiện theo quy định về quản lý xây dựng khu vực;

Độ vươn ra của ban công đối với nhà ở liên kế phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định trong Bảng 1;

Bảng 1 - Độ vươn tối đa của ban công

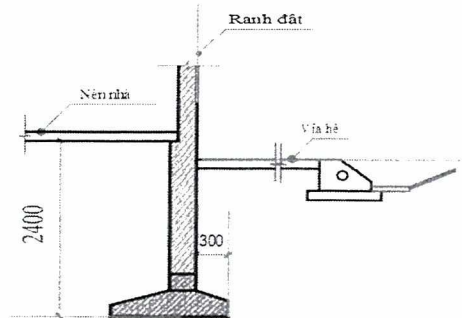
Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa
Dưới 5	0
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Từ trên 15	1,4

Kích thước tính bằng mét

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

n) Phần ngầm dưới mặt đất

Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ;



Hình 12. Quy định móng nhà giáp đường

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;

Trường hợp đặc biệt cho phép móng nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới đường (ngõ/hẻm) tối đa là 0,3m với điều kiện cao độ của đáy móng thấp hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 2,4m;

o) Phần nhà được phép nhô ra ngoài chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ (đối với công trình có quy định khoảng lùi)

Không có bộ phận nào của nhà được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ;

Các bộ phận của công trình như bậc thêm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m;

p) Quy định tại góc giao lộ

Không được phép làm ban công ở các ngõ/hẻm có chiều rộng nhỏ hơn hoặc bằng 5m;

Đối với các công trình, cây xanh, vật kiến trúc nằm tại các nút giao thông thuộc các đồ án quy hoạch được duyệt nhưng chưa xác định cụ thể phần vát góc thì việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang được thực hiện như sau: Công trình tại nút giao các trục đường nhỏ hơn hoặc bằng 6m giao với các trục đường đô thị > 6m không vát góc; công trình tại nút giao các trục đường rộng thị > 6m giao với nhau để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định;

q) Quy định đối với kiến trúc các loại hình nhà ở

Công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu, khu đô thị mới: Đối với khu nhà ở chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt thì được quy định theo Điều 4, Điều 6, Điều 9, Điều 11 và phụ lục 08, 09, 10 Quy chế này; 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;

Công trình nhà ở ven sông nước: Nhà ở ven sông, hồ công cộng (nhà sàn) chưa có kế hoạch di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được giữ theo nguyên trạng. Khi có nhu cầu cải tạo, sửa chữa thì được phép cải tạo, sửa chữa theo nguyên trạng;

Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch nhưng chưa triển khai; trong các khu vực có đồ án quy hoạch được duyệt nhưng chưa triển khai đối với công trình nhà ở riêng lẻ việc cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo điểm c khoản 2 Điều này;

Công trình nhà chung cư, hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng: 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. Thiết kế các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng. Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu; tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình.