

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Đà Nẵng, tháng 12 năm 2023

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Cơ quan phê duyệt	ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ (Ban hành kèm theo Quyết định số ... 63.../2023/QĐ-UBND ngày 18./12./2023 của UBND thành phố)
Cơ quan thẩm định	HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH/ SỞ XÂY DỰNG (Kèm theo Thông báo số 117/TB-HĐ ngày 16/11/2022 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và Báo cáo số 9128/BC-SXD ngày 30/11/2022 của Sở Xây dựng) SỞ XÂY DỰNG TP. ĐÀ NẴNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH Đà Nẵng, ngày.....tháng.....năm.....
Cơ quan lập	SỞ XÂY DỰNG GIÁM ĐỐC  Phùng Phú Phong (Kèm theo Tờ trình số 9619./TTr - SXD ngày 08./12/2023 của Sở Xây dựng)
Đơn vị tư vấn	LIÊN DANH VIỆN KIẾN TRÚC QUỐC GIA  VIỆN TRƯỞNG Mai Thị Liên Hương VIỆN QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ  VIỆN TRƯỞNG GS.TS.KTS. Đoàn Minh Khôi (Kèm theo Công văn số 255/LD-VKTQG ngày 10/10/2022 và Công văn số 302/LD-VKTQG ngày 06/12/2023 của Liên danh Viện Kiến trúc Quốc gia – Viện Quy hoạch và Kiến trúc đô thị)

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG	1
Điều 1. Mục tiêu	1
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng	1
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	2
Điều 4. Yêu cầu về bản sắc văn hóa trong kiến trúc	6
Điều 5. Nguyên tắc chung quản lý cảnh quan không gian và kiến trúc	7
Điều 6. Quy định về đối tượng công trình phải tổ chức thi tuyển phương án thiết kế	8
CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	10
Điều 7. Định hướng tổng thể không gian cảnh quan.....	10
Điều 8. Quy định đối với các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù	19
Điều 9. Quy định đối với công viên, quảng trường, không gian mở	31
Điều 10. Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	34
CHƯƠNG III. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH.....	44
Điều 11. Yêu cầu đối với kiến trúc công trình.....	44
Điều 12. Quy định đối với các công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư, công trình hỗn hợp (không kể các công trình điểm nhấn, công trình cửa ngõ và các kiến trúc đặc thù)	45
Điều 13. Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ	55
Điều 14. Quy định đối với nhà ở khu vực nông thôn	58
Điều 15. Quy định đối với công trình công nghiệp	59
Điều 16. Quy định đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng	59
Điều 17. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị.....	61
Điều 18. Quy định đối với các vật kiến trúc khác.....	62
CHƯƠNG IV. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ.....	64
Điều 19. Quy định quản lý đối với các công trình kiến trúc có giá trị đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa	64
Điều 20. Danh mục công trình kiến trúc có giá trị	64
Điều 21. Quy định công tác quản lý công trình kiến trúc có giá trị.....	64

Điều 22. Quy định vai trò, trách nhiệm của các cơ quan tham gia quản lý công trình kiến trúc có giá trị	66
Điều 23. Vai trò, trách nhiệm và quyền lợi của các đơn vị được giao quản lý, chủ sở hữu các công trình kiến trúc có giá trị	67
Điều 24. Công tác quản lý hồ sơ công trình kiến trúc có giá trị	68
CHƯƠNG V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	69
Điều 25. Tổ chức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc	69
Điều 26. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc	69
Điều 27. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm	71
Điều 28. Điều chỉnh, bổ sung nội dung Quy chế quản lý kiến trúc	71
PHỤ LỤC I.1. DANH MỤC CÁC KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ TẠI ĐÀ NẴNG	73
PHỤ LỤC I.2 BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ TẠI ĐÀ NẴNG	76
PHỤ LỤC II.1. DANH MỤC CÁC KHU VỰC CẦN LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG	77
PHỤ LỤC II.2. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ RANH GIỚI SƠ BỘ CỦA CÁC KHU VỰC CẦN LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG	78
PHỤ LỤC III. DANH MỤC CÁC KHU VỰC, TUYẾN PHỐ CẦN CHỈNH TRANG	89
PHỤ LỤC IV. DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG NĂM 2023	91
PHỤ LỤC V. DANH SÁCH CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, VĂN HÓA LỊCH SỬ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG ĐÃ XẾP HẠNG DI TÍCH LỊCH SỬ	97

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Mục tiêu tổng quát

- Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng là tập hợp các quy định pháp lý cụ thể hóa các quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch và kiến trúc; là cơ sở pháp lý để thực hiện quản lý nhà nước về tổng thể cảnh quan không gian và kiến trúc trong phạm vi ranh giới hành chính của thành phố Đà Nẵng, bao gồm cả khu vực đô thị và khu vực nông thôn, phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố; là cơ sở để các tổ chức, cá nhân thực hiện các thủ tục liên quan.

- Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng quy định và hướng dẫn việc bảo vệ các giá trị cảnh quan thiên nhiên vốn có, các nguyên tắc bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống trong quá trình phát triển nhằm phát huy và tạo dựng bản sắc thành phố.

- Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng khuyến khích và thúc đẩy việc tiếp thu, chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới, ứng dụng khoa học công nghệ tiên tiến, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, áp dụng giải pháp công trình xanh, công trình trung hoà phát thải trong quá trình thiết kế, xây dựng và quản lý các công trình, đảm bảo khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng, hướng tới sự phát triển bền vững.

- Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng quy định về sự tham gia ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân trong quá trình quản lý cảnh quan và kiến trúc trên toàn thành phố, nhằm đạt được sự đồng thuận và phối hợp tốt trong các quyết định đầu tư xây dựng, kết hợp hài hòa lợi ích của nhà nước, cộng đồng và doanh nghiệp, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức và cá nhân.

2. Mục tiêu cụ thể

- Cụ thể hoá quy hoạch chung hiện hành về tổng thể cảnh quan và kiến trúc toàn thành phố (theo các yếu tố không gian như vùng, tuyến, điểm) thành các quy định mang tính nguyên tắc để định hướng cho việc lập các quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch khu chức năng và một số quy hoạch khác như quy hoạch tượng, tượng đài và tranh hoành tráng, quy hoạch quảng cáo.

- Quy định các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, các khu vực phải lập thiết kế đô thị riêng, các dự án, công trình phải tổ chức thi tuyển phương án thiết kế, quản lý các công trình kiến trúc có giá trị.

- Là công cụ kết nối và bổ trợ cho các quy định pháp luật hiện hành (về lập và quản lý theo quy hoạch, thiết kế đô thị, cấp phép công trình) để thống nhất quản lý cảnh quan và kiến trúc trên địa bàn thành phố.

- Hướng dẫn việc áp dụng các quy định về quản lý kiến trúc công trình và quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng áp dụng đối với tất cả các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến hoạt động quy hoạch, kiến trúc tại thành phố Đà Nẵng.

2. Phạm vi áp dụng: Trong địa giới hành chính của thành phố Đà Nẵng.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình kiến trúc: là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc¹.

2. Công trình kiến trúc có giá trị: là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt².

3. Cảnh quan đô thị: là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, vỉa hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, gò đất, dải đất ven bờ sông, suối, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị... và không gian sử dụng chung thuộc đô thị³.

Trong Quy chế này khái niệm “cảnh quan” sẽ được dùng với cả khu vực đô thị và khu vực nông thôn thuộc địa giới hành chính thành phố Đà Nẵng.

4. Không gian đô thị: không gian bao gồm các vật thể kiến trúc, vật kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị⁴. Trong Quy chế này khái niệm “không gian” sẽ được dùng với cả khu vực đô thị và khu vực nông thôn thuộc địa giới hành chính thành phố Đà Nẵng.

5. 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 các dân tộc; 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 Việt Nam⁵.

Trong Quy chế này khái niệm “bản sắc” sẽ được dùng thay cho khái niệm “bản sắc văn hóa dân tộc” (với cùng nội hàm) nhưng nhấn mạnh vào các đặc điểm, tính chất, đặc trưng riêng của thành phố Đà Nẵng.

6. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: là các đối tượng không gian thành phố (có thể có hình thái và quy mô khác nhau) mà đặc tính không gian của nó ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng tổng thể cảnh quan kiến trúc thành phố⁶.

7. Khu vực hiện hữu trong đô thị là các khu vực dân cư đã hình thành nằm trong ranh giới hành chính đô thị (phường), có hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị cơ bản như đường sá đã cứng hóa, cấp điện, cấp thoát nước, thu gom rác thải và các hạ tầng khác⁷. Các khu vực hiện hữu trong đô thị phải được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.

