ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 62 /2023/QĐ-UBND	*Phú Yên, ngày 31 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Đông Hòa

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 Nghị định 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 61/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 364/NQ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên;

Theo đề nghị của UBND thị xã Đông Hoà tại Tờ trình số 326/TTr-UBND ngày 14 ngày 11 tháng 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Đông Hòa kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 01 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Giám đốc các sở, ban, ngành tỉnh; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thị xã Đông Hòa và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***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, Ph1.038(2023).

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

Lê Tấn Hổ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
Quản lý kiến trúc đô thị thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên

(Kèm theo Quyết định số ..62../2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2023 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 trên địa bàn thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (theo Đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hoà giai đoạn đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2019 và phê duyệt chủ trương điều chỉnh tại Quyết định số 1524/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2023).

2. Những công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì thực hiện theo Quy chế này.

3. 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.

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

5. Đối với các khu di tích, danh lam thắng cảnh thì thực hiện quản lý kiến trúc theo quy định của Quy chế này và Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 và các văn bản pháp luật về di sản văn hóa có liên quan.

6. 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 xã Đông Hòa 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. Mật độ xây dựng: Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc trên tổng diện tích toàn khu đất hoặc lô đất, được tính bằng %. Mật độ xây dựng gồm mật độ xây dựng gộp (brut-tô), mật độ xây dựng thuần (netto).

4. 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 hạ tầng kỹ thuật khác.

5. 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).

6. Khoảng lùi: Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

7. Chiều cao xây dựng tối đa của công trình: Là chiều cao tính từ nền phần cao nhất của công trình đến đỉnh mái.

8. Biệt thự: Là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa,...) có tường rào và lối ra vào riêng biệt.

9. 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.

10. 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.

11. Không gian ngoài công trình: 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.

12. 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.

13. Độ cao khống 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.

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

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

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

17. Cốt xây dựng khống 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.

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

1. Các nguyên tắc chung.

a) Tất cả việc xây dựng, sử dụng các công trình và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thị xã Đông Hòa phải bảo đảm tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo đảm hoạt động chức năng hiệu quả, mỹ quan, an toàn với tổng thể đô thị xung quanh;

b) Tuân thủ nguyên tắc hoạt động kiến trúc quy định tại Điều 4 của Luật Kiến trúc;

c) Các công trình và dự án phát triển nhà ở phải bảo đảm sự đồng bộ giữa phân bổ quy mô dân số với phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy chuẩn, tiêu chuẩn (đường giao thông, cấp thoát nước; trường học, công trình công cộng, thương mại - dịch vụ, hệ thống thu gom thoát nước thải, hệ thống thu gom thoát nước mưa, khu vực tập trung rác thải sinh hoạt, nhà chứa chất thải nguy hại, hệ thống xử lý nước thải) và bảo vệ môi trường, cảnh quan, đặc biệt là cảnh quan sông, rạch đặc thù của thị xã;

d) Những công trình hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích thì phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng và Quy chế này;

đ) 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;

e) 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;

g) Đối với công trình công cộng, công trình phục vụ tiện ích đô thị trên tuyến phố phải bảo đảm yêu cầu thẩm mỹ, công năng sử dụng, bảo đảm an toàn cho người và phương tiện giao thông; hệ thống biển báo, quảng cáo, chiếu sáng đô thị phải tuân thủ quy chuẩn, quy hoạch quảng cáo ngoài trời, phù hợp với kiến trúc chung của khu đô thị; công trình tượng đài, điêu khắc, phù điêu, đài phun nước và các công trình trang trí khác phải được thiết kế phù hợp với cảnh quan, đáp ứng yêu cầu sử dụng và

thẩm mỹ nơi công cộng; công trình giao thông phải được thiết kế đồng bộ, bảo đảm yêu cầu sử dụng, thẩm mỹ và tính chất của đô thị thị xã Đông Hòa;

h) 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;

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

k) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn thị xã Đông Hòa; 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: Khu vực có cảnh quan thiên nhiên, địa hình sông nước; khu vực địa hình dốc, đồi núi; khu vực bờ biển (bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 02 Quy chế này):

Khu vực cảnh quan dọc sông Bàn Thạch;

Khu vực ven bờ biển từ sân bay Tuy Hoà đến cửa biển Đà Nông;

Khu vực xã Hoà Thành ven sông Ba;

Khu vực cảnh quan toàn bộ dãy núi phía Nam Khu kinh tế: Bao gồm các núi Hòn Bà, Đá Bia, Vũng Rô, Đèo Cả.

- 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).

- Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch (bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 03 Quy chế này):

Trục giao thông Bắc - Nam: Đường cao tốc Bắc - Nam; Quốc lộ 1; đường Quốc lộ 29; đường Lương Tấn Thịnh; đường Nam Hùng Vương;

Trục giao thông Đông - Tây: Trục giao thông đi Tây Nguyên; Quốc lộ 29; đường Phú Khê - Phước Tân; đường Nguyễn Tất Thành; đường Võ Nguyên Giáp; đường Đông Tây 1.

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hoá danh lam thắng cảnh bảo tồn từ cấp tỉnh trở lên (vị trí, bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 04 Quy chế này).

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị (bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 05 Quy chế này):

Khu vực quảng trường 1 tháng 7;

Khu công viên cây xanh dọc sông Bàn Thạch và các tuyến kênh chính trong khu vực;

Công viên lớn, các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch đã được duyệt (bản đồ ranh giới vị trí xác định theo các quy hoạch tại Phụ lục 01 Quy chế này);

Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng tại nút giao Quốc lộ 1 và Quốc lộ 29 đi Tây Nguyên;

Khu vực nhà ga: Khu vực không gian xung quanh nhà ga Phú Hiệp.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị (bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 06 Quy chế này):

Khu vực cửa ngõ phía Đông: Là khu vực cảng Bãi Gốc nơi tiếp cận giao thương đường thủy quan trọng của đô thị thị xã Đông Hòa;

Khu vực cửa ngõ phía Tây: Là nút giao trên Quốc lộ 29 nơi tiếp giáp giữa xã Hòa Tân Đông (thị xã Đông Hòa) và xã Hòa Tân Tây (huyện Tây Hòa);

Khu vực cửa ngõ phía Bắc: Nút giao giữa Quốc lộ 1, đường Nguyễn Văn Linh và đường Nguyễn Tất Thành, đây là nơi tiếp cận thành phố Tuy Hòa và kết nối với các khu vực dãy ven biển;

Khu vực cửa ngõ tiếp giáp với thành phố Tuy Hòa, sân bay, đường Hùng Vương;

Khu vực cửa ngõ phía Nam: Là khu vực hướng vào đường hầm Đèo Cả, đây là nút giao thông quan trọng kết nối Đông Hòa và các tỉnh thành ven biển thông qua Quốc lộ 1, tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam phía Đông.

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

- Đối với khu vực có cảnh quan địa hình sông nước:

Các dự án và công trình xây dựng 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.

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 phù hợp với hệ thống sông, kênh hiện trạng.

Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý sông, kênh.

Việc san lấp sông, kênh, mương phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống cống hộp thay thế.

Khu vực ven sông: Cần bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình ven sông, cần 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.

- Quy định đối với khu vực có địa hình đồi dốc:

Các dự án và công trình cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực có địa hình đồi dốc.

Phương án quy hoạch, đặc biệt là quy hoạch giao thông, san nền và hạ tầng kỹ thuật khác cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp làm mất địa hình đồi dốc.

Tổ chức không gian đô thị xung quanh khu vực cần hạn chế các công trình cao tầng che chắn tầm nhìn đến cảnh quan đồi. Chiều cao xây dựng công trình phù hợp và phát huy đặc trưng của địa hình.

Khuyến khích tổ chức cây xanh, cảnh quan tập trung với mật độ cao, mang đặc trưng của vùng sinh thái đồi dốc.

- Quy định đối với khu vực bờ biển:

Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực bờ biển, bảo đảm cho cộng đồng tiếp cận bờ biển và cảnh quan biển thuận lợi.

Bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, sinh thái vùng ven biển. Việc phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

Đối với các dự án, công trình xây dựng ven bờ biển, cần bảo đảm yếu tố: Đối với khu đất giáp bờ biển có cạnh từ 1.000 m trở lên, cần bố trí đường dành cho mục đích công cộng ra bờ biển trừ dự án, công trình trong các đồ án quy hoạch chi tiết đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn:

Các dự án tu bổ di tích, báo 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 sự thoả thuận, thẩm định, phê duyệt của cấp thẩm quyền về quản lý di tích theo quy định của pháp luật.

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn:

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

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị:

Kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

c) Các yêu cầu khác:

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

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

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

- Nhằm cải tạo chỉnh trang đô thị, bổ sung cây xanh, không gian mở, tăng cường kết nối giao thông công cộng, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, khuyến khích thiết kế thân thiện môi trường tại các khu nội thị và ngoại thị thị xã Đông Hoà.

- Không gian mở do nhà đầu tư xây dựng như điều kiện ưu đãi cần phải đáp ứng những yêu cầu sau: Đảm bảo người dân có thể tiếp cận và thụ hưởng; việc gìn giữ/bảo dưỡng không gian mở thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng (bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 07 Quy chế này).

a) Lập thiết kế đô thị dọc hai bên các tuyến đường (quy mô lấy vào hai bên một lớp công trình):

Đường Lương Tấn Thịnh;

Đường Quốc lộ 29;

Đường Quốc lộ 1;

Đường Nguyễn Tất Thành;

Đường Võ Nguyên Giáp;

Đường Đông Tây 1;

Đường Nam Hùng Vương.

b) Trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có liên quan, các yêu cầu quản lý kiến trúc, những khu vực, địa điểm có ý

nghĩa quan trọng về cảnh quan đô thị cần ưu tiên 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: Xác định tại các đồ án Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt.

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

1. Nguyên tắc chung.

a) Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng; thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao;

b) Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc. Nếu có điều kiện, nên tổ chức theo hình thức thi tuyển rộng rãi.

2. Các công trình cần phải tổ chức thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình.

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

- Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

- Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, ga đường sắt nội đô từ cấp II trở lên.

- Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thị xã.

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

Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị; có tầng cao từ 15 tầng hoặc có chiều cao từ 70m trở lên (thuộc vốn ngân sách);

Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của thị xã (cửa ngõ đô thị được quy định tại Phụ lục 06 của Quy chế này).

- Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của thị xã Đông Hòa;

- Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thị xã.

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

c) Sơ đồ các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc xem tại Phụ lục 08 Quy chế này.

Chương II
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung.

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

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án Quy hoạch chung được duyệt.

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

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

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

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn (phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng địa phương), thảm cỏ, kết hợp tổ chức sự kiện tại các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng.

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

- Công trình kiến trúc phải phù hợp với điều kiện khí tượng, thủy văn và thổ nhưỡng tại khu vực, thân thiện với môi trường (tăng bóng râm và mái che, tăng độ ẩm và điều hòa nhiệt, thông gió,…

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

- Kiến trúc công trình dọc khu vực sông, kênh phải hài hòa với không gian mặt nước (điều hòa nước mưa, nuôi trồng thủy sản và phát triển du lịch), tạo sự đặc trưng đô thị ven sông; khai thác kè bờ sông, sử dụng đất ven sông và các ốc đảo trên lòng sông đúng chiến lược.

- Khuyến khích các công trình hỗn hợp, tại tầng trệt trống để tổ chức không

gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện.

- Tạo lập hình ảnh đô thị có những nét riêng biệt và đặc sắc cho từng khu vực chức năng dựa trên các yếu tố:

Khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên như sông, hồ, núi, cồn, biển,... kết hợp với hệ thống cây xanh, mặt nước trong đô thị hình thành nên khung cảnh quan cây xanh liên kết mật thiết với nhau, góp phần tạo nên cảnh quan sinh thái và cân bằng sinh học cho đô thị. Xác định các vị trí điểm nhìn, hướng nhìn khai thác được tối đa các giá trị cảnh quan của hệ thống các không gian mở chính của đô thị;

Đối với các khu chức năng chính của đô thị (các khu trung tâm, các khu đô thị, khu giáo dục - đào tạo, khu công nghiệp, khu thương mại dịch vụ, khu du lịch,...) được quy hoạch với hình thái đô thị văn minh - hiện đại tạo điểm nhấn không gian cho các khu chức năng kết hợp hài hòa với hệ thống không gian mở chính hình thành nên cấu trúc đô thị chặt chẽ, liên hoàn và phong phú;

Tận dụng các giá trị cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn, lựa chọn các vị trí hoạch định phát triển hệ thống dịch vụ du lịch mang tính chất sinh thái làm trọng tâm, đảm bảo các yếu tố cảnh quan khu du lịch liên kết mật thiết và hài hòa với thiên nhiên, hình thành các tuyến liên kết du lịch không chỉ trên địa bàn thị xã Đông Hòa mà còn có sự liên kết với các chuỗi du lịch trong vùng và cả nước;

Quan tâm đến hệ thống thu gom rác, chất thải, nước thải từ các công trình du lịch, nhất là các công trình du lịch có mặt nước. Bảo tồn các cây xanh có tuổi thọ cao, các cây gỗ quý trong các khu vực công trình, lựa chọn loại cây, hoa phù hợp.

Lựa chọn loại cây, hoa phù hợp trong đô thị, có chủ đề;

Có quy chế quản lý kiến trúc tường rào, khuyến khích trồng xen hoa giấy và cây hoa tạo màu cho đô thị, chịu hạn. Giảm bê tông hóa trong các sân đường nội bộ công trình.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm tổng hợp chính của thị xã:

- Khu đô thị trung tâm hành chính thị xã Đông Hòa là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa - xã hội, thương mại - dịch vụ,... của thị xã Đông Hòa phát triển với mật độ cao và trung bình, tập trung mở rộng phường Hòa Vinh hiện hữu kết hợp với phường Hòa Hiệp Trung, phường Hòa Hiệp Bắc, phường Hòa Hiệp Nam và phường Hòa Xuân Tây hình thành nên vùng nội thị mà trong đó Hòa Vinh là lõi của đô thị.

- Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ cấp đô thị tập trung chủ yếu ven tuyến Quốc lộ 1 và trục Đông - Tây trung tâm đô thị.

- Các khu cơ quan hành chính - chính trị phải có kiến trúc trang trọng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan kiến trúc đô thị, tạo thành quần thể kiến trúc bề thế, tiêu

biểu cho đô thị; Tuân thủ theo tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính (TCVN 4601:2012 - Công sở, cơ quan hành chính nhà nước).

- Tất cả các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Các lối đi bộ và khoảng mở trong khu vực được xác định độ rộng và chỉ giới đường đỏ theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Các lối đi và khoảng mở sử dụng các mặt lát có yêu cầu trang trí cao, được phép bố trí các ghế nghỉ chân, bể cảnh, bồn cây di động, mái che…

- Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn. Khai thác tối đa không gian cây xanh, mặt nước sẵn có trong khu vực, tận dụng cảnh quan, địa hình tự nhiên.

- Cổng, hàng rào: Thiết kế và xây dựng phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hòa với kiến trúc chung của đô thị.

c) Định hướng kiến trúc khu vực giáp ranh nội ngoại thị: Tạo ra sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn;

d) Định hướng kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị: Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái;

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

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

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, 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 khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ 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.

- Cải tạo nâng cấp các đường nhỏ trong đô thị, có hệ thống cống rút về giữa đường. Kiểm soát tốt các cốt đấu nối với các đường lớn.

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

- Các khu đô thị mới tại 3 khu vực bao gồm:

Khu đô thị mới Hoà Thành dọc sông Đà Rằng.

Khu đô thị Hoà Vinh ở khu vực giao cắt Quốc lộ 1 và Quốc lộ 29 đi Tây Nguyên. Đây sẽ là đô thị trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ của Khu kinh tế.

Khu trung tâm hành chính mới và khu dân cư mới xã Hòa Tâm.

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

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

- Kiến tạo các không gian công cộng đô thị, bán công cộng có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan.

- Các khu đô thị mới phải hoàn chỉnh hạ tầng mới đưa vào ở. Dự kiến phát triển hạ tầng khoa học và đồng bộ. Dự báo được nhu cầu sinh hoạt, đảm bảo môi trường sống xanh, sạch, đẹp phù hợp.

g) Định hướng kiến trúc khu vực nội thị (ranh giới khu vực nội thị xem bản sơ đồ phát triển tại Phụ lục 10 Quy chế này):

- Khu vực nội thị (Phân khu KV1): Được chia thành 05 khu vực từ KV1-1 đến KV1-5, cụ thể như sau:

Khu vực KV1-1: Lõi trung tâm đô thị, khu vực phường Hoà Vinh.

Khu vực KV1-2, KV1-3, KV1-4: Khu đô thị cải tạo, phát triển công nghiệp dịch vụ ven biển. Khu vực đô thị thuộc phường Hòa Hiệp Nam, phường Hòa Hiệp Bắc, phường Hòa Hiệp Trung và xã Hoà Tâm:

Phát triển dân cư theo hướng sinh thái, mật độ xây dựng được kiểm soát từ thấp đến trung bình.

Khai thác giá trị cảnh quan đối với lạch đào ven biển, kết hợp các hình thức du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm, du lịch nghỉ dưỡng,…

- Khu vực KV1-5: Khu đô thị ở xây mới, phát triển thương mại - dịch vụ.

- Khu vực dân cư phát triển mới: Đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, công trình nhà ở khuyến khích phát triển với mật độ thấp và kiến trúc hài hòa với khu vực xung quanh.

- Định hướng kiến trúc khu vực ngoại thị (ranh giới khu vực ngoại thị xem bản sơ đồ phát triển tại Phụ lục 10 Quy chế này).

- Khu vực ngoại thị gồm 02 cụm xã, cụm thứ nhất gồm 2 xã Hòa Thành và xã Hòa Tân Đông ở phía Bắc và cụm thứ hai gồm 3 xã ở phía Nam gồm xã Hòa

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

- Hạn chế san lấp sông rạch, khống chế chỉ giới xây dựng. Khuyến khích trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu địa phương. Bố trí diện tích phù hợp và tạo dựng cảnh quan (sân chơi, cây xanh, hồ nước).

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

h) Định hướng kiến trúc không gian công cộng của khu công nghiệp (bản đồ ranh giới vị trí xác định tại Phụ lục 09 Quy chế này);

- Tạo được nét đặc trưng cho từng khu công nghiệp;

- Tổ chức không gian công cộng, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt, làm việc cho công nhân và người lao động.

i) Định hướng kiến trúc các khu du lịch sinh thái gắn với mặt nước - cây xanh:

- Khu vực dọc bờ biển: Tiếp giáp bờ biển từ bãi cát trở vào trong đất liền tối thiểu từ 50-100m trồng cây xanh phòng hộ tránh bão và sóng thần. Bảo vệ các đồi cát ven biển, không được phép san gạt phẳng để xây dựng, ngoại trừ khu vực xây dựng đường giao thông ra biển.

