

CHƯƠNG III. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH

Điều 11. Yêu cầu đối với kiến trúc công trình

1. Yêu cầu chung đối với công trình kiến trúc

- Tất cả các công trình phải được thiết kế, xây dựng tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan và Điều 4, Điều 5 của Quy chế này.

- Công trình phải đảm bảo quy định vệ sinh môi trường (nước thải sinh hoạt, nước thải 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); không được gây tiếng ồn, khói, bụi và khí thải ảnh hưởng tới dân cư xung quanh (miệng ống xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, ra các nhà xung quanh và phải lắp đặt tại vị trí tầng cao nhất của công trình).

- Công trình phải đảm bảo mỹ quan đô thị (các thiết bị kỹ thuật như bồn nước mái, buồng thang máy, hệ thống điều hòa, máy phát điện và các thiết bị kỹ thuật khác phải nằm trong chỉ giới đường đỏ, phải có giải pháp thiết kế, che chắn đảm bảo mỹ quan khi nhìn từ các hướng, đặc biệt đối với các công trình xây cao hơn các công trình xung quanh).

- Công trình xây dựng trong chỉ giới quy định, không lấn chiếm không gian, kể cả phần ngầm sang phần đất và không gian của các công trình kế cận.

- Kiến trúc của công trình phải phù hợp với bối cảnh không gian xung quanh, ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, không khuyến khích sao chép các phong cách kiến trúc cổ điển nước ngoài.

- Không sử dụng các vật liệu phản quang, chói lóa; không nên sử dụng nhiều hơn 03 màu trên mặt đứng (trừ một số công trình có tính chất riêng như trường mẫu giáo, trường tiểu học, cung thiếu nhi). Hạn chế tối đa sử dụng vật liệu ốp hoặc sơn bên ngoài công trình có các gam màu nóng (cam, đỏ...), gam màu tối sẫm (đen, nâu đậm) làm màu ngoại thất chủ đạo. Hạn chế sử dụng các vật liệu có độ tương phản cao làm vật liệu ốp bên ngoài công trình.

- Tất cả các công trình kiến trúc trên các hành lang cảnh quan ven sông, ven biển, các tuyến cảnh quan đô thị gắn với đường phố chính (xác định trong Phụ lục I), hồ sơ thiết kế phải kèm theo bản vẽ phối cảnh màu thể hiện rõ màu sắc và kiến trúc tất cả các mặt của công trình.

- Tất cả các công trình khác nhà ở riêng lẻ đều phải có bố trí diện tích đậu đỗ xe ô tô theo quy định của Quy chế này, đảm bảo cao hơn hoặc đáp ứng quy định của Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

2. Nguyên tắc vận dụng Quy chế để quản lý cấp phép xây dựng công trình

2.1 Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết; thiết kế đô thị riêng được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt đến hết thời hạn quy hoạch.

2.2 Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết; thiết kế đô thị riêng được phê duyệt:

- Trường hợp thuộc khu vực phải lập quy hoạch chi tiết thì căn cứ các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch chi tiết được duyệt để cấp phép xây dựng.

- Trường hợp không thuộc khu vực phải lập quy hoạch chi tiết theo quy định thì chỉ tiêu về kiến trúc như khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất, tổng chiều cao: Căn cứ vào quy hoạch phân khu và các quy định cụ thể tại Điều 12, 13, 14, 15, 16 trong quy chế này để cấp phép xây dựng.

2.3 Đối với khu vực nông thôn

Tuân thủ các Quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo các quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt và khoản 5 Điều 13 của Quy chế này.

3. Quy định với công trình nhà ở riêng lẻ có diện tích đất xây dựng nhỏ

3.1 Các trường hợp đất nhỏ dưới chuẩn

Các trường hợp diện tích đất xây dựng (không tính diện tích trong khoảng lùi bắt buộc) nhỏ hơn $25m^2$ hoặc từ $25m^2$ đến $45m^2$ nhưng có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m, sẽ được xem xét giải quyết theo từng tình huống như sau:

- Trường hợp những lô đất nhỏ dưới chuẩn thuộc khu vực có kế hoạch triển khai dự án phát triển, tái phát triển (trong thời gian ngắn hạn dưới 5 năm) đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt thì chỉ được phép cải tạo theo quy mô cũ. Khi dự án triển khai sẽ được đền bù và giải quyết đi hẳn; hoặc khuyến khích các hộ lân cận đầu tư quyền sử dụng đất để hợp thửa, nhằm đảm bảo diện tích đạt chuẩn, áp dụng các chỉ tiêu xây dựng với quy mô thông thường tương ứng.

- Trường hợp không có các dự án nào sẽ thực hiện trong khu vực, cho phép cải tạo, xây mới với số tầng cao không quá 3 tầng và chiều cao công trình không quá 13m.

3.2 Các trường hợp có diện tích đất xây dựng nhỏ

Các trường hợp có diện tích đất từ $25m^2$ đến nhỏ hơn $45m^2$ (không tính phần diện tích đất nằm trong khoảng lùi bắt buộc) và có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên, nhưng không nằm trên các đường trục cảnh quan ven biển, ven sông, các tuyến phố chính (danh mục trong Phụ lục I) hoặc các đường phố cũ trong danh mục cải tạo chỉnh trang (Phụ lục III) sẽ được cấp phép cải tạo, xây dựng mới với các điều kiện sau:

- Phù hợp với các quy định về kiến trúc cảnh quan tại khu vực.

- Chiều cao công trình được xem xét tương thích với đa số các công trình xung quanh trong bán kính 50m, nhưng không được xây quá 4 tầng và chiều cao công trình không cao quá 15m.

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)

1. Quy định chung

- Không được phép đầu tư xây dựng các dự án công trình công cộng cấp quận, cấp thành phố, các công trình thương mại dịch vụ tập trung, quy mô lớn như siêu thị lớn, nhà hàng lớn, dịch vụ karaoke và các công trình tương tự trong kiệt hẻm. Các công trình hạ tầng xã hội cấp phường (cấp đơn vị ở) như nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng, sân chơi, vườn hoa và các hoạt động thương mại - dịch vụ - kinh doanh quy

mô hộ gia đình mà đảm bảo các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật vẫn được phép xây dựng trong các kiệt hẻm.

- Đảm bảo các yêu cầu tại khoản 1 Điều 11 Quy chế này.
- Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng hiện hành.
- Đảm bảo các quy định pháp luật về an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, kết cấu, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ thuận tiện cho người sử dụng; cần có giải pháp hạn chế lối ra công trình kết nối trực tiếp với trục giao thông liên khu vực, giao thông chính đô thị hoặc gần cận các ngã giao nút giao thông.

- Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; khuyến khích bố trí các khu vực đưa, đón khách và người làm việc 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 công ra vào công trình. Đối với các công trình có bố trí lối lên xuống tầng hầm tiếp cận trực tiếp với vỉa hè điểm chân đường dốc phải nằm trong chỉ giới xây dựng và cách tối thiểu 1,5m đối với chỉ giới đường đỏ hoặc ranh giới đất sau khi trừ phần diện tích đất nằm trong lộ giới quy hoạch, đồng thời có các giải pháp tín hiệu cảnh báo nhằm đảm bảo an toàn trong quá trình xe ra vào tầng hầm bị khuất tầm nhìn.

- 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, sân chơi, sân đón hoặc không gian xanh theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khách vắng lai.

2. Quy định về chiều cao, khoảng lùi và độ vươn ban công

Tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt và xem xét các điều kiện sau:

2.1 Chiều cao công trình

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu, phù hợp yêu cầu tĩnh không sân bay, yêu cầu về an ninh, quốc phòng và các quy định khác. Đảm bảo các yêu cầu quy định về chiều cao an toàn cháy theo quy mô, tính chất công trình.
- Đảm bảo sự tương thích, hài hoà với chiều cao các công trình lân cận.
- Chiều cao từ tầng 2 trở lên: Tùy theo công năng sử dụng của tầng và của từng loại công trình, đảm bảo chiều cao thông thủy tối thiểu từng tầng: 2,7m và có sự hài hòa toàn dãy phố, đoạn phố.

2.2 Khoảng lùi công trình

- Khoảng lùi phía mặt tiền: Tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt. Riêng khoảng lùi công trình tại các trục đường không thể hiện trong đồ án quy hoạch phân khu (từ cấp phân khu vực trở xuống) sẽ được xác định căn cứ vào khoảng lùi hiện hữu ở các công trình lân cận nhưng phải xét đến quy định trong bảng 1 tại Điều này. Các thửa đất có nhiều mặt tiền (giáp với các đường, phố khác nhau) thì khoảng lùi áp dụng bắt buộc cho tất cả các mặt tiền. Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần

để công trình và thấp cao phía trên, khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần thấp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

Bảng 1. Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Khoảng lùi theo 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

- Khoảng lùi mặt bên và mặt sau công trình tối thiểu phải đáp ứng được các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, được quy định tùy theo chiều rộng và chiều sâu thửa đất, và chiều cao công trình theo bảng 2 tại Điều này.

Bảng 2. Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) đối với cạnh bên và cạnh phía sau của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình (chỉ áp dụng cho khu vực hiện hữu trong đô thị)

Chiều dài và chiều rộng công trình (m)	Khoảng lùi theo chiều cao công trình (m)		
	< 28	28-75	> 75
< 20	0	2	2
20-30	0	2	2
> 30	0	2	3

- Các công trình thấp tầng khi cải tạo nâng thêm tầng thì phải lùi vào theo đúng khoảng lùi quy định tương ứng với chiều cao đề nghị nâng tầng, kể cả phần hiện trạng.

- Các công trình xây dựng cải tạo, mở rộng ghép vào công trình hiện trạng thành một công trình mới thì phải tuân thủ khoảng lùi, mật độ quy định tương ứng với chiều cao công trình sau khi cải tạo kể cả phần hiện trạng của công trình.

- Trường hợp công trình được xây dựng trên thửa đất ghép vào công trình hiện trạng trên thửa đất kế cận thì khoảng lùi, mật độ được quy định tương ứng với thửa đất bao gồm cả thửa đất xây dựng mở rộng và thửa đất có công trình hiện trạng.

2.3 Độ vưon ban công, các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như mái đón, mái đua, ô văng, sê nô không vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới đất hợp pháp.

3. Quy định về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất

Tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt và xem xét các điều kiện sau:

3.1 Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình được quy định tại Bảng 3 tại Điều này.

Bảng 3. Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^2	$\geq 35.000\text{m}^2$
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ trong các khu vực xây dựng mới là 40%.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng được quy định tại bảng 4 tại Điều này.

Bảng 4. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^2	$\geq 35.000\text{m}^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^2	$\geq 35.000\text{m}^2$
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

- Trong trường hợp nhóm công trình là tổ hợp công trình với nhiều loại chiều cao khác nhau, quy định về mật độ xây dựng tối đa được áp dụng theo chiều cao trung bình.

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế và phần tháp phía trên, các quy định về mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

3.2 Các chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất

- Hệ số sử dụng đất, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD đối với tất cả các trường hợp. Các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn có thể xem xét hệ số sử dụng đất > 13 lần nhưng phải được tính toán đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị và có các giải pháp khắc phục các tác động nếu có.

- Khu vực hiện hữu trong đô thị, hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình quy định cụ thể ở Bảng 5 tại Điều này.

Bảng 5. Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{ m}^2$	10.000 m^2	18.000 m^2	$\geq 35.000\text{ m}^2$
≤ 16	4,0	3,5	3,4	3,25
19	4,8	3,9	3,78	3,6
22	5,6	4,34	4,2	3,99
25	6,4	4,64	4,48	4,24

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000 \text{ m}^2$	10.000 m^2	18.000 m^2	$\geq 35.000 \text{ m}^2$
28	7,2	4,95	4,77	4,5
31	8,0	5,3	5,1	4,8
34	8,8	5,61	5,39	5,06
37	9,6	5,88	5,64	5,28
40	10,4	6,24	5,98	5,59
43	11,2	6,58	6,3	5,88
46	12,0	6,9	6,6	6,15
>46	12,8	7,2	6,88	6,4

CHÚ THÍCH 1: Đối với các lô đất có diện tích, chiều cao không nằm trong bảng này được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

CHÚ THÍCH 2: Các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, là điểm nhân đô thị đã được xác định thông qua quy hoạch cao hơn có thể xem xét hệ số sử dụng đất > 13 lần nhưng cần phải được tính toán đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị và có các giải pháp khắc phục các tác động nếu có

4. Các quy định khác

4.1 Quy định về tầng hầm

- Trong bước lập quy hoạch chi tiết cần phải xác định chỉ giới xây dựng phần ngầm công trình đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp trên.

- Tầng hầm khuyến khích xây dựng lùi tối thiểu 0,5m so với tất cả các cạnh ranh giới khu đất; trường hợp có biện pháp thi công đảm bảo an toàn thi công và an toàn cho các công trình hiện hữu lân cận, có thể xem xét cho phép xây dựng tầng hầm trùng với ranh giới khu đất.

- Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất (bao gồm cả tầng hầm và các thành phần kết cấu nền móng) của công trình đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Điểm bắt đầu của đường dốc lối vào tầng hầm lùi vào tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ tại vị trí xây dựng công trình và lùi tối thiểu 3m so với mép lòng đường tiếp cận.

- Đối với công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ dưới 6m, cao độ sàn tầng 1 đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 2,1m so với cao độ hè phố.

- Đối với công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6\text{m}$, cao độ sàn tầng 1 không vượt quá 2,4m so với cao độ hè phố.

4.2 Quy định về cây xanh

- Khuyến khích tăng tối đa diện tích cây xanh trong lô đất.

- Yêu cầu áp dụng giải pháp thu nước mưa trên mái và bề mặt lộ đất về các diện tích cây xanh để tiết kiệm nước tưới, cải thiện thoát nước bề mặt, bổ sung cơ chế thấm thấu nước ngầm.

- Khuyến khích bố trí các diện tích cây xanh theo phương đứng như tường cây, vườn trên mái để cải thiện cảnh quan và vi khí hậu khu vực.

- Khuyến khích sử dụng loại cây cảnh bản địa, ít phải chăm sóc và tiết kiệm nước tưới.

- Khuyến khích sử dụng hàng rào mềm là các bồn cây, tường cây.

- Các hệ thống kỹ thuật của công trình như điều hoà, bể hoặc bồn nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật, không gian phơi cần được bố trí phù hợp sao cho không thể nhìn thấy từ các không gian công cộng.

4.3 Quy định về diện tích đỗ xe

- Tùy vào từng loại công trình xây dựng cụ thể như: dịch vụ - công cộng, thương mại dịch vụ, nhà chung cư, thì diện tích đậu đỗ xe sẽ được quy định cao hơn yêu cầu (tối thiểu) được quy định trong quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; QCVN 04:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn đặc thù khác có liên quan, cụ thể như sau:

+ Đối với các công trình xây dựng cao tầng (≥ 9 tầng) thuộc địa bàn các quận: Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn phải đảm bảo diện tích bãi đậu xe tăng thêm 20% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Công trình tương tự tại các quận, huyện còn lại đảm bảo tăng thêm 10% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD (trừ công trình điểm nhấn kiến trúc, công trình có tính chất đặc thù sẽ có quy định riêng về diện tích đậu đỗ xe).

+ Đối với các công trình trung tâm thương mại, siêu thị, vũ trường, nhà hàng có diện tích kinh doanh $\geq 500m^2$ thuộc địa bàn các quận: Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn phải đảm bảo diện tích bãi đậu xe tăng thêm 20% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Công trình tương tự tại các quận, huyện còn lại đảm bảo tăng thêm 10% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Đối với dự án đang triển khai, đã được phê duyệt quy mô công trình tại quy hoạch chi tiết, đã có chủ trương đầu tư thì tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt; trường hợp thực hiện điều chỉnh tăng quy mô công trình thì phải bổ sung diện tích đỗ xe tăng thêm theo quy định nêu trên cho phần công trình phát sinh thêm.

4.4 Quy định về hàng rào

Trường hợp có hàng rào, phải sử dụng hàng rào thoáng với tỷ lệ xây dựng tường kín phải nhỏ hơn hoặc bằng 40% diện tích hàng rào (hàng rào tiếp giáp với đường đô thị có tỉ lệ thoáng $\geq 60\%$), khuyến khích hàng rào cây xanh. Chiều cao hàng rào cần đảm bảo độ an toàn bền vững và cảnh quan xung quanh và không cao quá 2,6 m.

5. Quy định riêng theo nhóm công trình y tế, giáo dục, văn hóa và thể thao

- Mật độ xây dựng công trình tối đa 40%. Tại các khu vực hiện hữu trong đô thị có thể xem xét mật độ cao hơn nhưng không vượt quá 60%.

- Cổng và phần hàng rào hai bên cổng vào công trình phải lùi vào theo đúng Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Riêng các công trình thiết chế văn hóa - thể thao: không khuyến khích xây dựng tường rào kiên cố, khuyến khích tường rào cây xanh và có thiết kế mở kết nối với không gian xung quanh, tạo thuận lợi cho mọi người dân tiếp cận sử dụng công trình.

5.1 Công trình giáo dục

- Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

+ Diện tích khuôn viên công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ quy định về chỉ tiêu đất giáo dục trong nhóm ở theo Quy chuẩn xây dựng trường học và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Quy mô xây dựng công trình cần tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với các trường hợp xây dựng trong khu đô thị hiện hữu, quy mô công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế, phần tăng thêm chỉ sử dụng làm chức năng hành chính, phục vụ, kho, không bố trí các lớp học.

- Khuyến khích phương án thiết kế để trống tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, bãi tập, đậu đỗ xe.

- Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; không trồng các loại cây có độc hại, có gai và nhựa độc.

- Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

- Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe, khu vực đưa đón, tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến trường hoặc ra về.

5.2 Công trình trường đại học, cao đẳng

- Quy mô đất xây dựng trường đại học, cao đẳng mới phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Đối với các trường đại học và cao đẳng hiện hữu, không áp dụng quy định diện tích tối thiểu khuôn viên khu đất.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Khuyến khích thiết kế kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng. Kiến trúc các trường đại học và cao đẳng cần đa dạng, có tính sáng tạo và tạo được đặc trưng riêng của từng trường.

- Cảnh quan của các trường đại học và cao đẳng cần được quan tâm tổ chức theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng

thời tạo được môi trường cảnh quan trong khuôn viên trường sinh động, thân thiện, phù hợp với các hoạt động giáo dục.

- Khuôn viên trường cần bố trí đủ diện tích đậu đỗ xe theo quy định.
- Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các trường đại học, cao đẳng.
- Lối ra vào các trường cần có vịnh đậu xe, khu vực tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và có các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

5.3 Công trình y tế

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.
- Đối với các công trình y tế hiện hữu, không quy định diện tích tối thiểu khuôn viên khu đất.
- Bố trí đủ diện tích đậu đỗ xe theo quy định.
- Quy định về chỉ tiêu xây dựng: các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng.
- Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế.
- Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế.
- Lối ra vào công trình y tế phải có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

6. Quy định riêng cho chung cư, công trình hỗn hợp, khách sạn, văn phòng làm việc

6.1 Đối với chung cư, công trình hỗn hợp chung cư - thương mại dịch vụ

Đối với các dự án chung cư được đầu tư xây dựng mới chỉ cho phép xây dựng ở các trục đường có mặt cắt đường $\geq 10,5\text{m}$ và ưu tiên có các tuyến giao thông công cộng đi qua. Diện tích khu đất xây dựng tối thiểu phải đảm bảo $\geq 500\text{ m}^2$. Với các công trình chung cư hiện hữu cần thực hiện công tác kiểm định đánh giá chất lượng khi có dấu hiệu mất an toàn, bảo trì công trình định kỳ chống xuống cấp và kiểm tra các điều kiện đảm bảo an toàn PCCC, cứu hộ cứu nạn.

- Vị trí, quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc phải được xác định trong quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Trường hợp công trình được xây trên một lô đất thuộc một ô đất lớn hơn thì việc đề xuất chỉ tiêu về dân số và chỉ tiêu xây dựng công trình của lô đất phải trên

ơ sở rà soát đảm bảo khả năng đáp ứng về hạ tầng theo quy chuẩn, không làm phá vỡ chỉ tiêu chung của ô đất được xác định trong đồ án quy hoạch.

- Trường hợp là công trình hỗn hợp phải xác định rõ tỉ trọng diện tích sàn chung cư (nếu có) trên tổng diện tích sàn xây dựng tại lô đất.

- Cho phép kết hợp bố trí trường mầm non tại tầng 1 và tầng 2 các công trình chung cư nhưng phải đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật và các quy định chuyên ngành của Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Y tế.

- Đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

- Diện tích đậu đỗ xe đảm bảo tuân thủ theo như điểm 4.3 khoản 4 Điều 12 của Quy chế này.

- Về diện tích sử dụng căn hộ thương mại và căn hộ du lịch tối thiểu:

+ Địa bàn các quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà: Đối với diện tích căn hộ thương mại, thống nhất áp dụng theo quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD³⁷; đối với diện tích căn hộ lưu trú, áp dụng theo tiêu chuẩn TCVN 12873:2020 - yêu cầu thiết kế căn hộ lưu trú.

+ Địa bàn các quận, huyện còn lại (Ngũ Hành Sơn, Cẩm Lệ, Liên Chiểu, Hòa Vang): Tất cả các căn hộ thương mại, căn hộ lưu trú phải được thiết kế có diện tích tối thiểu 45m²/01 căn hộ.

6.2 Đối với khách sạn, văn phòng

- Chỉ được phép xây dựng trên các thửa đất có diện tích $\geq 200\text{m}^2$, phải đảm bảo về mật độ xây dựng, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất:

- Đối với các trục đường có mặt cắt lòng đường nhỏ hơn 7,5m chỉ cho phép xây dựng tối đa 07 tầng.

- Đối với các trục đường có mặt cắt lòng đường từ 7,5m đến 10,5m chỉ cho phép xây dựng tối đa 09 tầng.

- Đối với các trục đường có mặt cắt lòng đường $\geq 10,5\text{m}$ và cho phép xây dựng với chiều cao tối đa phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) và giới hạn độ cao chướng ngại vật hàng không tại vị trí khu đất xây dựng.

- Diện tích đậu đỗ xe đảm bảo tuân thủ điểm 4.3 khoản 4 Điều 12 Quy chế này.

7. Quy định riêng cho công trình thương mại, siêu thị, chợ, nhà hàng tiệc cưới, vũ trường và các công trình dịch vụ quy mô lớn khác:

- Khoảng lùi mặt tiền tối thiểu $\geq 4\text{m}$.

- Các công trình vũ trường, siêu thị, nhà hàng có diện tích sử dụng kinh doanh $\geq 500\text{m}^2$ và các công trình tương đương chỉ được phép xây dựng trên các trục đường

³⁷ Theo QCVN 04:2021/BXD về Nhà chung cư (có hiệu lực từ ngày 05/7/2021), mục 2.2.4.2: “Đối với dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án”.

có lòng đường $\geq 10,5\text{m}$, thửa đất có diện tích $\geq 300\text{m}^2$. Mật độ xây dựng không vượt quá 60%.

- Cửa hàng ăn uống, giải khát, cà phê, dịch vụ khác chỉ được phép xây dựng trên các trục đường có lòng đường $\geq 7,5\text{m}$.

- Diện tích đỗ xe đảm bảo tuân thủ điểm 4.3 khoản 4 Điều 12 Quy chế này.

- Công trình chợ trong đô thị hiện hữu được phép cải tạo chỉnh trang, xây mới với mật độ xây dựng tối đa không quá 60%. Đảm bảo giao thông tiếp cận phục vụ công tác vận chuyển hàng hóa, vệ sinh môi trường, cảnh quan; đảm bảo khả năng tiếp cận phục vụ công tác chữa cháy, cứu hộ; đảm bảo khoảng cách an toàn và có giải pháp chống cháy lan với các công trình lân cận.

Điều 13. Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ

1. Yêu cầu chung

- Đảm bảo các yêu cầu tại Điều 11.

- Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành cho Nhà ở riêng lẻ

- Nhà ở cần có giải pháp kỹ thuật để đảm bảo an toàn PCCC, bền vững, đảm bảo chất lượng môi trường không khí, chiếu sáng tự nhiên; chú trọng các vấn đề phòng chống thiên tai, bão lụt, phù hợp với khí hậu vùng ven biển miền Trung.

- Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền.

2. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ đô thị (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở giáp đường phố cũ, chỉnh trang)

Tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng hoặc tại khu vực không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định cụ thể về chỉ tiêu kiến trúc sau:

2.1 Mật độ xây dựng

Áp dụng theo bảng 6 Điều này (Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 25\text{m}$ có diện tích lô đất $\leq 100\text{m}^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình tại điểm 2.7.5 và điểm 2.7.6 của QCVN 01:2021/BXD).

Bảng 6. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

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

2.2 Khoảng lùi xây dựng

- Đối với đường có lòng đường $\leq 7,5\text{m}$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,2m so với chỉ giới đường đỏ; ban công vưon tối đa 1,2m.

- Đối với đường có lòng đường $> 7,5\text{m}$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi $1,5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ; ban công vươn tối đa $1,5\text{m}$.

- Đối với các thửa đất nằm tại vị trí góc đường thì áp dụng khoảng lùi tầng 1 theo 02 phía giáp đường quy hoạch; đồng thời, tại vị trí góc đường phải thực hiện vát góc hoặc bo cong đảm bảo tầm nhìn của các phương tiện giao thông.

- Khoảng lùi các tầng bên trên: Tuân thủ quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình theo bảng 1, bảng 2 Điều 12 Quy chế này.

- Độ vươn ban công và khoảng lùi công trình tại các tuyến phố hiện hữu không vượt quá theo quy chuẩn. Trường hợp công trình xây dựng nằm xem kẽ trong dãy phố đã hình thành ổn định thì độ vươn và khoảng lùi đảm bảo đồng bộ với hiện trạng dãy phố.

2.3 Tầng cao, chiều cao xây dựng tối đa cho phép

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $< 5,5\text{m}$: Tối đa 5 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$: Tối đa 6 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 10,5\text{m}$ và đường đôi: Tối đa 7 tầng

- Tổng chiều cao công trình: Tối đa bằng 5 lần bề rộng cạnh ngắn nhất của công trình.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 7 lần.

- Chiều cao tầng 1 không nhỏ hơn $3,6\text{m}$ và không cao quá $4,2\text{m}$; nếu có tầng lửng hoặc tầng bán hầm thì chiều cao tầng 1 không dưới $5,6\text{m}$ và không quá $6,0\text{m}$; từ tầng 2 trở lên không chế chiều cao thông thủy tối thiểu là $2,7\text{m}$; đảm bảo hài hòa cho tuyến phố, đoạn phố.

- Chiều cao nền tầng 1: $0,2\text{m}$, có sân trước: $\leq 0,45\text{m}$.

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ có quy mô từ 03 tầng trở lên trên các trục đường, khi xây dựng mới khuyến khích đầu tư xây dựng tầng hầm hoặc tầng bán hầm làm nơi để xe.

- Đối với trường hợp ghép lô đất chia lô liền kề: Cho phép ghép lô trên nguyên tắc đảm bảo khoảng lùi tối thiểu, không tăng mật độ xây dựng, không tăng số tầng tối đa của từng lô đất và công năng sử dụng công trình đảm bảo phù hợp với mục đích sử dụng đất.

3. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ giáp đường không có vỉa hè hoặc giáp kiệt, hẻm

Tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, hoặc khu vực không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt và xem xét các điều kiện sau:

3.1 Chỉ giới xây dựng, độ vươn ban công

Chỉ giới xây dựng theo quy hoạch kiệt, hẻm được cấp thẩm quyền phê duyệt.

3.2 Tầng cao xây dựng công trình

- Đối với những kiệt có lộ giới $< 2,5\text{m}$, công trình được phép xây dựng tối đa là 3 tầng, với tổng chiều cao không quá 13m.

- Đối với những kiệt có lộ giới $\geq 2,5\text{m}$ đến $< 4\text{m}$, công trình được phép xây dựng tối đa 3 tầng, với tổng chiều cao không quá 13m. Trường hợp xét thấy các thửa đất có kích thước chiều ngang và chiều sâu lớn, nếu chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng 4 tầng thì tầng 4 phải xây dựng có khoảng lùi tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ nhưng tổng chiều cao không quá 16,5m.

- Đối với những kiệt có lộ giới $\geq 4\text{m}$ đến $< 7\text{m}$, công trình được phép xây dựng tối đa là 4 tầng, với tổng chiều cao không quá 16,5m.

- Đối với những kiệt có lộ giới $\geq 7\text{m}$, công trình được phép xây dựng tối đa là 5 tầng; Riêng tầng 5 phải xây dựng có khoảng lùi tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ, với tổng chiều cao không quá 20m.

3.3 Cao trình xây dựng

- Cao độ nền nhà là $+0,2\text{m}$ so với mặt đường kiệt đối với nhà không có sân trước. Đối với nhà có sân trước, cao độ nền cho phép lớn hơn $0,2\text{m}$ nhưng không vượt quá $0,45\text{m}$ so với mặt đường kiệt.

3.4 Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất

- Mật độ áp dụng theo bảng 6 Điều này và mục 2.7 Yêu cầu về không gian và sử dụng đất các khu vực hiện hữu trong đô thị theo QCVN 01:2021/BXD

- Hệ số sử dụng đất ≤ 7 lần.

3.5 Các chỉ tiêu kiến trúc chung khác

Các chi tiết khác như bậc thềm, vệt đất xe, bậu cửa, gờ chỉ, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà của công trình nhà ở không được đưa vượt quá phương thẳng đứng của không gian chỉ giới đường đỏ và không gian của công trình kế cận (kể cả phần ngầm của công trình).

4. Quy định đối với nhà ở biệt thự

Tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng hoặc tại khu vực không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt và các điều kiện sau:

4.1 Đối với biệt thự thuộc các dự án đã và đang đầu tư xây dựng (không có thiết kế đô thị)

Thống nhất kế thừa các chỉ tiêu xây dựng đã cấp cho các biệt thự trước đây để tiếp tục quản lý, cấp phép.

4.2 Đối với biệt thự nằm trong khu vực dân cư chỉnh trang

- Xây dựng tối đa không quá 4 tầng nổi (kể cả tầng lửng, tầng áp mái, tầng kỹ thuật).

- Đối với mặt tiền giáp đường, khoảng lùi tối thiểu là 4m so với chỉ giới đường đỏ.

- Trường hợp chiều ngang mặt tiền $\geq 15\text{m}$, khoảng lùi xây dựng công trình lùi

vào tối thiểu 1,5m so với 2 cạnh bên thửa đất.

- Trường hợp chiều sâu thửa đất $\geq 25m$, khoảng lùi xây dựng công trình lùi vào tối thiểu 1,5m so với cạnh phía sau thửa đất.

- Không được phép đưa bất kỳ chi tiết kiến trúc nào ra khoảng lùi các cạnh biên. Khi có nhu cầu đưa ban công, ô văng, mái đón thì công trình phải lùi thêm so với quy định và chỉ được phép vươn ra đến chỉ giới xây dựng quy định so với các cạnh biên.

- Chiều cao tối đa là 14m đối với công trình có mái bằng, và tối đa 18m đối với công trình có mái dốc.

- Mật độ xây dựng: Mật độ áp dụng theo bảng 5 Điều này (áp dụng đối với khu vực đô thị hiện hữu).

- Mật độ cây xanh tối thiểu 20%.

Điều 14. Quy định đối với nhà ở khu vực nông thôn

Không quy hoạch xây dựng nhà ở nông thôn tại các khu vực thường xảy ra thiên tai, lũ ống, lũ quét, sạt lở đất, không đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường, không có khả năng chống chịu với thiên tai và biến đổi khí hậu.

Không xây dựng các công trình kiến trúc, nhà ở trong các vùng bảo hộ vệ sinh nguồn nước, các hành lang thoát lũ các con sông mà phạm vi ranh giới đã được UBND thành phố phê duyệt.

Nhà ở nông thôn phải phù hợp với cảnh quan làng quê nông thôn, đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường, có khả năng chống chịu với thiên tai và biến đổi khí hậu, và tuân thủ các quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo các quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt.

Với các khu vực nông thôn đang có kế hoạch nâng cấp lên đô thị, tiếp tục thực hiện quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nông thôn, các khu tái định cư theo các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trên cơ sở phải đảm bảo các quy định theo QCVN 01:2021/BXD và các văn bản pháp luật hiện hành.

Với các điểm dân cư nông thôn chưa có kế hoạch nâng cấp đô thị, để bảo vệ cảnh quan sinh thái, kiến trúc nông thôn phải hạn chế việc chia nhỏ các thửa đất hiện hữu và phải tuân thủ quy định hạn mức tách thửa của Thành phố. Việc quy hoạch các điểm dân cư nông thôn mới cần đảm bảo:

- Mật độ xây dựng không quá 50%.

- Diện tích phần bề mặt cứng hoá (kể cả diện tích xây dựng công trình) không quá 70% diện tích lô đất xây nhà ở.

- Tầng cao công trình không quá 3 tầng.

- Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ và các cạnh khu đất tối thiểu là 3m.

Hình thức kiến trúc nhà ở nông thôn cần văn minh hiện đại có kế thừa các giá trị, hình thức kiến trúc nhà ở nông thôn truyền thống khu vực miền trung, phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa lối sống, hoạt động sản xuất của người dân nông thôn. Khuyến khích làm nhà mái dốc, sử dụng các vật liệu truyền thống.

Điều 15. Quy định đối với công trình công nghiệp

1. Quy định chung

- Vị trí phù hợp với quy hoạch, bắt buộc nằm trong các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao.

- Các cơ sở sản xuất công nghiệp nhỏ lẻ mới không được phép xây trong các khu dân cư, trên các trục cảnh quan được xác định tại Phụ lục I, Phụ lục II.

- Các cơ sở sản xuất công nghiệp nhỏ lẻ cũ nằm trong khu dân cư phải có lộ trình di dời vào các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Quy mô công trình: Được xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao. Thẩm quyền cấp phép xây dựng đối với công trình xây dựng tại các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao tuân thủ theo quy định phân cấp tại Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp phép xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Riêng việc cấp phép xây dựng các công trình xây dựng tại các Cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố hiện nay chưa có quy định phân cấp tại Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 10/12/2021, do đó Ủy ban nhân dân các quận, huyện triển khai việc cấp phép xây dựng theo địa bàn quản lý, trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định khác thì triển khai thực hiện theo đúng quy định.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: tuân thủ theo Mục 2.5 QCVN 01:2021/BXD, và Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4604:2012 về Xí nghiệp công nghiệp

- Nhà sản xuất - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Mật độ xây dựng tối đa: theo quy hoạch được duyệt.

2. Quy định đối với việc cải tạo trong các khu công nghiệp

Việc cải tạo, nâng tầng, nâng hệ số sử dụng đất phải được xem xét, cấp phép đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Mục 2.5. Yêu cầu về Khu công nghiệp, Khu chế xuất, Khu công nghệ cao.

3. Quy định thêm đối với các khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp xanh

Diện tích dành cho cây xanh (có thể kết hợp các giải pháp hạ tầng xanh, hạ tầng sinh thái) đạt từ 18 đến 25%, áp dụng ít nhất một trong các nhóm biện pháp sau: (1) thu gom nước mặt toàn khu để thấm thấu tự nhiên và tưới cây; (2) sử dụng một phần năng lượng tái tạo (điện mặt trời, điện gió) cho chiếu sáng và sản xuất và có lộ trình tăng dần; (3) trên 50% số các công trình xây dựng lấy chứng chỉ CTX; hoặc các giải pháp sinh thái khác tương đương (được xác nhận bởi các chuyên gia về môi trường và năng lượng).