¹ Theo Luật Kiến trúc 2019 - Luật số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019

² Theo Luật Kiến trúc 2019 - Luật số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019.

³ Theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

⁴ Theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

⁵ Theo Luật Kiến trúc 2019 - Luật số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019

⁶ Định nghĩa được đề xuất trong Quy chế này

⁷ Định nghĩa được đề xuất trong Quy chế này

8. Công trình (cụm công trình) điểm nhấn cao tầng: là các công trình, cụm công trình có chiều cao, hình khối và hình thức kiến trúc nổi bật trong tổng thể không gian thành phố⁸.

9. Cửa ngõ đô thị: là không gian chuyển tiếp trong - ngoài thành phố (thông qua các phương thức di chuyển khác nhau như bằng đường bộ, đường hàng không, đường sắt hay đường thủy). Các cửa ngõ cần được quy hoạch và thiết kế có chủ đích để tạo ấn tượng chào đón, hẹn gặp lại, một hình ảnh nhận diện khi ra - vào thành phố⁹.

10. Di tích lịch sử - văn hóa: là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học¹⁰.

11. Danh lam thắng cảnh: là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học¹¹.

12. Quy hoạch chung: là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững¹².

13. Quy hoạch phân khu: là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung¹³.

14. Quy hoạch chi tiết: là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch¹⁴.

15. Thiết kế đô thị: là việc cụ thể hoá quy hoạch đô thị về mặt cảnh quan, không gian, tập trung vào việc xác định các đặc trưng về hình thái không gian, về hiệu quả thị giác 3 chiều và chất lượng không gian của toàn thành phố và của các khu vực khác nhau trong thành phố. Thiết kế đô thị có thể được lập như một phần nội dung của các quy hoạch đô thị, hoặc được lập thành đồ án riêng¹⁵ và gọi là thiết kế đô thị riêng.

16. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm

⁸ Định nghĩa được đề xuất trong Quy chế này

⁹ Định nghĩa được đề xuất trong Quy chế này

¹⁰ Theo Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001

¹¹ Theo Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001

¹² Theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009

¹³ Theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009

¹⁴ Theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009

¹⁵ Khái niệm được quy chế đưa ra dựa trên Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013

mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình¹⁶.

17. Mật độ xây dựng:

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

CHÚ THÍCH: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.¹⁷

17.2 Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình)¹⁸.

18. Hệ số sử dụng đất: là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, không gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất¹⁹.

19. Chiều cao công trình xây dựng: chiều cao (tối đa) công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình²⁰.

20. Số tầng nhà:

Tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Một số trường hợp riêng sau đây, tầng tum và các tầng lửng không tính vào Số tầng cao:

- Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

- Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp sau:

+ Nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: Tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công

¹⁶ Theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009.

¹⁷ Theo QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

¹⁸ Theo QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

¹⁹ Theo QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

²⁰ Theo QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.

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

+ Các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới²¹.

21. Cốt xây dựng: là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa.²²

22. Cao độ mặt đất hoặc cao độ mặt đất đặt công trình: Cao độ lấy theo quy hoạch được duyệt (tại những khu vực chưa có quy hoạch, lấy theo cao độ thiết kế hoặc cao độ mặt đất hiện trạng với công trình hiện hữu).

23. Nhà ở riêng lẻ: là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập²³.

24. Nhà ở liền kề: loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị²⁴.

25. Nhà chung cư: Nhà ở có từ hai tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức²⁵.

26. Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất: là tầng hầm (nếu có) và các bộ phận của công trình nằm dưới mặt đất²⁶.

27. Tầng hầm (hoặc tầng ngầm) là tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

28. Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm) là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

29. Tầng áp mái là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

²¹ Theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong hoạt động quản lý đầu tư xây dựng.

²² Điều 3, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014

²³ Luật Nhà ở 2014.

²⁴ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về “Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế”

²⁵ Luật Nhà ở 2014.

²⁶ Theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

30. Tầng lửng: Tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

31. Tầng tum hoặc tầng mái tum: Tầng trên cùng của tòa nhà sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ.

Điều 4. Yêu cầu về bản sắc văn hóa trong kiến trúc

Bản sắc đô thị, kiến trúc Đà Nẵng cần được bảo tồn, củng cố, phát huy và kiến tạo dựa trên 03 đặc trưng chủ yếu:

- Tạo lập hình thái không gian quy hoạch, kiến trúc đô thị gắn với đặc trưng cảnh quan tự nhiên: Núi - Sông - Biển.