- Vùng cảnh quan bán ngập ven sông Bàn Thạch, cửa biển Đà Nông: Tăng cường trồng các loại cây bóng mát loại ngập mặn thành những cụm lớn tạo nên những khoảng xanh tăng tính hấp dẫn đối với khu vực này, đồng thời góp phần lọc nước giảm thiểu tác động xấu đến môi trường. Phủ xanh các cù lao giữa các nhánh sông.

- Khu vực thung lũng dưới chân núi Đèo Cả là khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển hồ Đá Bia kết hợp với các điểm di tích bao quanh hình thành nên nhiều loại hình du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí, tham quan...

- Bảo vệ và phát triển các diện tích rừng đặc dụng kết hợp với du lịch. Quản lý khai thác hài hòa với thiên nhiên, môi trường và các loài sinh vật trên cạn và dưới nước.

- Quản lý nghiêm ngặt các yếu tố xả thải gây ô nhiễm môi trường.

2. Định hướng cụ thể.

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Khu vực dọc hai bên sông Bàn Thạch.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi,

mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông: Khu vực ven đồi núi phường Hoà Xuân Tây, khu vực thung lũng dưới chân núi Đèo Cả, khu Mũi Điện, Vịnh Vũng Rô, khu di tích bến tàu không số, di tích Núi Đá Bia.

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

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 xã;

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 suối, kênh, 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 tháng 12 năm 2005 của 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 quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hoà giai đoạn đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, 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 cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng, nhà ở và các công trình khác do các tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng: Tuân thủ theo quy định của quy hoạch chi tiết khu đô thị, thiết kế công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt; thỏa thuận kiến trúc hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan quản lý có thẩm quyền cấp;

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) Về kiến trúc:

- Đối với trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực theo khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

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

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

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

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

- Đấu nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: Cấp thoát nước, điện, thu gom rác, vệ sinh môi trường, cây xanh. Quản lý cốt cao độ, hạn chế ngập cục bộ do mưa lớn.

- Các đường bê tông nội bộ làm mới và nâng cấp bổ sung hệ thống thoát nước.

- Tính toán ram dốc cho xe máy và ô tô khi lên vỉa hè bằng các giải pháp thiết kế vỉa hè hợp lý.

- 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.

- Các mặt nước trong đô thị cần quan tâm đến vị trí thoát nước tràn mặt, để điều tiết nước mưa lớn. Quan tâm đến nguồn nước xả thải vào các ao hồ cảnh quan, tránh bốc mùi do nước không đối lưu được.

- Đối với nhà có mặt tiếp giáp với đường sắt Bắc - Nam: Phải đảm bảo mỹ quan cho mặt nhà hướng này. Cửa đi, cửa sổ (nếu có) phải có cánh mở vào trong nhà.

Cách mép ray đường sắt gần nhất tối thiểu 8,6m;

Tất cả các bộ phận công trình đều không được phép vượt quá chỉ giới xây dựng.

- Đối với các công trình trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo Điều 4, Điều 6, Điều 9, Điều 11 và Phụ lục 10, 11, 12 Quy chế này.

- Khu vực đô thị hiện hữu:

Gồm các khu đô thị, khu dân cư hiện hữu được quy hoạch cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.

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.

Bổ sung phát triển công trình dịch vụ thương mại như: Chợ, bưu điện, ngân hàng, bưu chính viễn thông, dịch vụ thương mại, văn hóa, vui chơi giải trí, trung tâm y tế, các trường học phổ thông; bổ sung các dịch vụ công cộng thiết yếu hàng ngày cho các cụm dân cư.

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 để tạo thành không gian đô thị có tính truyền thống, cảnh quan đẹp.

Khuyến khích việc nhập các thửa đất hiện hữu để tạo thành các lô đất có diện tích lớn hơn phục vụ mục đích xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng phục vụ khu dân cư. 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.

Chuyển đổi chức năng sử dụng đất các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm sau khi di dời; các khu nhà ở cũ, tạm, không có giá trị nằm bên trong lõi các khu phố để xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cho khu vực (trường học, nhà trẻ, bệnh viện khu vực, công trình văn hóa, dịch vụ...); các tiện ích đô thị (cây xanh, bãi đỗ xe...) và phục vụ cho tái định cư.

Việc cải tạo khu vực đô thị dân cư, hiện hữu phải tuân thủ những yêu cầu sau:

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 và 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;

Quy định cụ thể về chiều cao, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi khu đô thị hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo Điều 4, Điều 6, Điều 9, Điều 11 và Phụ lục 10, 11, 12 Quy chế này.

- Khu vực phát triển mới:

Các khu vực đô thị phát triển mới gồm các khu đô thị mới, khu dân cư xây dựng mới trên địa bàn thị xã Đông Hòa (vị trí, ranh giới cụ thể các khu đô thị theo Đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hoà giai đoạn đến năm 2035, tầm nhìn đến nặm 2050):

Khu đô thị mới Hoà Thành dọc sông Đà Rằng;

Khu đô thị Hoà Vinh ở khu vực giao cắt Quốc lộ 1 và Quốc lộ 29 đi Tây Nguyên;

Khu trung tâm hành chính mới và khu dân cư mới xã Hòa Tâm.

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, đảm bảo đấu nối thuận lợi cho các công trình xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực ngoài hàng rào khu vực và sự tiếp cận, sử dụng thuận lợi các công trình hạ tầng, dịch vụ công cộng đối với dân cư trong khu vực.

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 nén, 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 đường sắt đô thị.

Bảo đảm đầy đủ yêu cầu hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: Hệ thống thu gom nước mưa, hệ thống thu gom nước thải, khu tập trung rác thải sinh hoạt, nhà chứa chất thải nguy hại, hệ thống phòng cháy chữa cháy.

Quy định cụ thể về chiều cao, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi khu phát triển mới chưa có quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo Điều 4, Điều 6, Điều 9, Điều 11 và Phụ lục 10, 11, 12 Quy chế này.

- Khu vực giáp ranh nội và ngoại thị:

Vị trí, ranh giới cụ thể theo Đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hoà giai đoạn đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

Khu giáp ranh nội, ngoại thị tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

- Khu vực bảo tồn:

Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

- Khu vực dự trữ phát triển:

Ranh giới : Gồm vùng sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thị xã.

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 tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

- Khu vực công nghiệp: Bao gồm các khu công nghiệp: Khu công nghiệp Hòa Hiệp 1; Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2; Khu công nghiệp đa ngành; Khu lọc hoá dầu Hoà Tâm; Khu công nghệ cao (vị trí khu công nghiệp xem Phụ lục 09 Quy chế này).

Quản lý theo quy hoạch khu công nghiệp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

1. Đối với cảnh quan đô thị.

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

a) Là đô thị công nghiệp; trung tâm phát triển kinh tế tổng hợp: Công

nghiệp, công nghệ thông tin, cảng biển, thương mại - dịch vụ - du lịch... Là đô thị có các điều kiện thuận lợi về điều kiện tự nhiên, địa hình độc đáo, đa dạng;

b) Thị xã phát triển từ một đô thị nhỏ, người dân Đông Hòa sống chủ yếu bằng nghề đánh bắt thủy hải sản, do đó họ thường xây dựng các kiến trúc đền thờ Lăng ông để có điểm tụ họp mỗi mùa lễ hội. Ngoài ra, trên địa bàn còn có các đình chùa, các chợ, khu cảng hậu cần dịch vụ nghề cá mang đậm giá trị văn hóa dân tộc, nay thị xã là đô thị lớn với sự đa dạng về hình thái kiến trúc; với xu thế về quy hoạch đô thị và kiến trúc hiện đại là định hướng chung tất yếu nhưng nhiều công trình được xây dựng qua nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau như: biệt thự cũ, công sở, trường học, đình chùa,... đã mang dấu ấn của văn hóa thôn, xóm, làng, xã 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 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 thị xã Đông Hòa;

d) Sự đa dạng về văn hóa, người dân thị xã Đông Hoà 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. Thị xã Đông Hoà còn bảo tồn và phát huy được nhiều di sản văn hóa phi vật thể với nhiều loại hình đa dạng, phong phú.

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 xã;

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 xã;

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

đ) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiến 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 xã Đông Hòa 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 xã Đông Hòa theo định hướng trở thành đô thị trung tâm tỉnh với tính chất: Là đô thị công nghiệp; Trung tâm phát triển kinh tế tổng hợp: Công nghiệp, công nghệ thông tin, cảng biển, thương mại - dịch vụ - du lịch.

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.

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

1. Công trình công cộng.

Công trình công cộng bao gồm: Công trình hành chính, y tế, giáo dục; công trình khách sạn, thương mại dịch vụ; công trình văn hóa, thể dục thể thao; công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng và nhà ga.

a) Quy định chung:

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

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

- 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 9, Điều 11 và Phụ lục 10, 11, 12 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 và tiết kiệm năng lượng.

- Về thiết kế cảnh quan: Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng. Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho

cảnh quan đô thị chung tại khu vực; khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình. Cây xanh trong công trình cần lưu ý chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và chống chịu tốt với điều kiện thiếu nước, ngập úng; hạn chế trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gãy cành; không sử dụng loại cây có mùi hương, gai và nhựa độc. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

- Về tổ chức giao thông nội bộ và kết nối: Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật. Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông. Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc khuyến khích bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình:

- Màu sắc, vật liệu công trình: Thực hiện theo khoản 3 Điều 11 Quy chế này.

- Vật liệu bên ngoài: Thực hiện theo khoản 3 Điều 11 Quy chế này.

b) Quy định cụ thể:

- Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

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

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

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

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

- Công trình y tế:

Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân

thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ;

Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, cantin,...) và có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp. Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân…

- Công trình văn hóa:

Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của thị xã. Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

- Công trình thể thao:

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

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

- Công trình thương mại dịch vụ:

Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người. Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp. Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

- Công trình trụ sở cơ quan Nhà nước:

Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành. Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thị xã. Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

2. Công trình nhà ở.

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

- Công trình nhà ở liên kế xây mới trong khu đô thị hiện hữu: Đối với các khu vực đã có quy hoạch được duyệt. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án Quy hoạch chi

tiết hoặc Thiết kế đô thị được duyệt.

- 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 10, 11, 12 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.

b) Công trình nhà ở trên sông nước:

- Nhà ở ven và trên sông, hồ công cộng (nhà sàn) chưa có kế hoạch di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được cải tạo sửa chữa theo nguyên trạng.

- Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ sông, kênh thuộc các dự án đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thực hiện theo các quy định hiện hành.

c) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai: Trong các khu vực có đồ án quy hoạch được duyệt, đối với công trình nhà ở riêng lẻ, việc cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo Điều 4 Quy chế này;

d) Công trình nhà chung cư; hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng:

- Hình thức kiến trúc:

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

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

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

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

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

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

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

3. Công trình công nghiệp.

Việc thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch khu công nghiệp đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

a) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Không gian khu vực công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực;

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

d) Tuân thủ theo quy định của quy hoạch đô thị, dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt;

đ) Đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt tuân thủ các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành liên quan.

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

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

a) Vỉa hè:

- Thiết kế vỉa hè (hè phố):

Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, lối băng qua đường...) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

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

Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè.

Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 4%;

Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa. Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

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

Lối vào bãi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính. Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao

độ lớn. Phải lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

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

Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối đi qua đường cho người đi bộ, trạm dừng xe buýt phải thiết kế hạ cao độ vỉa hè tạo lối lên xuống cho người khuyết tật.

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

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

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

- Chất liệu của vỉa hè:

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu.

Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị.

Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương.

Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thẩm thấu xuống tầng nước ngầm.

Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

- Màu sắc của vỉa hè:

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

- Chiếu sáng vỉa hè:

Chiếu sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại.

Lưu ý chiếu sáng các khu vực bến xe buýt, bến đỗ của đường sắt đô thị, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

b) Thiết kế chiếu sáng hè phố:

- Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt.

- Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

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

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

2. Hệ thống cây xanh đường phố.

a) Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị, đảm bảo tuân thủ theo điểm a khoản 2 Điều 6 Quy chế này;

b) Cây xanh trên vỉa hè:

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

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

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

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

c) Cây xanh dải phân cách:

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

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

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

d) Ô đất trồng cây xanh đường phố:

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

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

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

3. Bến bãi đường bộ; bến đường thủy; đường sắt đô thị.

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

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

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

d) Áp dụng mô hình phát triển TOD (Transit Oriented Development - Phát triển theo định hướng giao thông công cộng) để thu hút sự phát triển của các công trình đa chức năng, đáp ứng yêu cầu về kết nối giao thông và không gian công cộng để thu hút người dân sử dụng đường sắt đô thị;

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

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

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

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

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

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

5. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị.

a) Phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt;

b) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép;

c) Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ;

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

đ) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị.

a) Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi, các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh;

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

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

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

7. Công trình cấp điện.

a) Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ;

b) Khi đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo công trình điện trong khu vực đô thị phải đảm bảo hệ thống điện trung thế, hạ thế phải được xây dựng ngầm. Các tuyến đường dây 110kV, 220kV phát triển theo các quy hoạch được duyệt;

c) Khi sử dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị phải đảm bảo quy định về hành lang an toàn lưới điện theo quy định tại Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP.

Điều 11. Các yêu cầu khác

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

Tuân thủ theo các quy định của pháp luật về quảng cáo, quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng và Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy chế quản lý hoạt động quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào.

a) Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng:

- Phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt.

- Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng.

b) Cổng ra vào, hàng rào công trình nhà ở:

- Hàng rào: Đối với nhà ở liên kế mặt phố, hàng rào mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực và không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng.

- Cổng: Khi xây dựng cổng nhà ở liên kế (không phải nhà phố) cần thực hiện theo các quy định sau:

Mỗi một nhà ở liên kế chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các

cổng phụ, lối thoát nạn phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ/hẻm hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

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

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

- Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc: Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

Công trình nhà ở riêng lẻ: khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

Công trình nhà ở chung cư, thương mại, phức hợp: Khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khối đế các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

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

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

b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc:

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Công trình phức hợp, công trình công cộng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

- Đối với công trình bảo tồn: Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn

chế nhìn thấy từ các không gian công cộng. Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

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

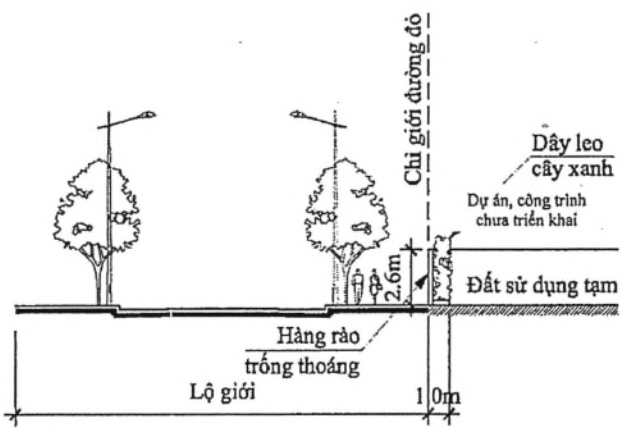
Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ, thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ.

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

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

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



Hình 1. Hình ví dụ minh họa

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

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè ≥ 2,2m, rộng ≥ 1m. Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Màu sắc: Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp hoặc không quá lòe loẹt, và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

- Chiếu sáng công trình: Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà có chiều cao ≥ 50m nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng.

- Phần chiếu sáng chiếm tối thiểu 1/4 chiều cao của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống. Giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình.

- Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài. Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

6. Các yêu cầu khác có liên quan.

a) Các trường hợp không được phép xây dựng:

- Các trường hợp nghiêm cấm xây dựng trên đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 và 11 Điều 12 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội.

- Lô đất không đủ diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại điểm d khoản 6 Điều 11 Quy chế này.

- Không có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép.

b) Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng:

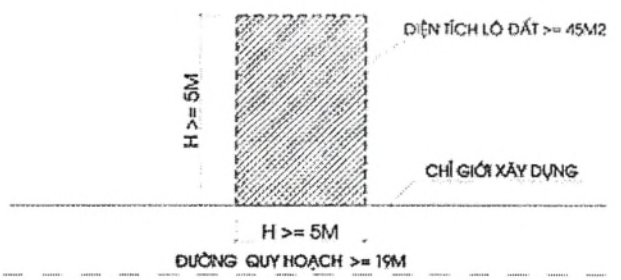
- Được quy định tại Điều 89, Luật Xây dựng 2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi một số điều của luật xây dựng; công trình bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm thực hiện theo Điều 57, Điều 58 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được miễn Giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, Điều 5 Thông tư liên tịch số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Thông tin - Truyền thông và Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

c) 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 2014.

d) Diện tích, kích thước tối thiểu lô đất được phép xây dựng:

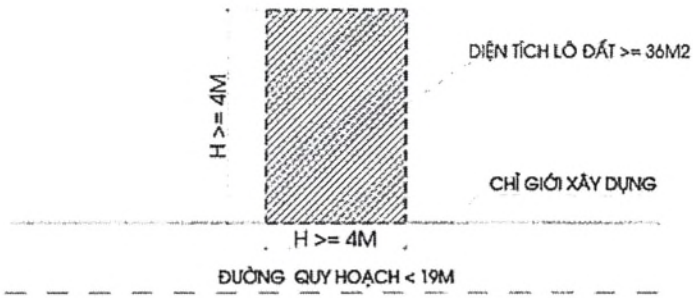
- Đối với lô đất đứng đơn lẻ: Sau khi trừ đi lộ giới đường theo quy hoạch hoặc chỉ giới xây dựng (đối với trường hợp chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ), đồng thời đảm bảo các yếu tố sau:

Đối với đường có lộ giới đường đỏ >= 19m thì: Diện tích lô đất ở >= 45m^2; Cạnh dọc đường >= 5m; Cạnh chiều sâu >= 5m thì được cấp phép xây dựng mới.



Hình 2. Hình minh họa

Đối với đường có lộ giới đường đỏ < 19m thì: Diện tích lô đất ở >= 36m^2; Cạnh dọc đường >= 4m; Cạnh chiều sâu >= 4m thì được cấp phép xây dựng mới.

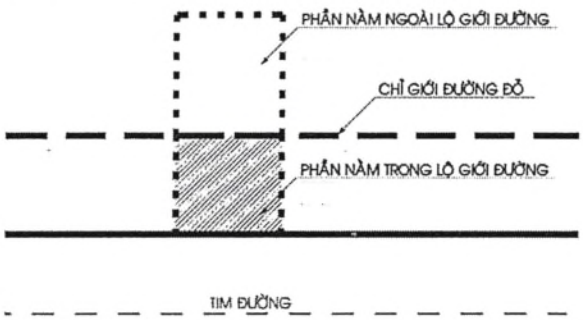


Hình 3. Hình minh họa

- 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 ngoài lộ giới đường quy hoạch: Thì diện tích, kích thước tối thiểu được phép xây dựng thực hiện theo quy định tại khoảng c Điều này.

Đối với phần đất nằm trong lộ giới đường quy hoạch: Nếu đủ điều kiện theo khoản 33 Luật sửa đổi một số điều của Luật xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng 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 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 xem xét cấp giấy phép có thời hạn theo Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021.



Hình 4. Hình minh họa

- Đối với những khu dân cư hiện trạng: Đang sinh sống ổn định, không có điều kiện thay đổi quy hoạch được Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hoà rà soát khoanh vùng, trên nền Đồ án quy hoạch chung Khu kinh tế Nam Phú Yên và đủ điều kiện theo khoản 33 Luật Sửa đổi một số điều của Luật Xây dựng 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 2021của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 xem xét cấp giấy phép có thời hạn theo Quyết định số 43/2021/QĐ- UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021.

- Đối với các trường hợp không đủ điều kiện về diện tích kích thước tối thiểu xây dựng: Nhà nước 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.

- Đối với các tuyến đường giao thông mở mới: Trường hợp lô đất sau khi trừ phần trúng 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.

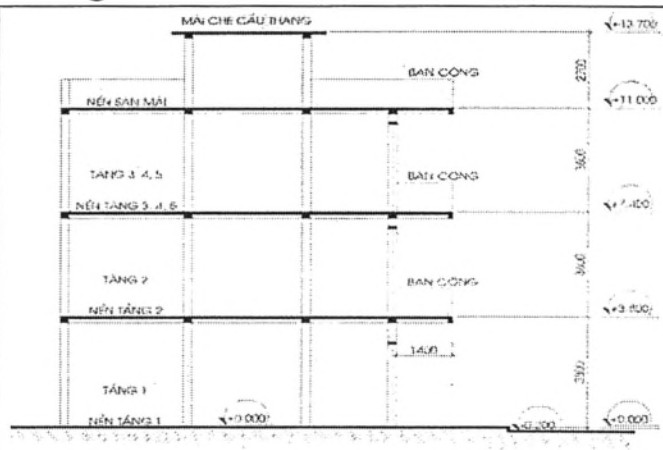
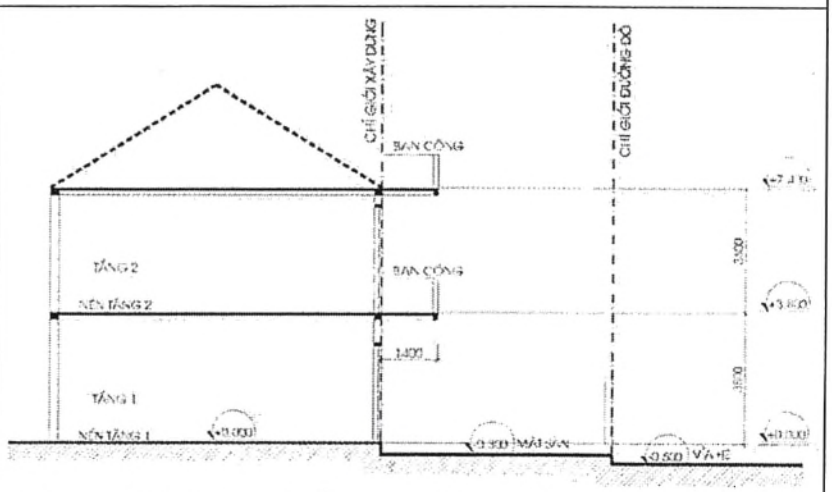
đ) Quy định cao trình san nền, san lấp mặt bằng: Quy định đối với quy hoạch cao độ nền thực hiện theo Điểm 2.8.1 Khoản 2.8 QCXDVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

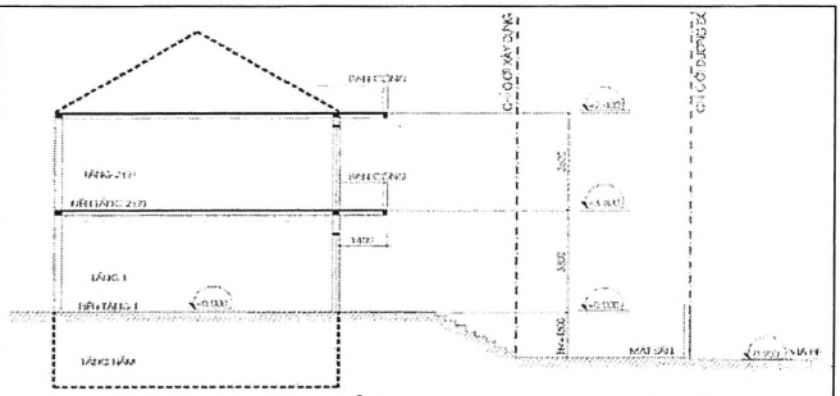
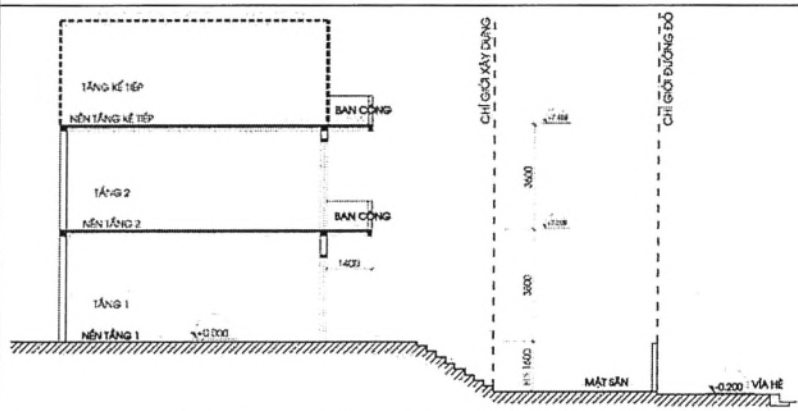
e) Quy định về mật độ xây dựng:

- Đối với khu vực phát triển mới: Quy định mật độ xây dựng thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với khu vực hiện hữu trong đô thị: Quy định mật độ xây dựng thuần thực hiện theo điểm 2.6.3, 2.6.4 khoản 2.6 QCXDVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

g) Quy định về chiều cao công trình:

- Đối với nhà ở liên kế: Cốt nền tầng 1 cao hơn 0,2m so với cốt 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 5. Minh họa công trình nhà ở liên kế
- Đối với nhà ở liên kế có sân vườn: Cốt nền tầng 1 cao hơn cốt sân vườn là 0,3m. Cốt sân vườn cao hơn 0,2m so với cốt mặt bó vỉa trước nhà, trường hợp chưa có bó vỉa thì 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 6. 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: Cốt nền sân cao hơn 0,2m so với cốt mặt bó vỉa trước nhà, trường hợp chưa có bó vỉa thì so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Cốt nền tầng 1, sảnh đón (nếu có) cao hơn cốt nền sân tối đa 1,6m. Chiều cao khống chế tính từ mặt sân đến đỉnh mái dốc từ 12,0m đến 15,6m.	 Hình 7. Minh họa chiều cao công trình nhà biệt thự
- Đối với công trình công cộng: *Công trình công cộng có quy định khoảng lùi:* Cốt nền sân cao hơn 0,2m 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. *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 quy định đối với nhà ở liên kế tại điểm g khoản 6 Điều 11 Quy chế này.	 Hình 8. Minh họa chiều cao công trình công cộng có quy định khoảng lùi
Chiều cao tối đa các công trình: Được quy định cụ thể theo Phụ lục 12 Quy chế này.	

h) 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 11 Quy chế này.

- Đối với đường giao thông bê tông xi măng (theo Thông báo số 233/QLĐT về chỉ giới tuyến đường để cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thị xã Đông Hòa và số 318/UBND-ĐH về việc quản lý quy hoạch và cấp Giấy phép xây dựng).

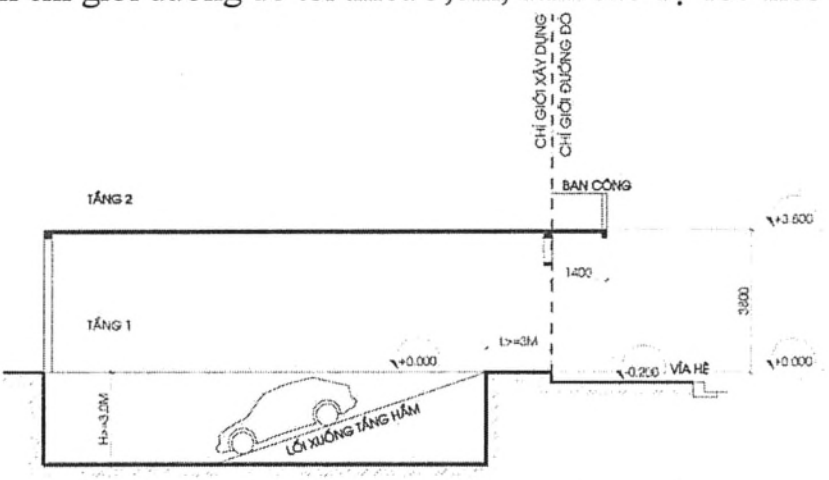
- Đối với các đường giao thông bê tông xi măng nội thôn, khu phố, hẻm cụt: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu là 3,0m tính từ mép ngoài mặt đường bê tông vào khu đất.

- Đối với các trục giao thông bê tông xi măng liên thôn, liên khu phố: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu là 5,0m tính từ mép ngoài mặt đường bê tông vào khu đất (theo phân cấp đường của thị xã).

- Trường hợp đặc biệt: Các lô đất tại vị trí tiếp giáp hai tuyến đường (nằm tại góc giao) chỉ lùi đối với mặt tiền đường chính, việc xác định mặt tiền nhà thì tùy trường hợp cụ thể xem xét do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (Phòng Quản lý đô thị tham mưu) và chủ đầu tư quyết định.

i) Quy định về 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.



Hình 9. Minh họa chiều sâu tầng hầm

- Đối với công trình công cộng: 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.

k) Quy định phần vươn ra của các bộ phận công trình và ngoại thất tại mặt tiếp giáp đường và phần 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:

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 bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí, ram dốc, bậc cấp.

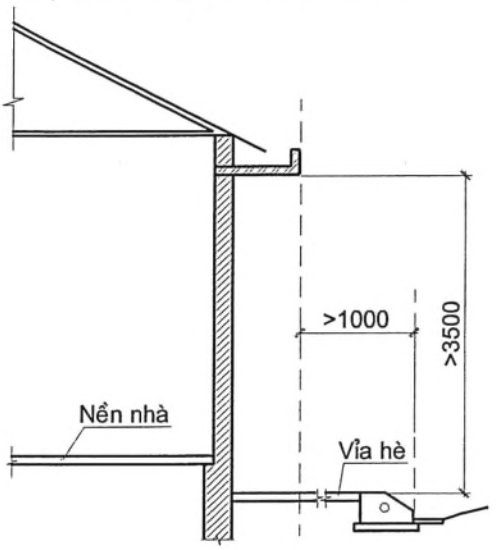
* Chú thích: Độ vươn ra được tính từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra.

- 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:

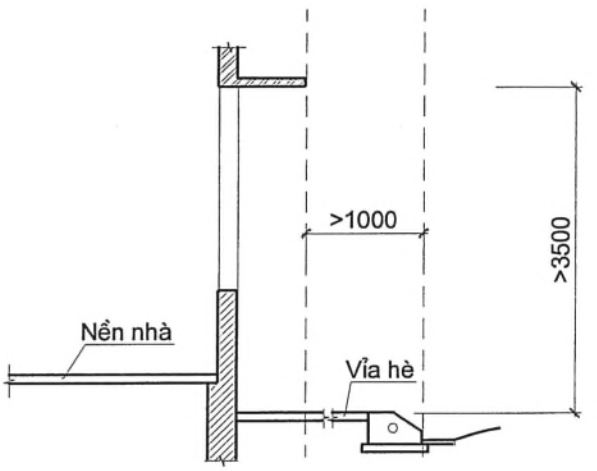
Ban-công, sê-nô: Được phép vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ theo quy định và phải vuông góc với chỉ giới xây dựng. Trên ban-công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng. Sàn ban công khuyến khích làm dạng sàn âm.

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.

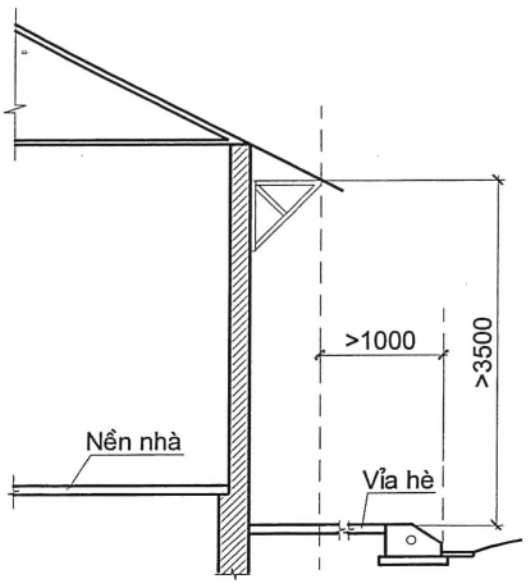
- Chiều cao tính từ mặt bó vỉa trước nhà đến mặt dưới sàn ban-công (nếu là sàn âm) hoặc mặt dưới dầm sàn ban-công tối thiểu 3,5m.



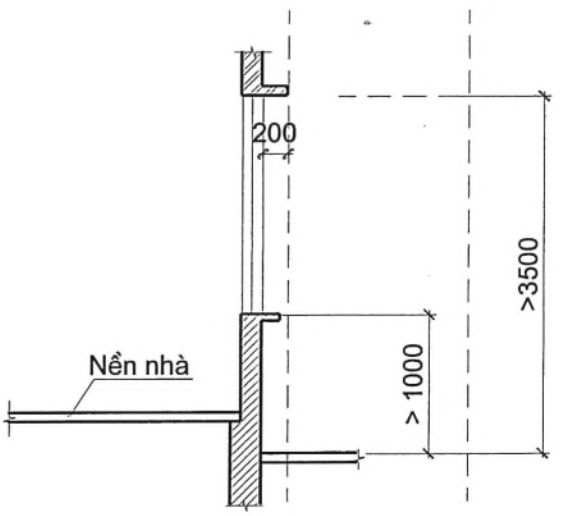
a) Trường hợp phần vươn ra là sê nô, ô văng, mái dốc



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



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



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

Hình 10. Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

* 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.

- 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

Kích thước tính bằng mét

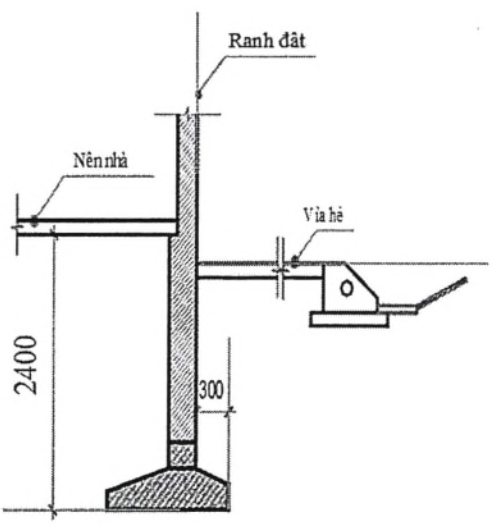
Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa
Dưới 5	0
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Từ trên 15	1,4
CHÚ THÍCH: 1) Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng. 2) Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2m	

- Phần ngầm dưới mặt đất:

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

Giới hạn ngoài cùng của móng nhà và đường ống dưới đất không được vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà;

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.



Hình 11. Quy định móng nhà giáp đường.

- 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 thềm, vệt dắt 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.

- Quy định tại góc giao lộ:

Không được phép làm ban công ở các ngõ/hẻm có chiều rộng nhỏ hơn hoặc bằng 5,0m.

- Đối với các công trình, cây xanh, vật kiến trúc nằm tại các nút giao thông đã được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt: Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang được thực hiện theo nội dung quy hoạch được duyệt.

- 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 trên 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.

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

Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan)

1. Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn tại Phụ lục 04 Quy chế này được quản lý theo quy định của pháp luật về Di sản văn hóa.

2. Các chủ sở hữu, cơ quan, tổ chức, cá nhân có nghĩa vụ quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan), thực hiện theo quy định tại Luật Di sản văn hoá; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hoá và Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21 tháng 9 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Di sản văn hoá và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hoá.

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

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

Việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình thực hiện theo quy định tại Luật Di sản văn hoá và Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21 tháng 9 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Di sản văn hoá và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hoá.

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc.

a) Hình thức cây xanh, sân vườn cần được thiết kế hài hòa với hình thức công trình kiến trúc;

b) Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào của công trình.

3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị: Thực hiện theo Điều 12 Quy chế này.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Về cấp giấy phép xây dựng.

a) Đối với những công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa và Phòng Quản lý đô thị theo thẩm quyền, căn cứ quy chế, quy hoạch được duyệt để cấp giấy phép xây dựng theo các quy định hiện hành;

b) Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, thì cá nhân, tổ chức đề nghị để cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin quy hoạch làm cơ sở tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình; lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng theo quy định;

c) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất trái với Quy chế này, Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân các phường, xã báo cáo Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hoà và các phường, xã căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể.

a) Phòng Quản lý đô thị chủ động tiếp tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh bổ sung cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị;

b) Tiếp tục đề xuất nghiên cứu, soạn thảo các quy định chi tiết cho các nội dung quản lý quy hoạch, kiến trúc khác trên địa bàn thị xã.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hoà giám sát việc thực hiện triển khai Quy chế. Phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hoà, kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và triển khai Quy chế theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra, theo kế hoạch và đột xuất, kịp thời phát hiện các công trình xây dựng không thực hiện đúng Quy chế này để đề xuất xử lý hành vi vi phạm theo quy định.

2. Trách nhiệm của sở, ban ngành và tổ chức liên quan.

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở, ban ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai, hướng dẫn và cung cấp các thông tin quy định quản lý chuyên ngành đã được phê duyệt để nhà đầu tư và người dân biết và thực hiện đúng theo quy định;

b) Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép;

c) Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa.

a) Tuyên truyền, phổ biến nội dung quy chế;

b) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo các quy định hiện hành;

c) Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị;

d) Phân công trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện quy chế;

đ) Chỉ đạo các lực lượng trực thuộc kiểm tra thường xuyên, phát hiện, ngăn chặn các vi phạm và thực hiện các chức năng khác theo thẩm quyền;

e) Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định pháp luật; đề xuất xử lý, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng xem xét quyết định đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền.

4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường, xã.

a) Ủy ban nhân dân phường, xã tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật;

b) Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố trên địa bàn. Xử

phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền trình cấp trên xem xét, quyết định;

c) Niêm yết công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến tổ dân phố và thường xuyên kiểm tra việc niêm yết này;

d) Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, khu dân cư và các hộ gia đình trên địa bàn;

đ) Phường, xã, khu phố, tổ dân phố: Thực hiện những công việc quản lý đô thị được phân cấp đồng thời thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức và cá nhân trên địa bàn về công tác quản lý đô thị theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thị xã Đông Hoà và các ban ngành liên quan để thực hiện công tác kiểm tra, phát hiện vi phạm trong quy hoạch xây dựng đô thị.

5. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng công trình kiến trúc đô thị.

a) Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định quản lý đô thị liên quan khác;

b) Chịu trách nhiệm về chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi công trình; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời;

c) Xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc đô thị phải thực hiện đúng quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được duyệt. Phải được cấp giấp phép của cơ quan có thẩm quyền mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình; thêm hoặc bớt các bộ phận, thay đổi hình thức và chất liệu lợp mái nhà, màu sắc công trình, chất liệu ốp, chi tiết hoặc các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình;

d) Chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch, thiết kế công trình tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này nhằm đảm bảo cho dự án có chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị khu vực;

đ) Chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng đúng theo quy hoạch và dự án được duyệt, đúng theo giấy phép xây dựng. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cho cơ quan có thẩm quyền đúng tiến độ và chất lượng;

e) Chịu trách nhiệm bảo vệ môi trường, cảnh quan trong suốt quá trình triển khai dự án. Mọi hoạt động san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc không được ảnh hưởng đến các khu đất và công trình lân cận;

g) Chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị theo quy định;

h) Trường hợp không tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, vi phạm trong xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

6. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế.

a) Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này;

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Phòng Quản lý đô thị thị xã Đông Hoà.

7. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này;

b) Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng;

c) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi về các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Phòng Quản lý đô thị thị xã Đông Hoà.

8. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên

a) Chỉ đạo rà soát quy hoạch xây dựng và các công trình đầu tư xây dựng trong khu vực mình quản lý và thực hiện điều chỉnh, bổ sung theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này;

b) Tổ chức quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trong khu vực mình quản lý theo Quy chế này và phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Thanh tra xây dựng các cấp có nhiệm vụ kiểm tra tình hình thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách; báo cáo cơ quan quản lý trực tiếp.

2. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác.

a) Trường hợp phát hiện Quy chế có nội dung khác biệt với các quy định của văn bản quy phạm pháp luật được sử dụng để làm căn cứ lập Quy chế thì cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát, kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, kiểm tra lại quy chế;

b) Cơ quan rà soát văn bản phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thị xã Đông Hòa và các cơ quan có liên quan kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa xử lý văn bản theo quy định của pháp luật. Quy định điều chỉnh, bổ sung nội dung của quy chế cần được ban hành bằng hình thức văn bản theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung.

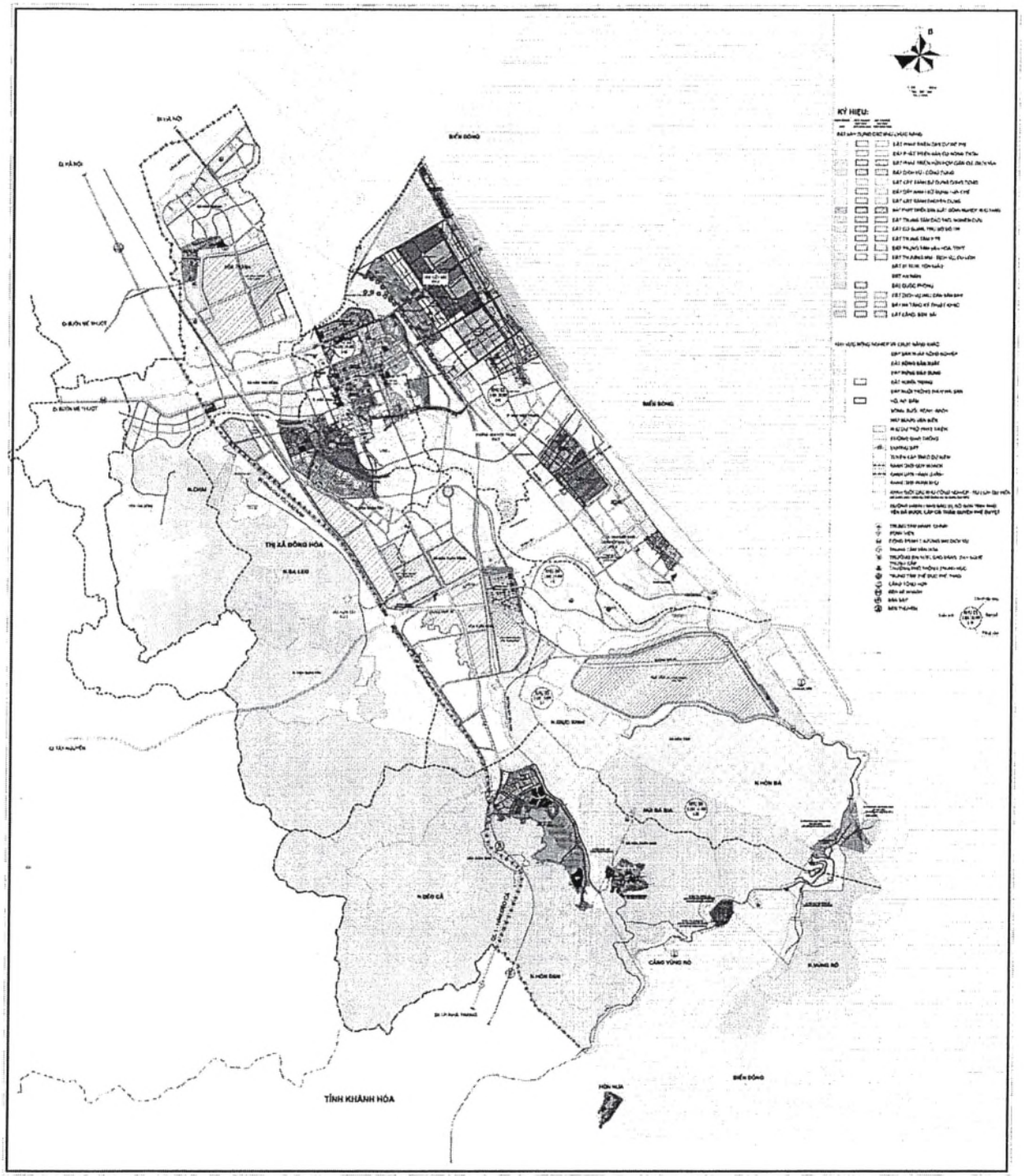
a) Điều chỉnh một phần: Trong trường hợp một phần đối tượng điều chỉnh

của Quy chế không còn hoặc có nội dung chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội mà không cần thiết ban hành Quy chế mới để thay thế thì ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung;

b) Điều chỉnh toàn diện: Quy chế được đề nghị bãi bỏ, ban hành Quy chế mới được áp dụng trong trường hợp toàn bộ hoặc phần lớn nội dung của Quy chế chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội;

c) Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các ban - ngành, phường - xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản về Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hoà (thông qua phòng quản lý đô thị) để tổng hợp, tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kịp thời xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

PHỤ LỤC 01
BẢN CẬP NHẬT CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH
(theo Đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hoà giai đoạn đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

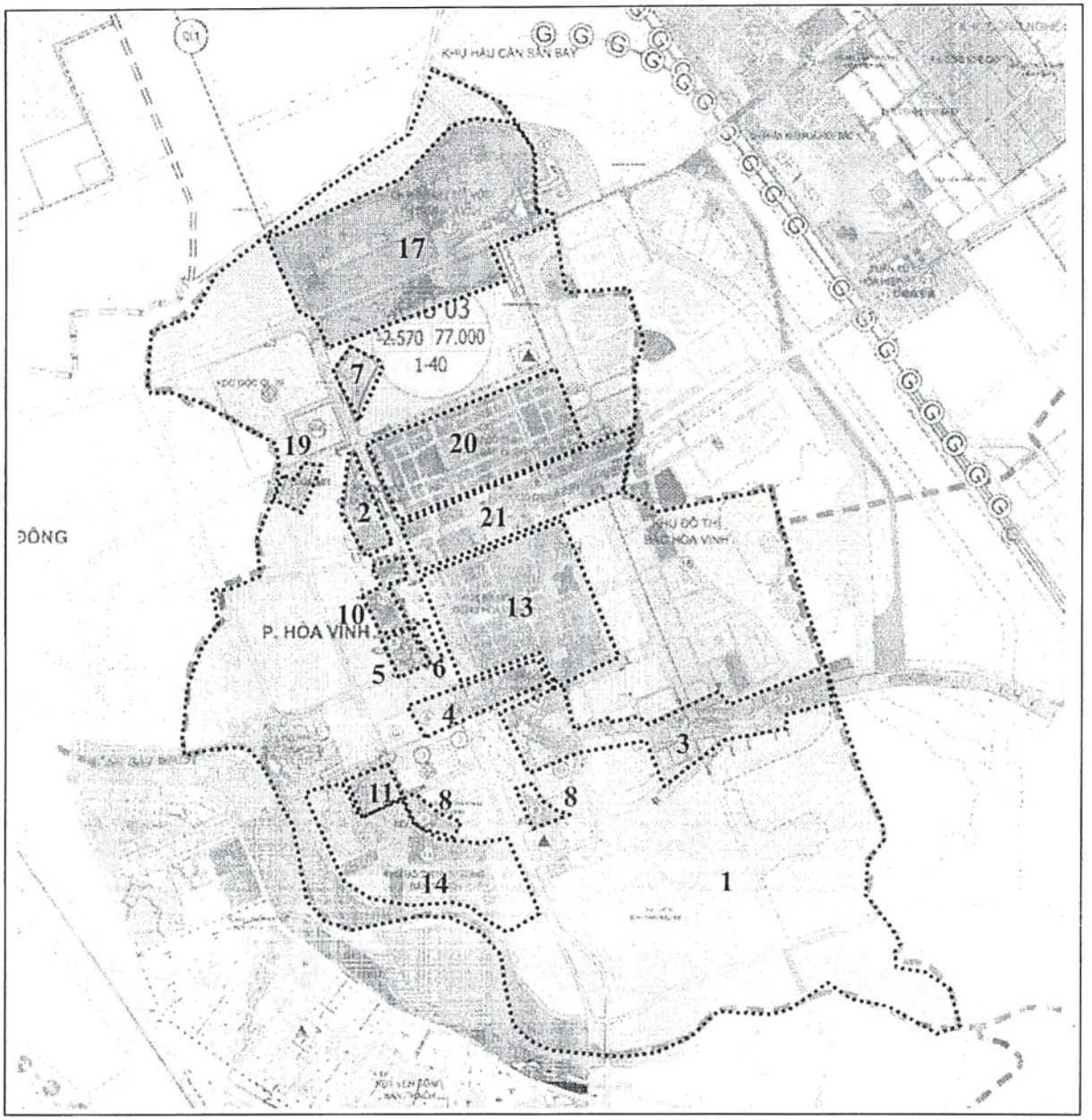


Hình 1. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch

(xem bảng thống kê các quy hoạch đính kèm)

** Ghi chú: Vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực quy hoạch được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực quy hoạch được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*

1.1. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực phường Hoà Vinh.



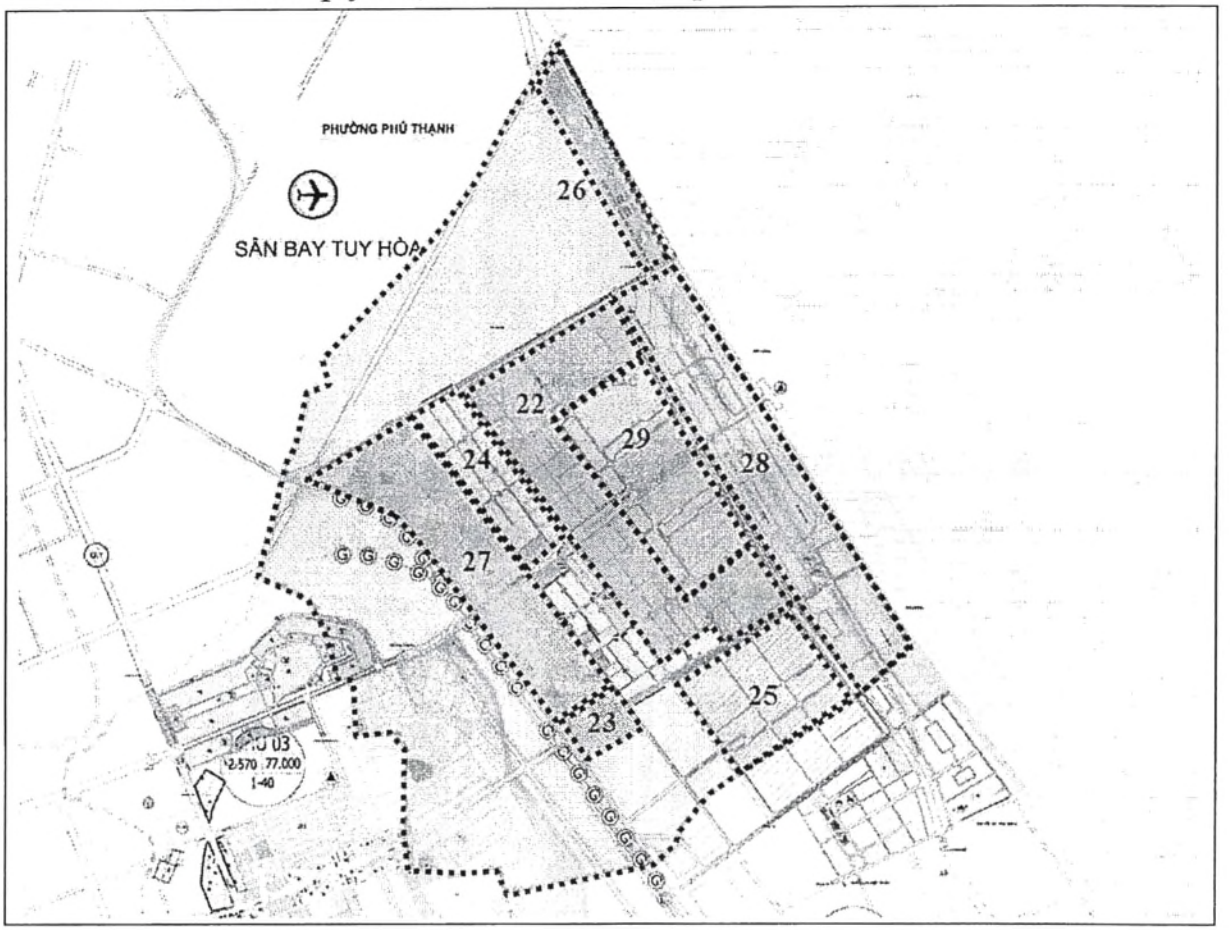
Hình 1.1. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch phường Hoà Vinh.

Bảng 1.1. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc Khu vực Phường Hoà Vinh

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
1	Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hòa Vinh. TL: 1/2000.	887
2	Quy hoạch khép kín khu dân cư dọc tuyến Quốc lộ 1 đoạn qua thị trấn Hòa Vinh. TL: 1/500. *(nay phường Hoà Vinh)*	11,629
3	Quy hoạch khu dân cư đoạn Cầu bi ba bảng. TL: 1/500.	32,45
4	Quy hoạch điều chỉnh khu dân cư phố chợ Hòa Vinh. TL: 1/500.	12,3
5	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư số 3 thị trấn Hòa Vinh. TL: 1/500 *(nay Phường Hoà Vinh).*	1,2509

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
6	Điều chỉnh mở rộng khu dân cư số 3 thị trấn Hòa Vinh (giai đoạn 1). TL: 1/500. *(nay Phường Hoà Vinh).*	0,9948
7	Khu dân cư số 5 dọc Quốc lộ 1A khu trung tâm thị trấn Hòa Vinh. TL: 1/500. *(nay Phường Hoà Vinh).*	0,8469
8	Mở rộng khu dân cư số 5 thị trấn Hòa Vinh. TL: 1/500. *(nay Phường Hoà Vinh).*	0,5842
9	Khu dân cư số 6 thị trấn Hòa Vinh. TL: 1/500. *(nay Phường Hoà Vinh).*	1,5396
10	Khu dân cư số 7 thị trấn Hòa Vinh. TL: 1/500. *(nay Phường Hoà Vinh).*	2,5046
11	Khu dân cư số 8 thị trấn Hòa Vinh. TL: 1/500. *(nay Phường Hoà Vinh).*	3,5002
12	Quy hoạch khu đô thị mới Hòa Vinh. TL: 1/500.	9,7437
13	Quy hoạch khu đô thị mới phía Đông Hòa Vinh. TL: 1/500.	43,00466
14	Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị ven sông từ cầu Bến Lớn đến cầu Bàn Thạch, thị trấn Hòa Vinh (Giai đoạn 1) .*(nay Phường Hoà Vinh).*	40,64
15	Quy hoạch Khu dân cư số 9, phường Hoà Vinh	7,15
16	Quy hoạch Đô thị Hòa Vinh tỷ lệ 1/500	6,6
17	Quy hoạch phân khu Khu đô thị mới thị trấn Hòa Vinh tỷ lệ 1/2.000, 1/500	86
18	Khu đô thị Phía Bắc Hòa Vinh tỷ lệ 1/2.000, 1/500	298
19	Khu dân cư vườn mít. TL: 1/500.	2,4156
20	Khu đô thị Phía Bắc Quốc lộ 29 tỷ lệ 1/500	36,5
21	Quy hoạch khép kín khu dân cư dọc tuyến Quốc lộ 1 đi Hòa Hiệp Bắc (giai đoạn 1). TL: 1/500.	25,94

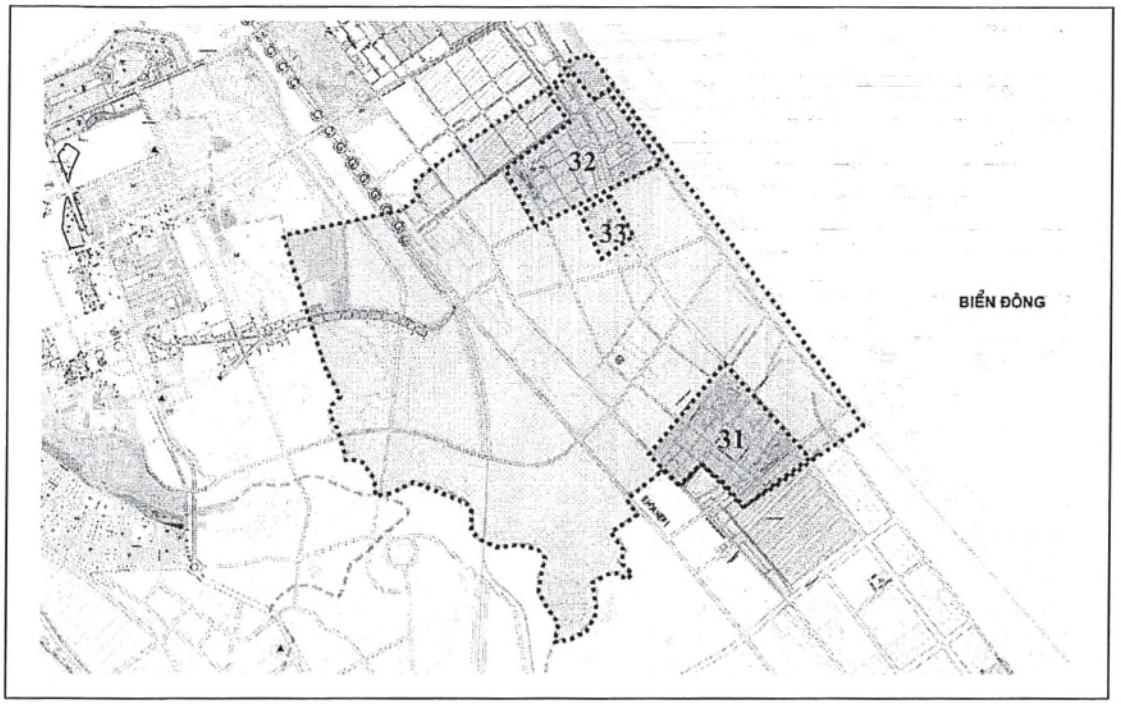
1.2. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực phường Hoà Hiệp Bắc.



Bảng 1.2. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc khu vực phường Hoà Hiệp Bắc.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
22	Quy hoạch khu công nghệ cao - Khu kinh tế Nam Phú Yên. TL: 1/500.	369,96
23	Quy hoạch Khu đô thị mới Hòa Hiệp Bắc	14,40
24	Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Uất Lâm, Hòa Hiệp Bắc	3,67
25	Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Xí nghiệp sản xuất An Hưng thuộc Khu Công nghiệp Hòa Hiệp - giai đoạn 2, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên	33,37
26	Quy hoạch chi tiết 1/500 Công viên chuyên đề kết hợp thương mại dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng phường Hòa Hiệp Bắc	32,80
27	Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Hòa Hiệp Bắc	111
28	Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu vực dự kiến đầu tư khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, thị xã Đông Hoà tỷ lệ 1/2.000	284,30
29	Khu công nghệ cao, phường Hoà Hiệp Bắc	250,6
30	Quy hoạch chi tiết phân lô khu tái định cư thuộc dự án: Tuyến nối Quốc lộ 1A (Đông Mỹ) đến Khu công nghiệp Hòa Hiệp - giai đoạn 1	8,88

1.3. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực phường Hoà Hiệp Trung.

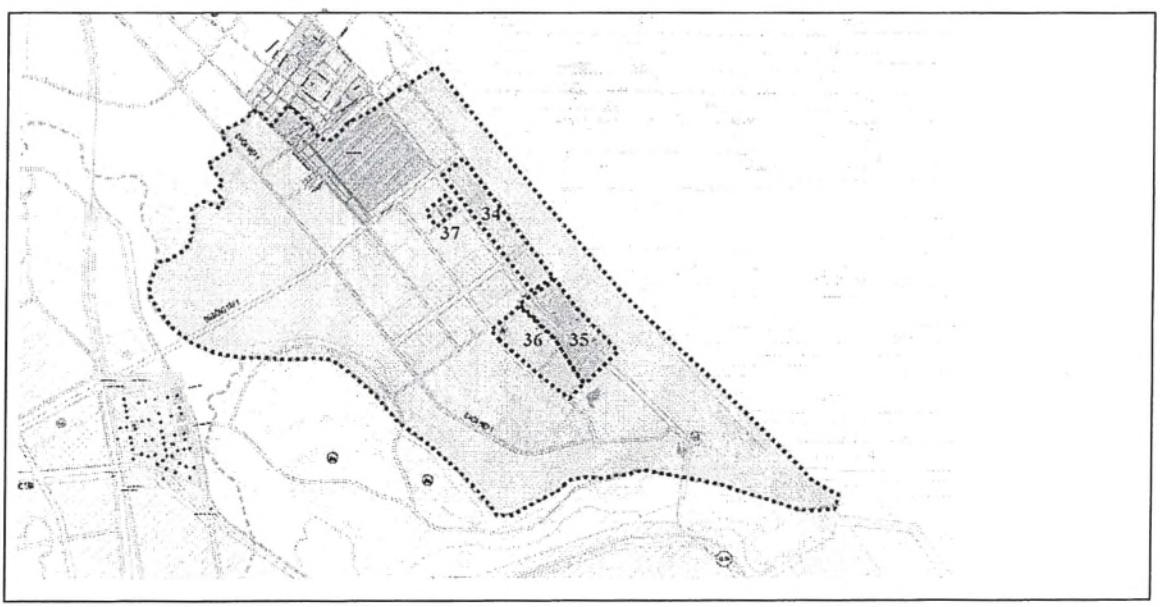


Hình 1.3. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch phường Hoà Hiệp Trung.

Bảng 1.3. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc khu vực phường Hoà Hiệp Trung.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
31	Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Hòa Hiệp Trung	102
32	Hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư Phú Hiệp 3. TL: 1/500.	1,83
33	Quy hoạch khu tái định cư phục vụ tiểu dự án 3, đoạn từ khu công nghiệp Hòa Hiệp 1 đến Bắc cầu Đà Nông thuộc dự án hạ tầng đô thị nam thành phố Tuy Hòa - Vũng Rô. TL: 1/500.	7,6724

1.4. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực phường Hoà Hiệp Nam.



Hình 1.4. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch phường Hoà Hiệp Nam.

Bảng 1.4. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc Khu vực Phường Hoà Hiệp Nam.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
34	Khu đô thị dịch vụ ven biển Hòa Hiệp Nam	20,00
35	Quy hoạch khu tái định cư Phú Lạc giai đoạn 1. TL: 1/500.	10,5
36	Quy hoạch khu tái định cư Phú Lạc giai đoạn 2. TL: 1/500.	35,88
37	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phố chợ Hòa Hiệp Nam. TL: 1/500.	1,9394

1.5. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực phường Hoà Xuân Tây.

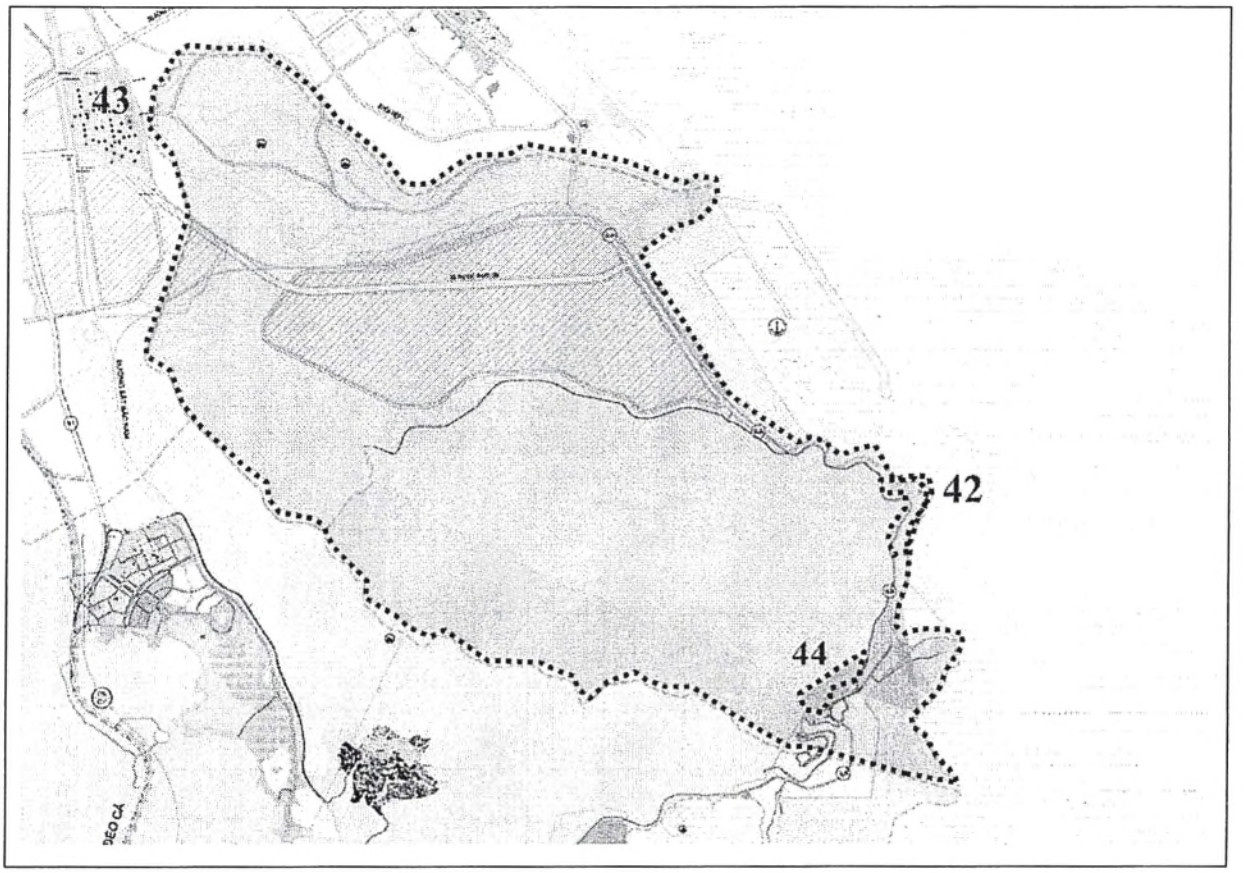


Hình 1.5. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch phường Hoà Xuân Tây.

Bảng 1.5. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc khu vực phường Hoà Xuân Tây.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
38	Điều chỉnh quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Nam Bình 1, xã Hòa Xuân Tây TL: 1/500. *(nay Phường Hòa Xuân Tây)*	49,6583
39	Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị Nam Bình	50,61
40	Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Chùa Nam Long, Hòa Xuân Tây	0,5
41	Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị ven sông Bàn Thạch tỷ lệ 1/500	147,38

1.6. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực xã Hoà Tâm.

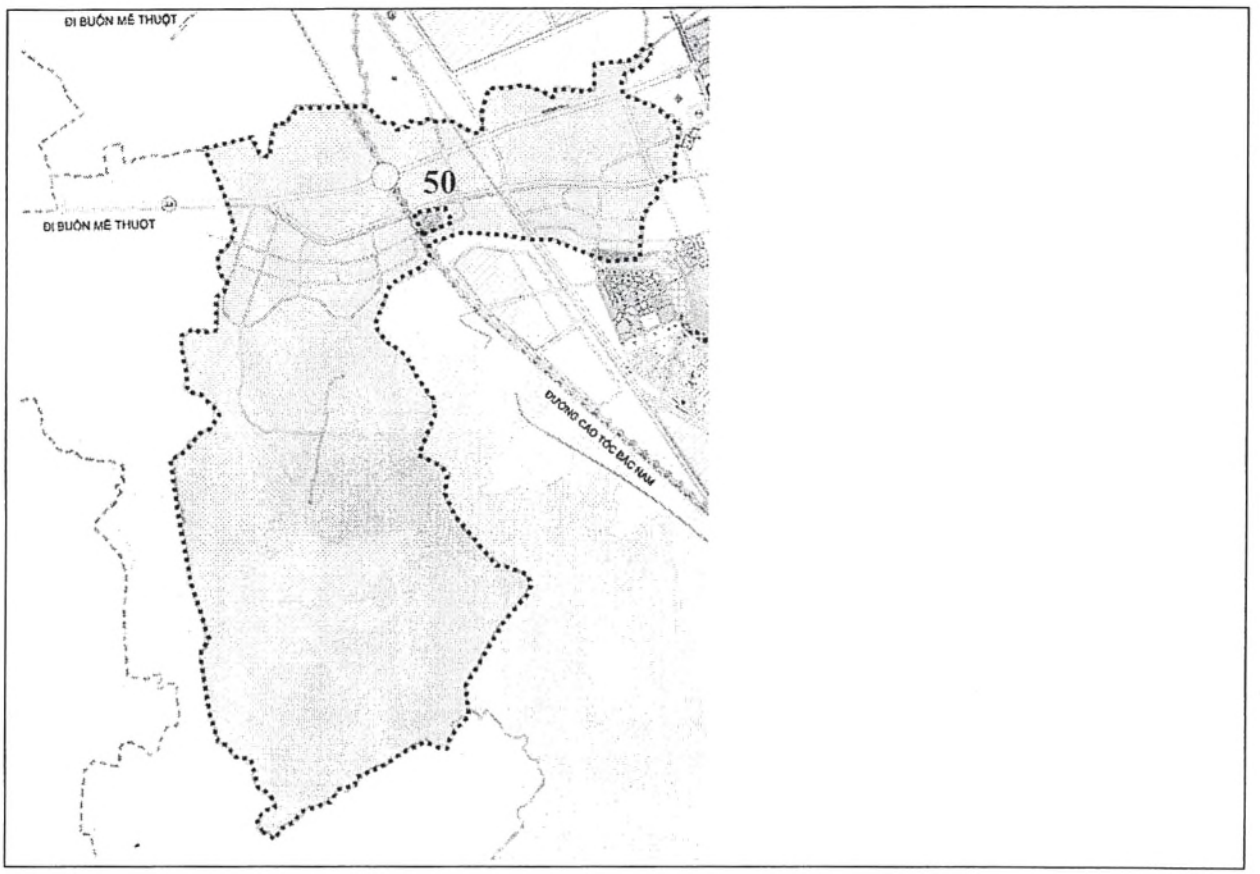


Hình 1.6. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch xã Hoà Tâm.

Bảng 1.6. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc Khu vực xã Hoà Tâm.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
42	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella	4,90
43	Quy hoạch khu trung tâm hành chính mới và khu dân cư mới xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa. TL: 1/2000. *(nay thị xã Đông Hòa).*	60
44	Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Rạng Đông - Phú Yên	19,94

1.7. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực xã Hoà Tân Đông.

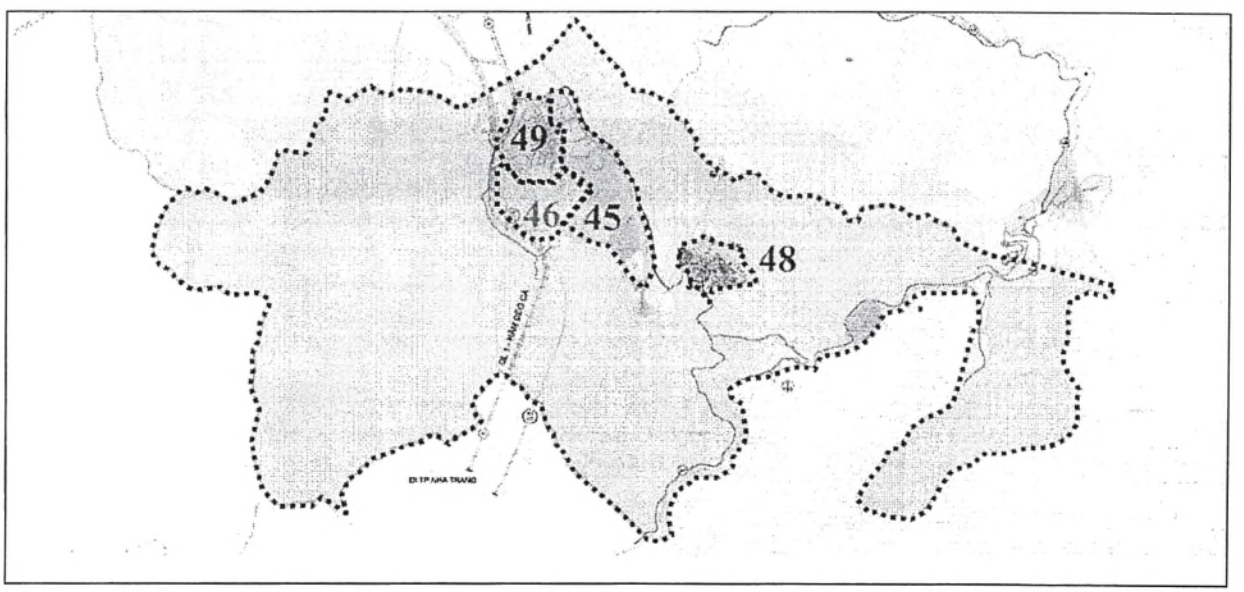


Hình 1.7. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch xã Hoà Tân Đông.

Bảng 1.7. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc khu vực xã Hoà Tân Đông.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
45	Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Phú Lương	1,0

1.8. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực xã Hoà Xuân Nam.

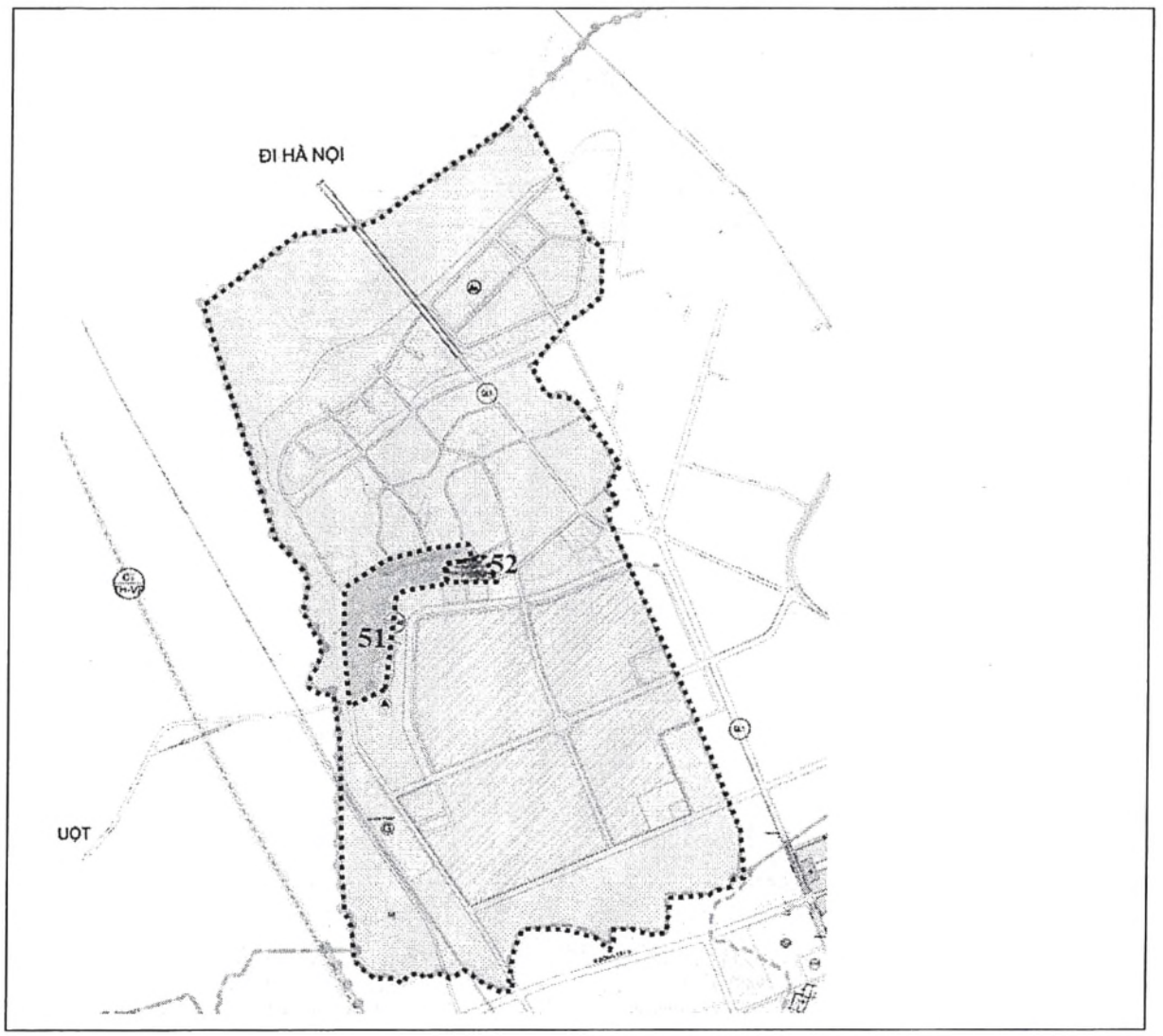


Hình 1.8. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch xã Hoà Xuân Nam.

Bảng 1.8. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc khu vực xã Hoà Xuân Nam.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
46	Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa.	338,03
47	Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển hồ Đá Bia	72,5
48	Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Hòn Nưa	33,30
49	Quy hoạch khu sinh thái núi Đá Bia, xã Hòa Xuân Nam. TL: 1/500.	47,5511
50	Quy hoạch khu tái định cư Hầm đường bộ Đèo Cả. TL: 1/500.	10

1.9. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực xã Hoà Thành.

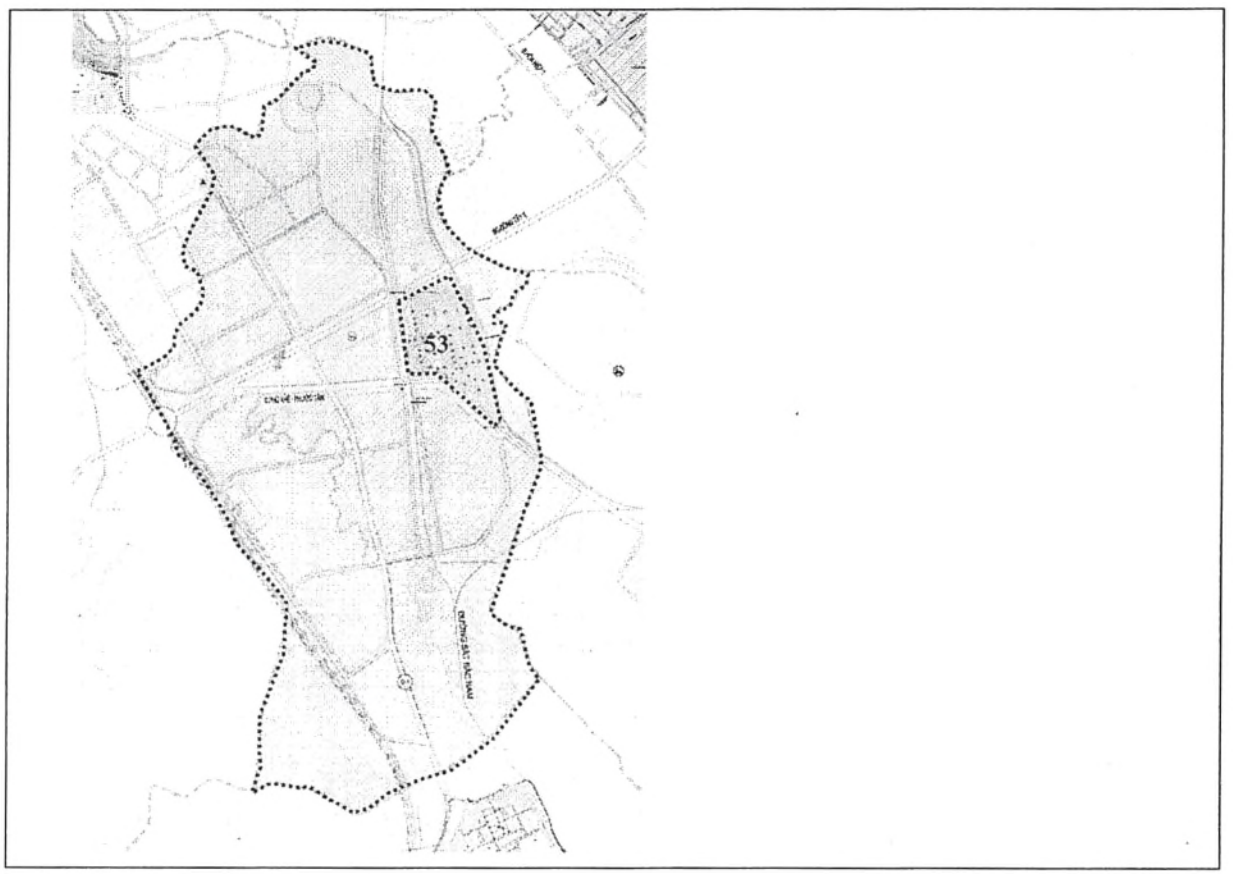


Hình 1.9. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch xã Hoà Thành

Bảng 1.9. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc khu vực xã Hoà Thành.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
51	Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Phước Bình Bắc, xã Hoà Thành, thị xã Đông Hoà	50,18
52	Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Phước Bình Nam	0,5

1.10. Các đồ án quy hoạch thuộc khu vực xã Hoà Xuân Đông.



Hình 1.10. Bản đồ cập nhật các đồ án quy hoạch xã Hoà Xuân Đông.

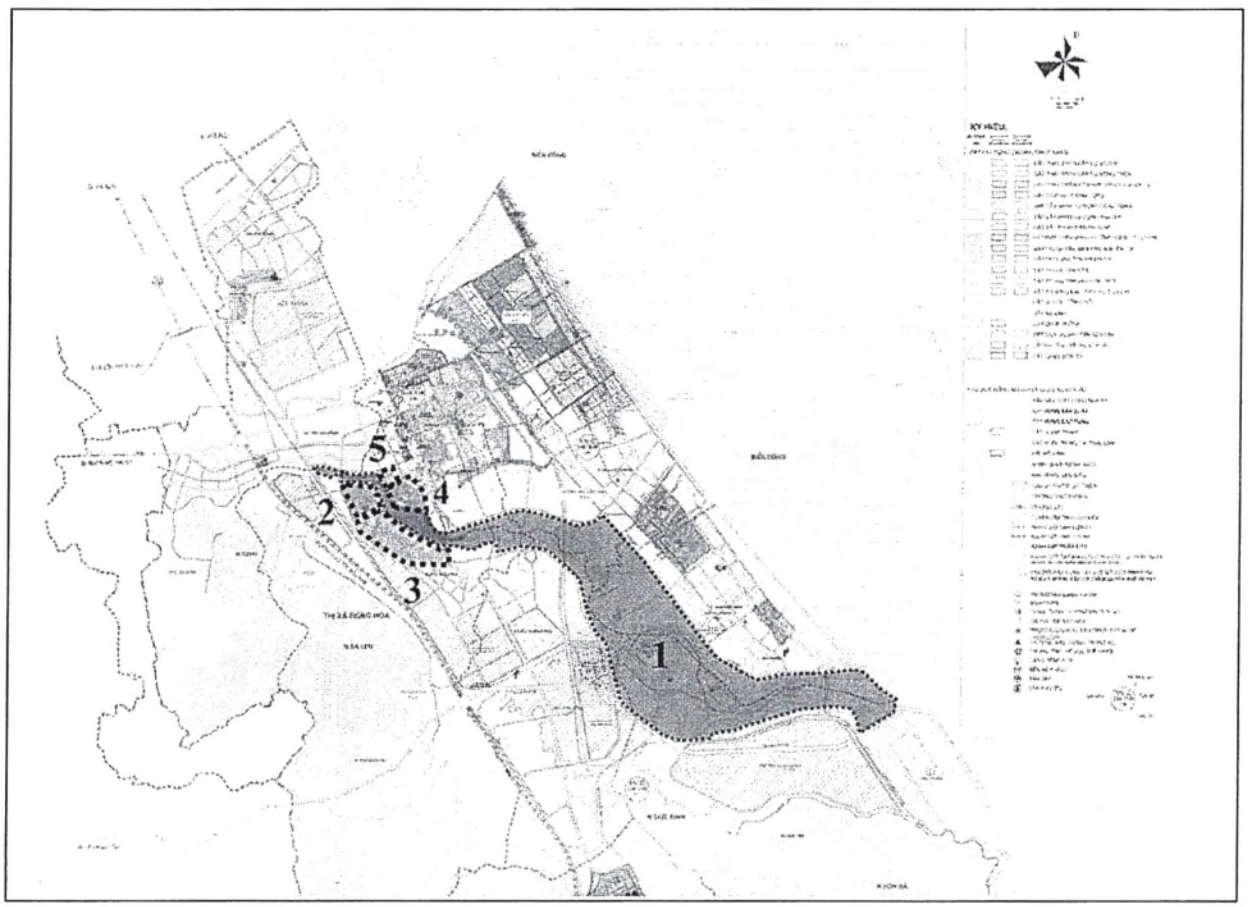
Bảng 1.10. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc khu vực xã Hoà Xuân Đông.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (ha)
53	Quy hoạch khu trung tâm hành chính mới và khu dân cư mới xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa. TL: 1/2000. *(nay thị xã Đông Hòa).*	60

PHỤ LỤC 02
CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN

** Ghi chú: Vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*

2.1. Khu vực cảnh quan dọc sông Bàn Thạch.

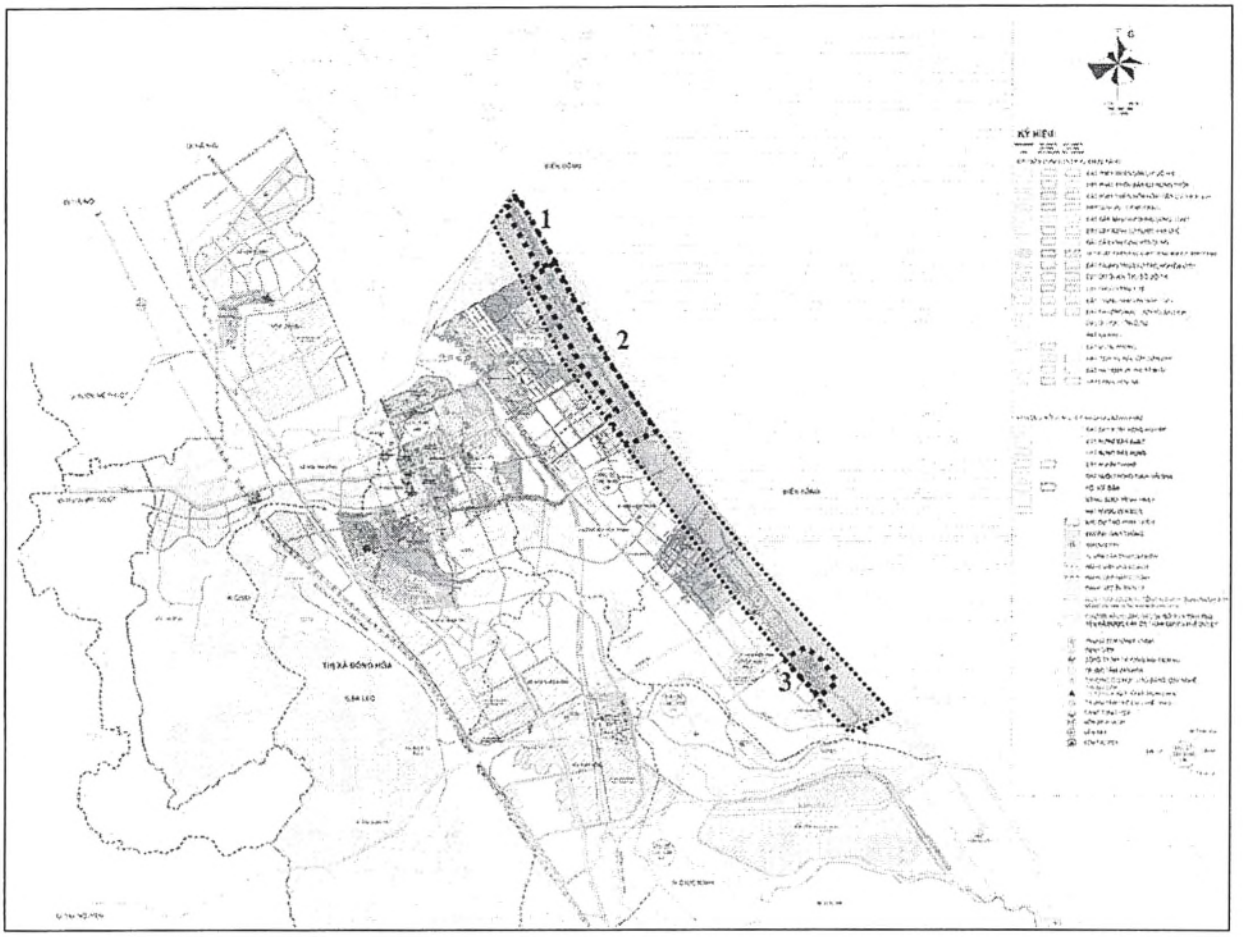


Hình 2.1. Bản đồ cập nhật các Khu vực cảnh quan dọc sông Bàn Thạch.

Bảng 2.1. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc Khu vực cảnh quan dọc sông Bàn Thạch.

Stt	Tên	Địa điểm	Diện tích đất (ha)
1	Khu vực cảnh quan dọc sông Bàn Thạch.	phường Hòa Hiệp Nam, phường Hòa Xuân Tây, xã Hòa Xuân Đông	420,36
Các quy hoạch dọc sông Bàn Thạch.			
2	Khu đô thị Nam Bình tỷ lệ 1/500	Phường Hòa Xuân Tây	50
3	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị ven sông Bàn Thạch tỷ lệ 1/500	Phường Hòa Xuân Tây	147,38
4	Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị ven sông từ cầu Bến Lớn đến cầu Bàn Thạch, thị trấn Hòa Vinh (Giai đoạn 1)	Phường Hòa Vinh	40,64
5	Khu đô thị mới Hòa Vinh, huyện Đông Hòa tỷ lệ 1/500	Phường Hòa Vinh	9,7

2.2. Khu vực ven bờ biển từ sân bay Tuy Hoà đến vịnh Vũng Rô.

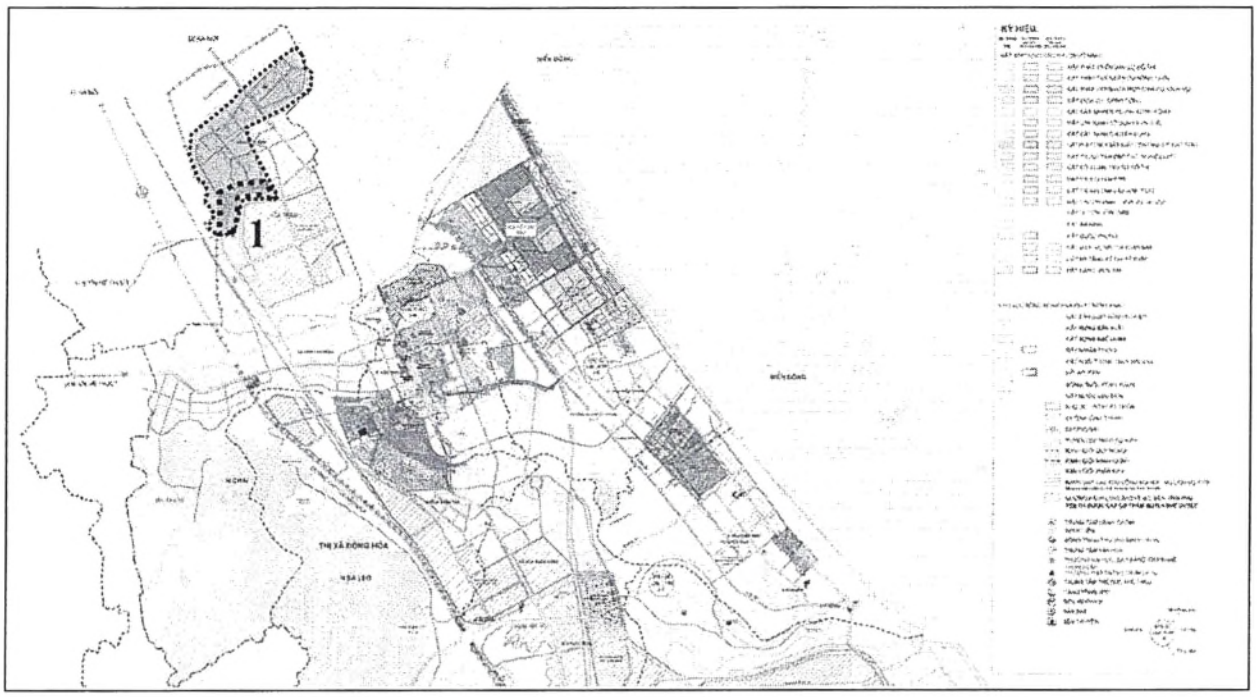


Hình 2.2. Bản đồ cập nhật các Khu vực ven bờ biển từ sân bay Tuy Hoà đến vịnh Vũng Rô.

Bảng 2.2. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc Khu vực ven bờ biển từ sân bay Tuy Hoà đến vịnh Vũng Rô.

Stt	Tên	Địa điểm	Diện tích đất (ha)
	Khu vực ven bờ biển từ sân bay Tuy Hoà dến cửa biển Đà Nông	phường Hoà Hiệp Bắc, phường Hoà Hiệp Trung, phường Hòa Hiệp Nam	320,17
Các quy hoạch ven bờ biển từ sân bay Tuy Hoà đến vịnh Vũng Rô.			
1	Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu công viên chuyên đề kết hợp Thương mại dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng	phường Hoà Hiệp Bắc	32,8
2	Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực dự kiến đầu tư khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc khu kinh tế Nam Phú Yên, thị xã Đông Hoà	phường Hoà Hiệp Bắc, phường Hoà Hiệp Trung	284,30
3	Quy hoạch khu tái định cư Phú Lạc tỷ lệ 1/500	phường Hòa Hiệp Nam	35,87

2.3. Khu vực xã Hoà Thành ven sông Ba.

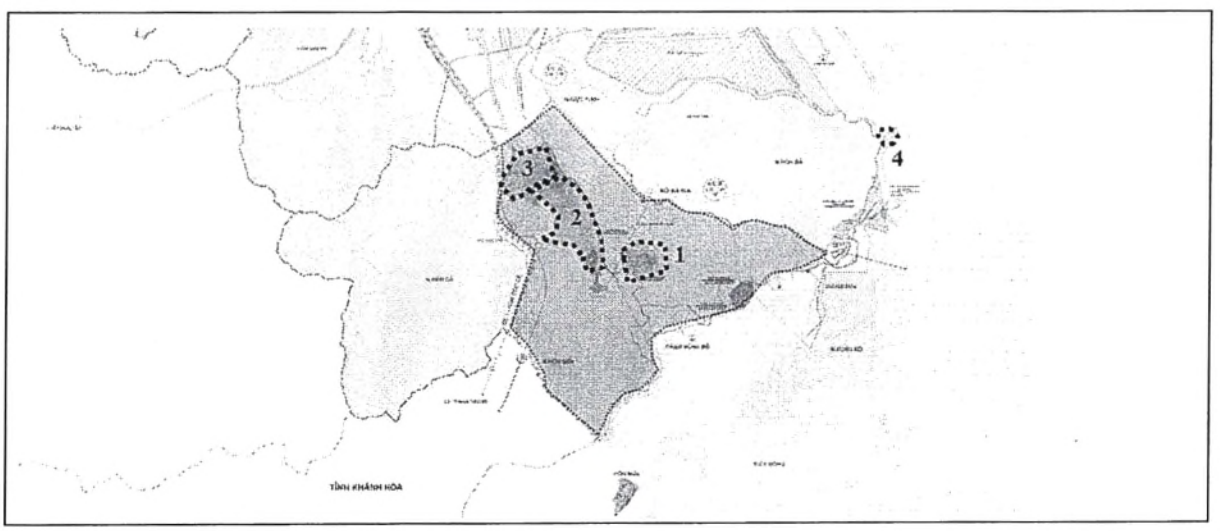


Hình 3.1. Bản đồ cập nhật các Khu vực xã Hoà Thành ven sông Ba.

Bảng 3.1. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc Khu vực xã Hoà Thành ven sông Ba.

Stt	Tên	Địa điểm	Diện tích đất (ha)
	Khu vực xã Hoà Thành ven sông Ba		50,18
Các quy hoạch khu vực xã Hoà Thành ven sông Ba			
1	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Phước Bình Bắc, xã Hoà Thành, thị xã Đông Hoà	Xã Hoà Thành	50,18

2.4. Khu vực cảnh quan toàn bộ dãy núi phía Nam Khu kinh tế: Bao gồm các núi Hòn Bà, Đá Bia, Vũng Rô, Đèo Cả.



Hình 4.1. Bản đồ cập nhật các Khu vực xã Hoà Thành ven sông Ba.

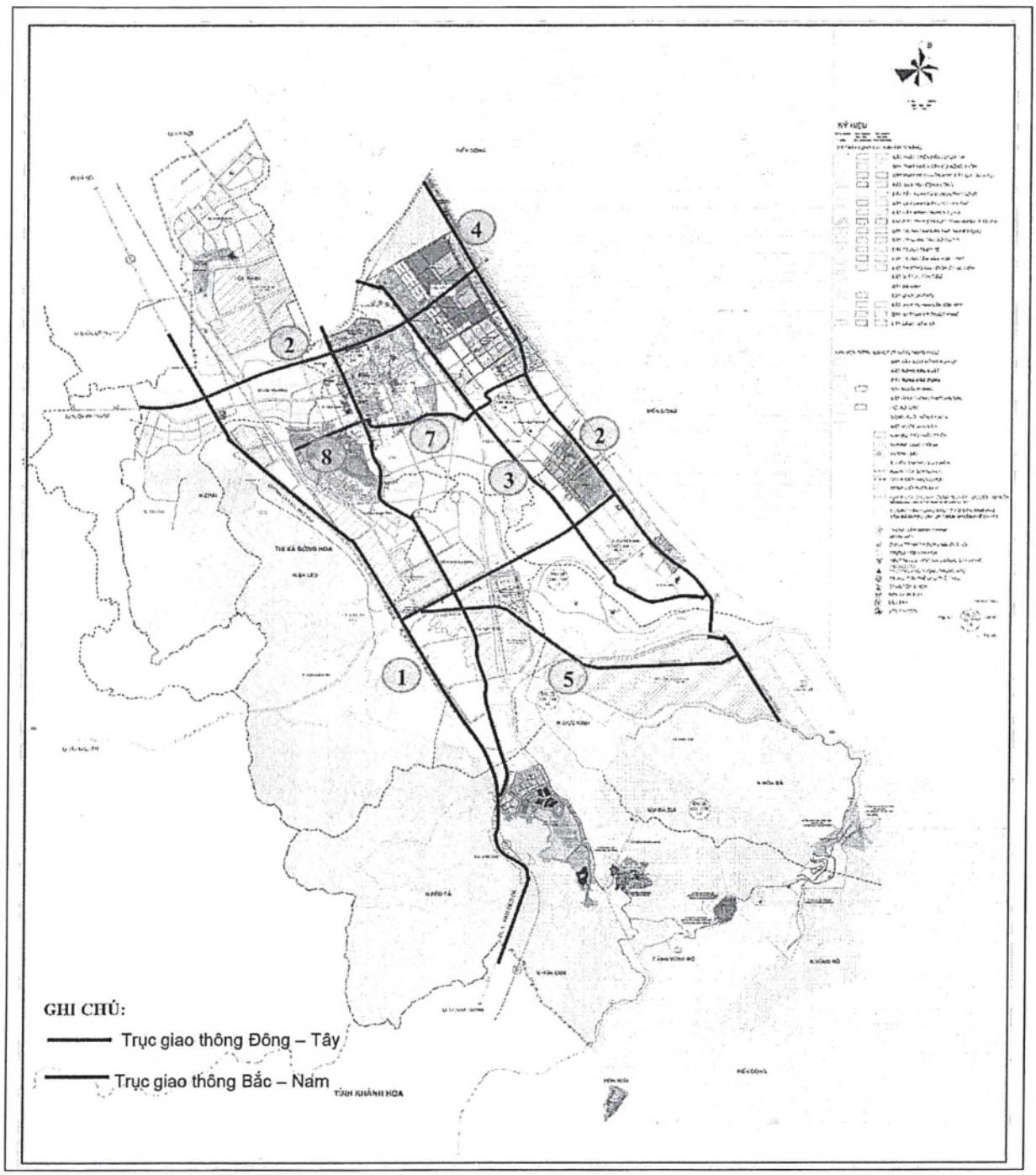
Bảng 4.1. Bảng thống kê các đồ án quy hoạch thuộc Khu vực cảnh quan toàn bộ dãy núi phía Nam Khu kinh tế: Bao gồm các núi Hòn Bà, Đá Bia, Vũng Rô, Đèo Cả.

Stt	Tên	Địa điểm	Diện tích đất (ha)
	Khu vực cảnh quan toàn bộ dãy núi phía Nam Khu kinh tế		443,72
Các quy hoạch khu vực cảnh quan toàn bộ dãy núi phía Nam Khu kinh tế			
1	Quy hoạch khu du lịch sinh thái Đá Bia tỷ lệ 1/500	Hoà Xuân Nam	47,55
2	Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.	Hoà Xuân Nam	338,03
3	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Rạng Đông - Phú Yên	Hoà Tâm	19,94
4	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella	Hoà Tâm	4,9

PHỤ LỤC 03
CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DU LỊCH

** Ghi chú: Vị trí và ranh giới các tuyến đường cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các tuyến đường theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*

3.1. Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch



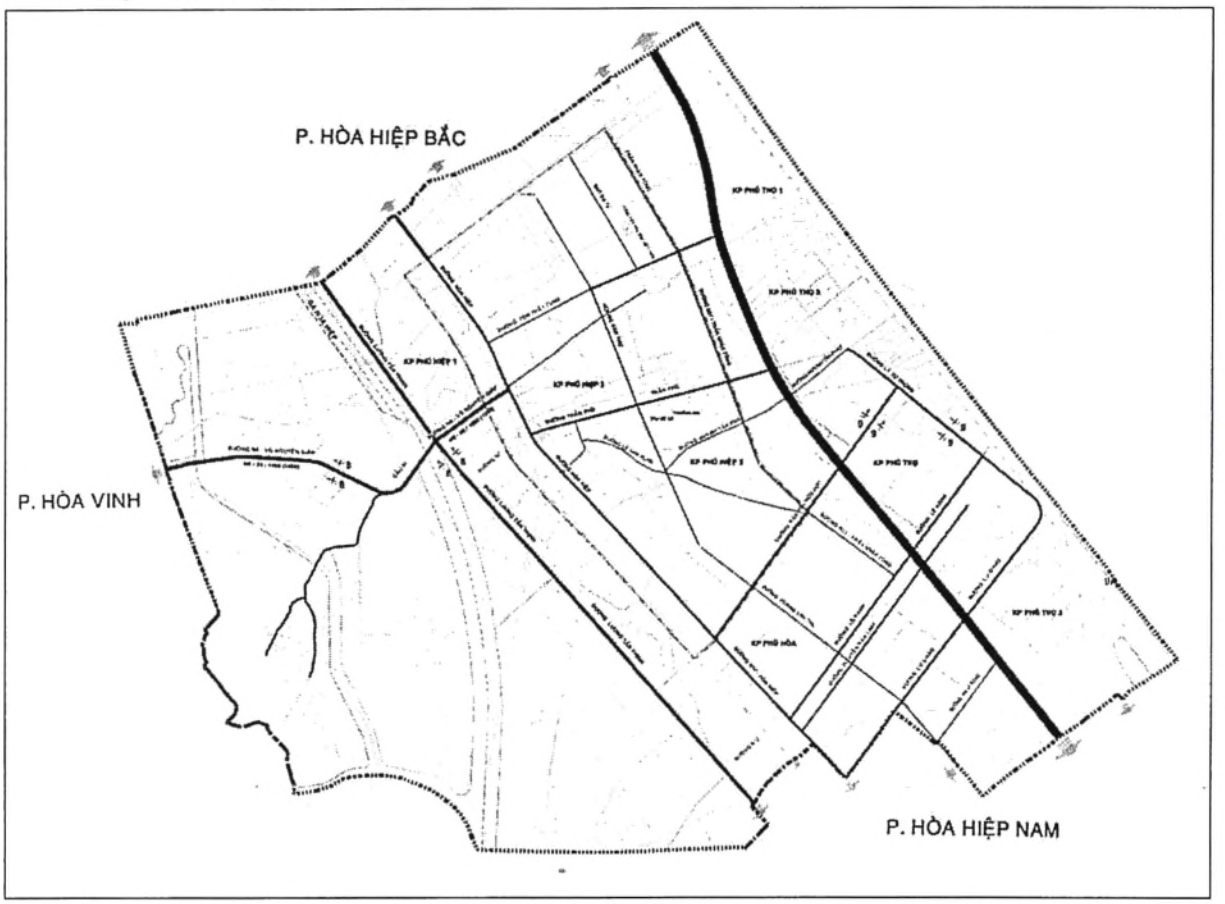
Hình 3.1. Bản đồ vị trí các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

Bảng 3.1. Bảng thống kê các các trục đường

Stt	Tên đường		
	Trục giao thông Bắc - Nam		**Trục giao thông Đông - Tây**
1	Đường cao tốc Bắc - Nam	5	Đường Phú Khê - Phước Tân
2	Đường Quốc lộ 29	6	Đường Đông Tây 1
3	Đường Lương Tấn Thịnh	7	Đường Võ Nguyên Giáp
4	Đường Nam Hùng Vương	8	Đường Nguyễn Tất Thành

3.2. Các trục đường chính:

- Các tuyến đường nội thị phường Hòa Hiệp Trung



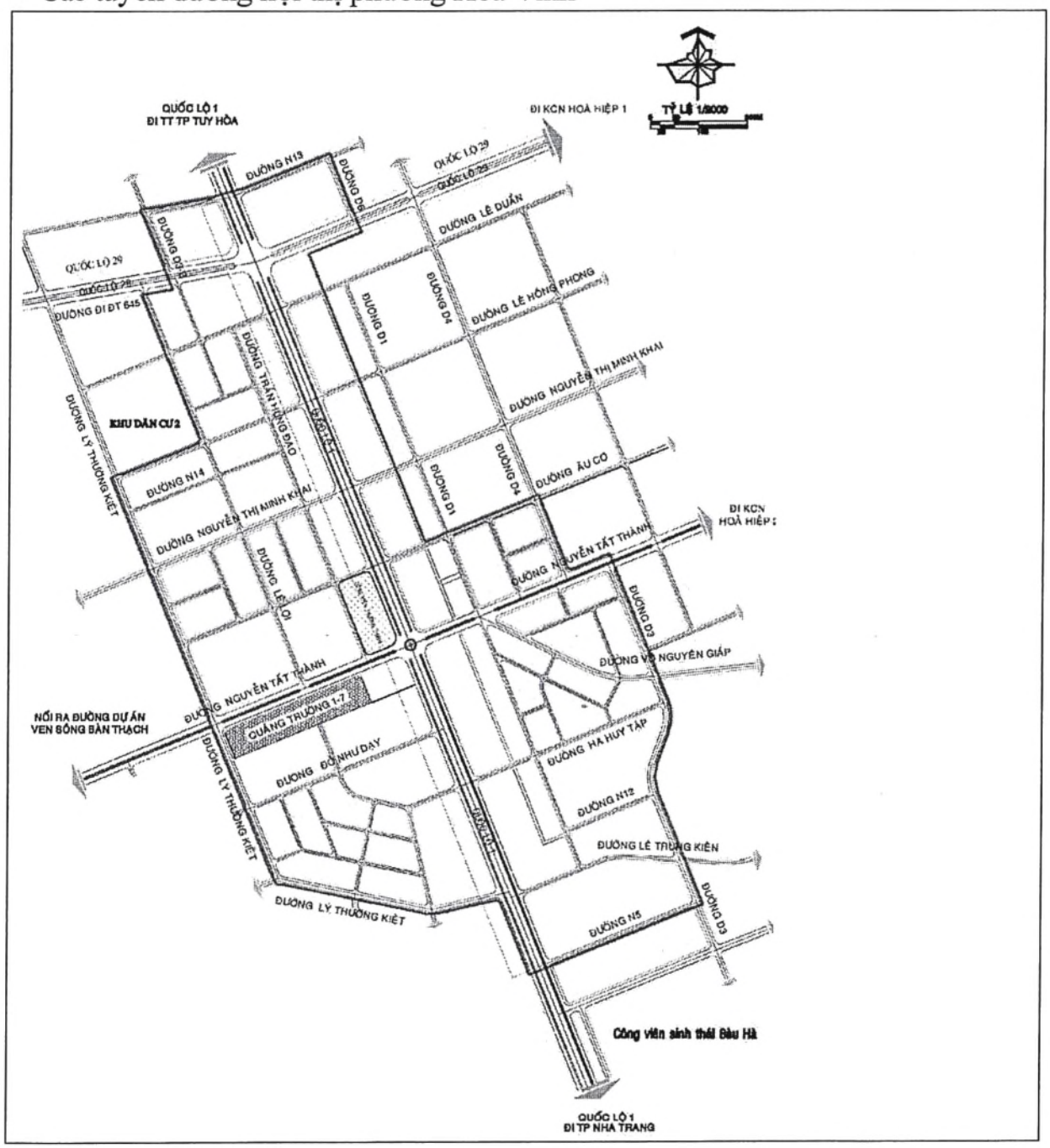
Hình 3.2. Bản đồ đặt tên đường phường Hòa Hiệp Trung

Bảng 3.1. Các tuyến đường nội thị phường Hòa Hiệp Trung

Các tuyến đường nội thị phường Hòa Hiệp Trung					
Stt	**Tên đường**	**Bề rộng (m)**	**Vỉa hè (m)**	**Lòng đường (m)**	**Dải phân cách (m)**
1	Đường Võ Nguyên Giáp	30	4x2	10x2	2
2	Đường Lương Tấn Thịnh	30	4x2	10x2	2
3	Đường Hòa Hiệp	27	6x2	15	-
4	Đường Hoàng Văn Thụ	16	4x2	8	-
5	Đường Ngô Gia Tự	20	5x2	10	-
6	Đường Trần Nhân Tông	20	5x2	10	-
7	Đường Lý Tự Trọng	13,5	3x2	7,5	-
8	Đường Tôn Thất Tùng	25	5x2	15	-
9	Đường Trần Phú	25	5x2	15	-