Điều 16. Quy định đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng

- Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan đô thị chung của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc tôn giáo đẹp, hài hòa với kiến trúc của khu vực và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

- Về tổ chức không gian, cảnh quan: Các công trình tôn giáo cần tổ chức các không gian quảng trường, sân bãi trong khuôn viên công trình, kết hợp khoảng trống tại tầng trệt đáp ứng yêu cầu tập trung sinh hoạt, tổ chức hệ thống giao thông tiếp cận, nhà để xe, lối thoát hiểm.

- Bảo đảm mật độ xây dựng phù hợp, dành nhiều khoảng trống để tăng cường cảnh quan xung quanh các công trình tôn giáo như bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên các khoảng lùi xây dựng.

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

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

- Công trình tôn giáo sửa chữa, cải tạo, nâng cấp theo hiện trạng, không làm thay đổi kết cấu, không tăng diện tích xây dựng phải thực hiện thủ tục thông báo đến chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật.

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

- Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo. Không xây dựng các công trình tranh, tre, nứa, lá trong khu vực công trình tôn giáo.

Công trình di tích, di sản, khu vực bảo tồn

- 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 và theo Quy định quản lý kiến trúc này.

- Quản lý chặt chẽ việc cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong và xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

- Bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích: xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực I và II.

- Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích.

- Không tổ chức các loại hình quảng cáo trên công trình kiến trúc bảo tồn. Việc thực hiện quảng cáo kết hợp giới thiệu di tích, phục vụ du lịch bên trong công trình phải được phép của cơ quan quản lý có thẩm quyền và hài hòa với di tích.

- Khu vực bảo vệ I: phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích thì việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó.

- Khu vực bảo vệ II: việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp thành phố phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

- Việc xây dựng công trình quy định tại khoản này không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

- Khi cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố đối với di tích cấp thành phố, của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

- Đối với các khu đất xung quanh Thành Điện Hải đề nghị tuân thủ theo thiết kế đô thị đã được duyệt.

Điều 17. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị

1. Công trình tượng, tượng đài và tranh hoành tráng

Công trình tượng, tượng đài và tranh hoành tráng thực hiện tuân thủ:

- Nghị định số 113/2013/NĐ-CP ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ về Hoạt động mỹ thuật; và Thông tư số 01/2018/TT-BVHTTDL ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định trên.

- Phù hợp với “Đề án phát triển hệ thống điêu khắc ngoài trời TP Đà Nẵng đến 2025 tầm nhìn năm 2030” đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2021.

- Trường hợp công trình chưa có trong đề án nói trên, cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư phải thành lập Hội đồng nghệ thuật đánh giá và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

2. Công trình bia, nhà tưởng niệm, chứng tích lịch sử

- Sở Văn hóa và Thể thao chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố, Ủy ban nhân dân các quận, huyện rà soát, lập danh mục các bia, nhà bia tưởng niệm, chứng tích lịch sử, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, phê duyệt.

- Sở Văn hóa và Thể thao chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan thẩm định nội dung, phương án, hình thức nhà bia, chứng tích lịch sử, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trước khi triển khai.

- Ủy ban nhân dân các quận, huyện: Chủ trì đề xuất vị trí, lập quy hoạch chi tiết các bia, nhà bia tưởng niệm cần tái dựng, xây mới và trùng tu tôn tạo; thực hiện việc xây dựng, trùng tu, tôn tạo và quản lý các bia, nhà bia tưởng niệm trên địa bàn quản lý của mình.

Điều 18. Quy định đối với các vật kiến trúc khác

1. Công trình quảng cáo ngoài trời

- Tuân thủ Luật Quảng cáo số 47/VBHN-VPQH, ngày 10 tháng 12 năm 2018; Quy chuẩn QCVN 17:2018/BXD về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

- Phù hợp với Đề án quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại Quyết định số 3153/QĐ-UBND ngày 07/10/2021.

- Vị trí, địa điểm, khu vực xây dựng, lắp đặt và công tác quản lý các phương tiện quảng cáo ngoài trời phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tầm nhìn giao thông, không ảnh hưởng đến hoạt động giao thông và không che khuất tầm nhìn biển báo giao thông; đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, yêu cầu thoát nạn, yêu cầu cứu hộ cứu nạn, kết cấu xây dựng, trật tự an toàn xã hội; Đảm bảo các hoạt động sản xuất, sinh hoạt bình thường của người dân và an toàn sinh mạng.

2. Quảng cáo gắn với các công trình kiến trúc

- Tuân thủ QCVN 17:2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời; các quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng và các quy định liên quan khác.

- Không được đặt biển quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, 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.

- Đối với quảng cáo trên các công trình khác, quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô-gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy; các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy, gió bão.

3. Quy định về việc khắc phục các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị

Chủ công trình có trách nhiệm 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; có các giải pháp 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.

4. Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị

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

- Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, không quá lòe loẹt và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như thành phố Đà Nẵng.

- 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.

- Tất cả dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng cần lắp đặt hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

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