- Bảo tồn các giá trị văn hóa kiến trúc bản địa, kiến trúc truyền thống của thành phố; nhận diện, kế thừa và phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống cũng như những giá trị nổi trội trong sự giao thoa văn hóa kiến trúc của các dân tộc khu vực Quảng Nam, Đà Nẵng qua các giai đoạn lịch sử.

- Định hướng hình ảnh, diện mạo kiến trúc của thành phố theo hướng hiện đại, bền vững, thích dụng và hiệu quả; chú trọng phát triển kiến trúc hướng đến các yếu tố: tiết kiệm năng lượng, sinh thái, áp dụng công nghệ mới; xây dựng đô thị, công trình kiến trúc thông minh.

Cụ thể:

- Kiến trúc công trình phải phù hợp với khí hậu địa phương, hài hoà với cảnh quan, địa hình tự nhiên biển - sông - núi. Phát huy không gian mặt nước bờ biển Đông, vịnh Đà Nẵng; sông Hàn, sông Cu Đê, sông Cẩm Lệ, sông Đô Toả, sông Cỏ Cò, ...; các hồ tự nhiên như Hoà Trung, Trước Đông, Đồng Tréo, Đồng Nghệ và nhiều các hồ khác; phát huy cảnh quan đồi núi như Sơn Trà, Hải Vân, Ngũ Hành Sơn, Phước Tường - An Ngãi, dãy Bà Nà..., tạo nên một hình ảnh đô thị thân thiện môi trường, có đặc trưng và bản sắc rõ nét.

- Gìn giữ, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích, di sản kiến trúc, công trình kiến trúc có giá trị của thành phố Đà Nẵng như Bảo tàng Chăm, di tích thành Điện Hải, các công trình kiến trúc phong cách Đông Dương...; các làng cổ, các đình, đền, chùa, miếu, nhà thờ, nhà thờ tộc, nhà ở truyền thống.

- Duy trì và phát huy đặc điểm kiến trúc bản địa, các đặc trưng trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đã hình thành theo thời gian, cùng kinh nghiệm lâu đời thích ứng với điều kiện tự nhiên ven biển và phù hợp với lối sống, điều kiện kinh tế, xã hội địa phương.

- Các công trình được thiết kế theo xu hướng hiện đại, phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa vùng duyên hải; tiết kiệm năng lượng và tài nguyên, có khả năng chống chịu thiên tai và thích ứng với các vấn đề do quá trình biến đổi khí hậu. Khuyến khích các giải pháp công trình xanh, công trình giảm phát thải khí nhà kính, công trình thông minh; sử dụng vật liệu và công nghệ mới, vật liệu thân thiện với

môi trường, khuyến khích sử dụng sản phẩm, vật liệu địa phương; hướng tới một nền kiến trúc bền vững.

- Công trình phải được thiết kế theo ngôn ngữ kiến trúc không lai tạp, chấp vá, không sao chép lộ liễu kiến trúc cổ nước ngoài, không sử dụng màu sắc, vật liệu chói lóa.

- Không để tồn tại các công trình kiến trúc có diện tích quá nhỏ, siêu mỏng, siêu méo khi thực hiện công tác giải tỏa phục vụ các dự án (tái thiết, mở rộng các tuyến đường, sắp xếp dân cư, triển khai công trình ...).

Điều 5. Nguyên tắc chung quản lý cảnh quan không gian và kiến trúc

1. Nguyên tắc chung quản lý cảnh quan không gian và kiến trúc

- Tuân thủ quy định tại Luật Kiến trúc, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị; phù hợp với quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt; tuân thủ các quy chuẩn; phù hợp các tiêu chuẩn và phù hợp với các quy định thuộc Quy chế này.

- Tuân thủ Chỉ thị số 04/CT-TTg ngày 07/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc định hướng phát triển quy hoạch kiến trúc nông thôn Việt Nam tạo bản sắc và giữ gìn kiến trúc truyền thống; Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2023 tầm nhìn đến năm 2045;

- Tuân thủ các quy định về an ninh quốc phòng, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ cảnh quan môi trường.

- Bảo đảm an toàn cho con người, an toàn trước tác động bất lợi do thiên nhiên hoặc con người gây ra; phục vụ tốt cho mọi đối tượng, đặc biệt là người già, trẻ em và người khuyết tật.

- Bảo đảm yêu cầu về bản sắc văn hóa trong kiến trúc tại Điều 4.

2. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù là các đối tượng không gian thành phố (dạng tuyến như tuyến cảnh quan, tuyến đường; dạng điểm như cửa ngõ, công trình, cụm công trình điểm nhấn, quảng trường, công viên; dạng mảng như các vùng, khu vực lớn) mà chất lượng không gian của chúng ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng tổng thể cảnh quan kiến trúc thành phố.

Căn cứ vào các đặc trưng tự nhiên và bản sắc riêng của thành phố, các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại Đà Nẵng được nhóm thành 9 nhóm đối tượng như sau:

- Các vùng cảnh quan thiên nhiên sinh thái đặc thù, gồm 5 khu vực
- Các khu vực đô thị đặc thù, gồm 3 khu vực
- Các hành lang cảnh quan ven sông
- Các hành lang cảnh quan ven biển, gồm hai hành lang
- Các trục cảnh quan đô thị - gắn với các tuyến đường chính
- Các trục cảnh quan ngoại ô - gắn với các tuyến đường chính
- Các cửa ngõ đô thị

- Các công trình, cụm công trình điểm nhấn
- Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù khác.

Danh mục và bản đồ định vị của các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được thể hiện trong Phụ lục I.1 và Phụ lục I.2 của Quy chế này.

Các nguyên tắc quản lý đối với từng đối tượng hoặc nhóm đối tượng có yêu cầu quản lý đặc thù được quy định trong Điều 8 của Quy chế này.

3. Khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng

Những khu vực đặc biệt quan trọng trong tổng thể cảnh quan kiến trúc thành phố phải được lập thiết kế đô thị riêng để có công cụ quản lý cụ thể và hiệu quả. Việc quy định lập thiết kế đô thị riêng các tuyến đường này là yêu cầu bổ sung, không làm ảnh hưởng đến tiến độ hoặc dừng thực hiện dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết theo quy hoạch phân khu phê duyệt.

Danh mục, sơ đồ vị trí và ranh giới sơ bộ các khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng tại thành phố Đà Nẵng được thể hiện trong Phụ lục II.1 và Phụ lục II.2. Ranh giới cụ thể các khu vực sẽ được chính xác hoá trong quá trình lập nhiệm vụ thiết kế đô thị.

Dựa trên yêu cầu thực tiễn của công tác quản lý, danh mục này có thể được bổ sung và loại bớt trong các lần điều chỉnh Quy chế kiến trúc.

Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng tham mưu kế hoạch để bố trí nguồn lực và thực hiện lập thiết kế đô thị cho các khu vực trong danh mục.

4. Tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang

Danh mục các tuyến phố, khu vực cần được chỉnh trang, cải tạo để cải thiện cảnh quan đô thị, nâng cao chất lượng hạ tầng, nâng cao chất lượng đời sống người dân và thúc đẩy các hoạt động kinh tế - xã hội được thể hiện tại Phụ lục III của Quy chế này.

Dựa trên yêu cầu thực tiễn của công tác quản lý, đầu tư, xây dựng, danh mục này có thể được bổ sung và loại bớt trong các lần điều chỉnh Quy chế kiến trúc.

Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân các quận, huyện lập kế hoạch, bố trí nguồn lực, lập dự án và thực hiện chỉnh trang các tuyến phố và khu vực theo kế hoạch.

Điều 6. Quy định về đối tượng công trình phải tổ chức thi tuyển phương án thiết kế

Các công trình, vật thể kiến trúc, công trình hạ tầng có vị trí, quy mô, tầm vóc và ý nghĩa quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp tới cảnh quan, phải được tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công khai, khách quan, minh bạch để chọn phương án thiết kế tối ưu, đáp ứng yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, văn hóa, hiệu quả kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

Các đối tượng sau đây bắt buộc phải được tổ chức thi tuyển phương án thiết kế:

- Các công trình quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc;

- Công trình, cụm công trình điểm nhấn; công trình, cụm công trình hoặc không gian cửa ngõ đô thị được xác định tại Phụ lục I của Quy chế này.

Khuyến khích tổ chức thi tuyển phương án thiết kế đối với các đối tượng sau:

- Các công trình cao từ 20 tầng hoặc có chiều cao tổng thể từ 70 mét trở lên tính từ cốt vỉa hè.

- Các đối tượng tại khoản 3 Điều 5 của Quy chế này.

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.

nhungnth10-19/01/2024 17:09:10-nhungnth10-nhungnth10