Các tuyến đường nội thị phường Hòa Hiệp Trung					
Stt	**Tên đường**	**Bề rộng (m)**	**Vỉa hè (m)**	**Lòng đường (m)**	**Dải phân cách (m)**
10	Đường Nguyễn Hữu Dực	25	5x2	15	-
11	Đường Lê Hanh	16	4x2	8	-
12	Đường Nguyễn Văn Linh	20.5	5x2	10.5	-
13	Đường Lê Giang	25	5x2	15	-
14	Đường Hà Vi Tùng	16	4x2	8	-
15	Đường Quốc lộ 29	42	8x2	10.5x2	5

- Các tuyến đường nội thị phường Hòa Vinh



Hình 3.3. Bản đồ đặt tên đường phường Hòa Vinh

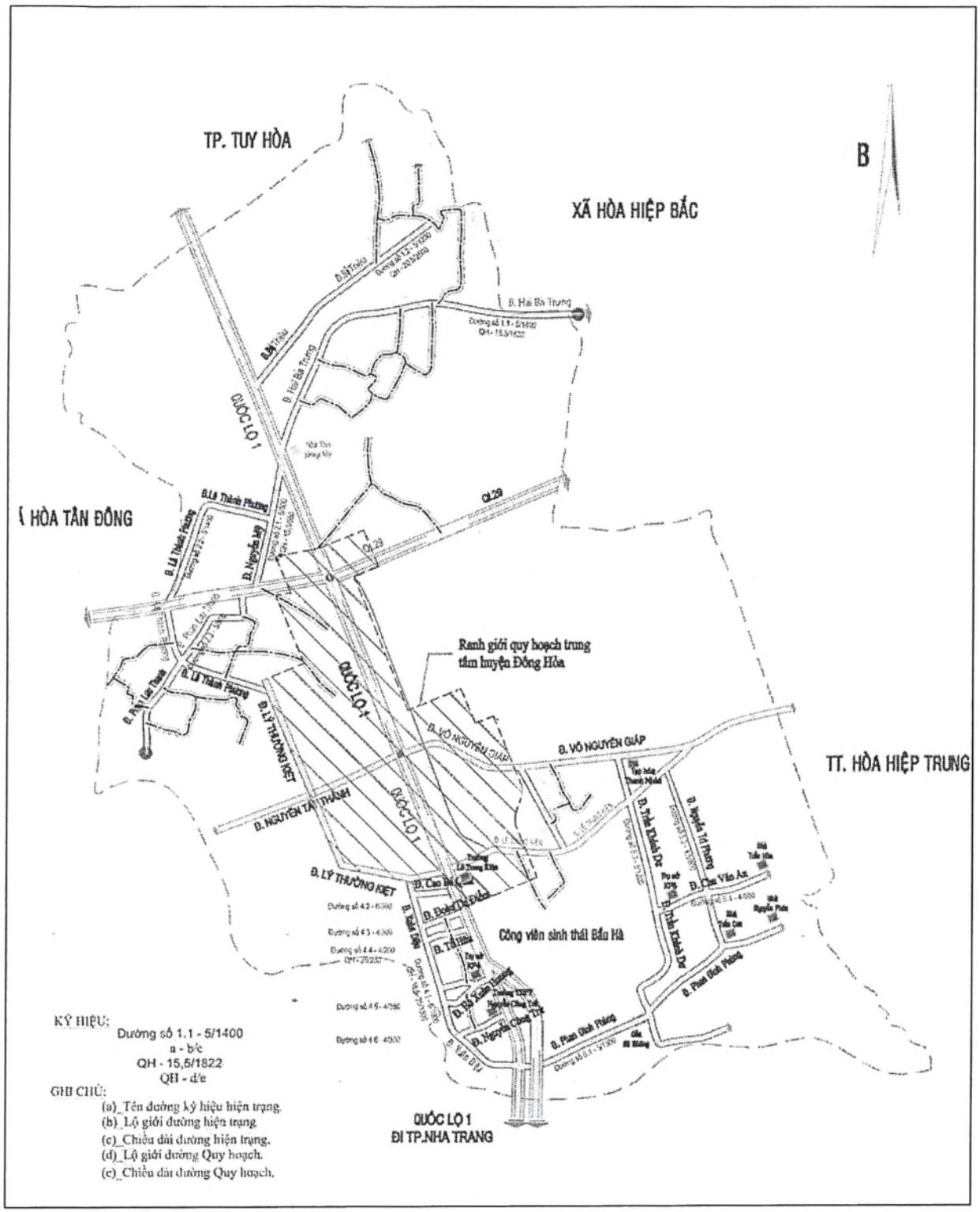
Bảng 3.3. Các tuyến đường phường Hòa Vinh.

Các tuyến đường nội thị Phường Hòa Vinh					
Stt	**Tên đường**	**Bề rộng (m)**	**Vỉa hè (m)**	**Lòng đường (m)**	**Dải phân cách (m)**
1	Đường Quốc lộ 29	42	8x2	10.5x2	5
2	Đường N13 *(chưa đầu tư xây dựng)*	15.5	4x2	7.5	-
3	Đường Lê Duẩn	15.5	4x2	7.5	-
4	Đường Lê Hồng Phong	15.5	4x2	7.5	-
5	Đường N14 (Nội bộ)	12	3x2	6	-
6	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	20.5	5x2	10.5	-
7	Đường Âu Cơ	15.5	4x2	7.5	-
8	Đường Nguyễn Tất Thành	36	5x2	10.5x2	5
9	Đường Đỗ Như Dạy	15.5	4x2	7.5	-
10	Đường Võ Nguyên Giáp	20.5	5x2	10.5	-
11	Đường Hà Huy Tập	15.5	4x2	7.5	-
12	Đường N12 *(chưa đầu tư xây dựng)*	15.5	4x2	7.5	-
13	Đường Lê Trung Kiên	15.5	4x2	7.5	-
14	Đường Lý Thường Kiệt	20.5	5x2	10.5	-
15	Đường Lê Lợi	15.5	4x2	7.5	-
16	Đường D3.B (Nội bộ)	12	3x2	6	-
17	Đường Trần Hưng Đạo	15.5	4x2	7.5	-
18	Đường Quốc Lộ 1	52	5x2	7.5x2+21	3x2
19	Đường D1 *(chưa đầu tư xây dựng)*	15.5	4x2	7.5	-
20	Đường D4 *(chưa đầu tư xây dựng)*	20.5	5x2	10.5	-
21	Đường D3 *(chưa đầu tư xây dựng)*	20.5	5x2	10.5	-

- Các tuyến đường sử dụng ổn định nằm ngoài quy hoạch trung tâm thị xã Đông Hòa - thuộc quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

Bảng 3.4. Các tuyến đường nằm ngoài quy hoạch.

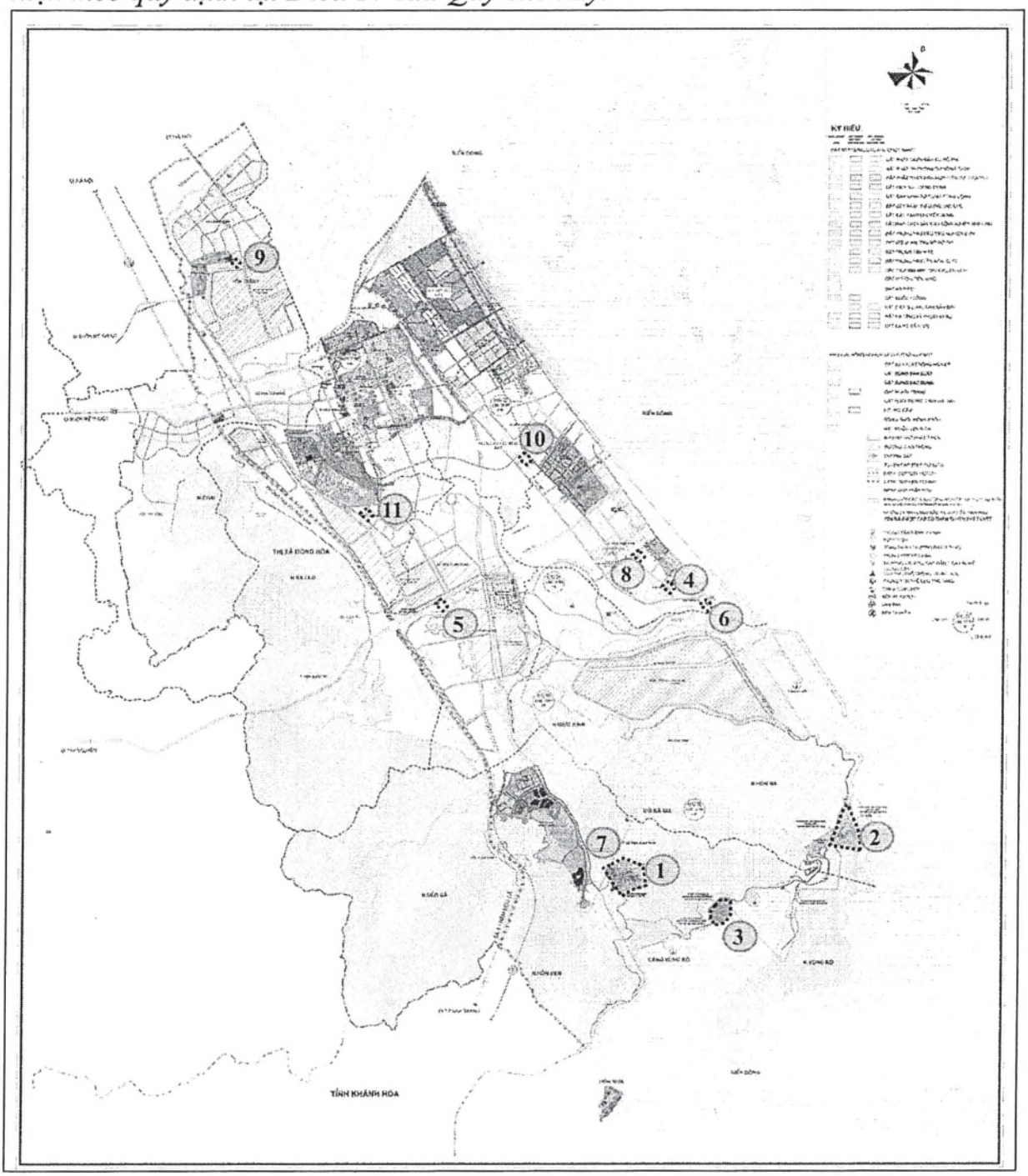
Stt	**Tên đường**	**Bề rộng (m)**	**Vỉa hè (m)**	**Lòng đường (m)**	**Dải phân cách (m)**
1	Đường Bà Triệu	20.5	5x2	10.5	-
2	Đường Hai Bà Trưng	15.5	4 x 2	7.5	-
3	Đường Lê Thành Phương	5.5			-
4	Đường Nguyễn Mỹ	15.5	4 x 2	7.5	-
5	Đường Phan Lưu Thanh	5.0			-
6	Đường Cao Bá Quát	6.0			-
7	Đường Đoàn Thị Điểm	4.0			-
8	Đường Tố Hữu	25	5x2	15	-
9	Đường Hồ Xuân Hương	4.0			-
10	Đường Nguyễn Công Trứ	4.0			-
11	Đường Xuân Diệu	15.5	4 x 2	7.5	-
12	Đường Phan Đình Phùng	15.5			-
13	Đường Trần Khánh Dư	5.0			-
14	Đường Chu Văn An	4.0			-
15	Đường Nguyễn Tri Phương	4.5			-
16	Đường Mạc Thị Bưởi	6.0			-



Hình 3.4. Bản đồ đặt tên các đường nằm ngoài quy hoạch trung tâm thị xã Đông Hòa

PHỤ LỤC 04
CÁC KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN

** Ghi chú: Vị trí và ranh giới các các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*



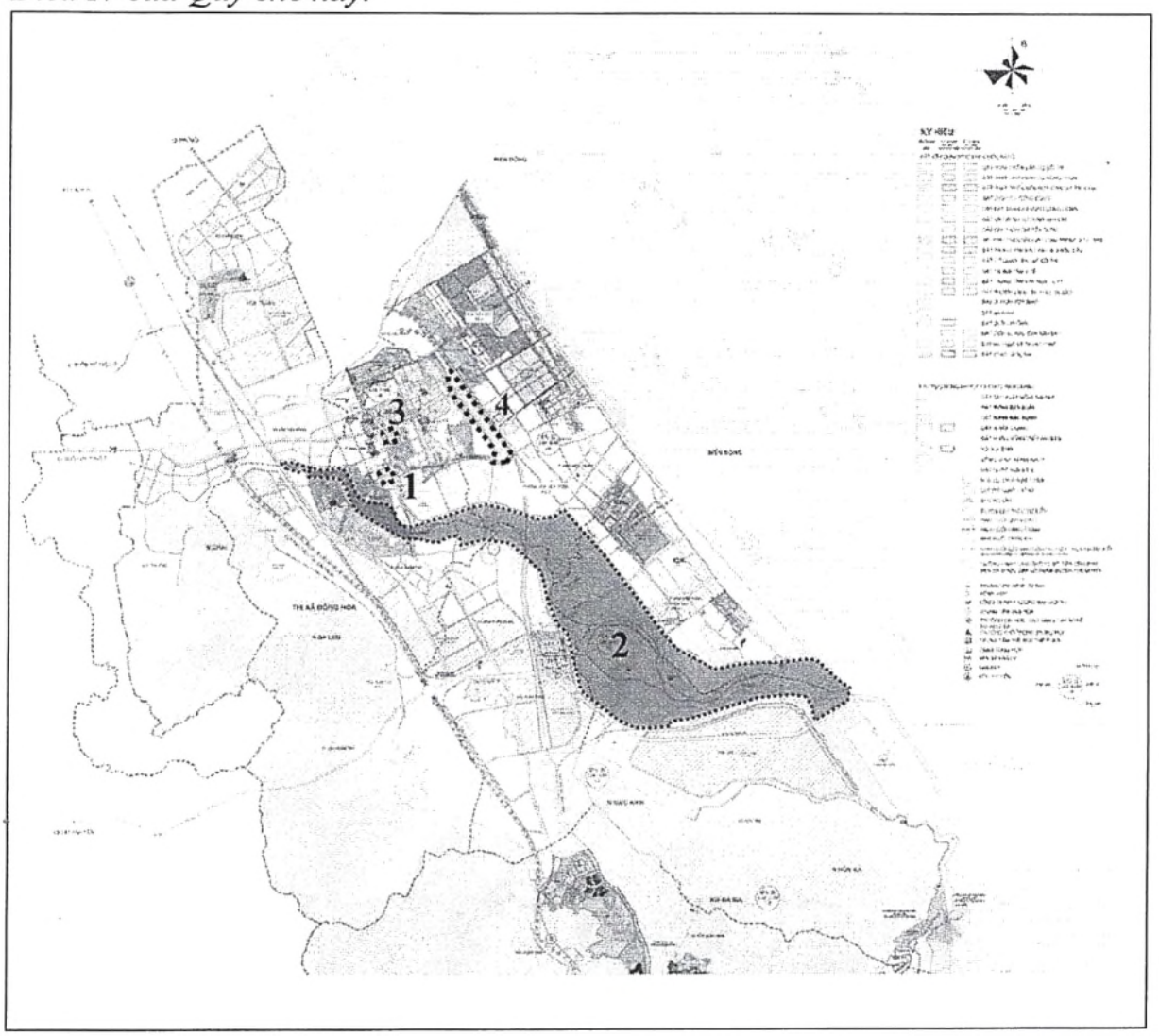
Hình 4.1. Bản đồ vị trí các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn

Bảng 4.1. Bảng danh mục các Di tích lịch sử văn hoá cấp tỉnh và quôc gia.

Stt	Tên đồ án	Diện tích (m^2)	Địa điểm	Cấp Công nhận
1	Danh lam thắng cảnh Núi Đá Bia	Khu vực I được xác định theo chân núi và Khu vực II là 17.210 m^2	Xã Hoà Xuân Nam	Cấp Quốc gia (Quyết định số 68/2008/QĐ-BVHTTDL ngày 22/8/2008)
2	Danh lam thắng cảnh Mũi Đại Lãnh - Bãi Môn	1.142.275,898	Xã Hoà Tâm	Cấp Quốc gia (Quyết định số 67/2008/QĐ-BVHTTDL ngày 22/8/2008)
3	Di tích lịch sử Vũng Rô	7.177,9	Xã Hoà Xuân Nam	Cấp Quốc gia (Quyết định số 1543-QĐ/VH ngày 18/6/1997)
4	Di tích lịch sử Núi Quéo	16.410,64	P. Hoà Hiệp Nam	Cấp tỉnh (Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 14/3/2016)
5	Di tích lịch sử văn hóa Núi Hiềm	13.600	Xã Hoà Xuân Đông	Cấp tỉnh (Quyết định số 785/QĐ-UBND ngày 18/5/2011)
6	Di tích lịch sử văn hóa Lăng Phú Lạc	10.055,6	P. Hoà Hiệp Nam	Cấp tỉnh (Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 02/4/2013)
7	Di tích lịch sử Nơi diễn ra các trận đánh tiêu biểu tại Đèo Cả	3.282,76	Xã Hoà Xuân Nam	Cấp tỉnh (Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 14/3/2016)
8	Di tích lịch sử địa điểm diễn ra các vụ thảm sát tại Hoà Hiệp Nam	2.025,3	Phường Hoà Hiệp Nam	Cấp tỉnh (Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 13/12/2019)
9	Di tích lịch sử văn hóa Nhà Thờ Dương Văn Khoa	393,8	Xã Hoà Thành	Cấp tỉnh (Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 31/12/2014)
10	Di tích lịch sử Mộ Nguyễn Hữu Dực	134	Phường Hoà Hiệp Trung	Cấp tỉnh (Quyết định số 790/QĐ-UBND ngày 18/5/2011)
11	Di tích lịch sử văn hóa Đình Cảnh Phước	2.701,1	Xã Hoà Tân Đông	Cấp tỉnh (Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 13/12/2019)

PHỤ LỤC 05
CÁC QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÔNG VIÊN LỚN; CÁC KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG; CÁC KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI GIAO THÔNG CÔNG CỘNG, NHÀ GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ

** Ghi chú: Vị trí và ranh giới các khu vực quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*



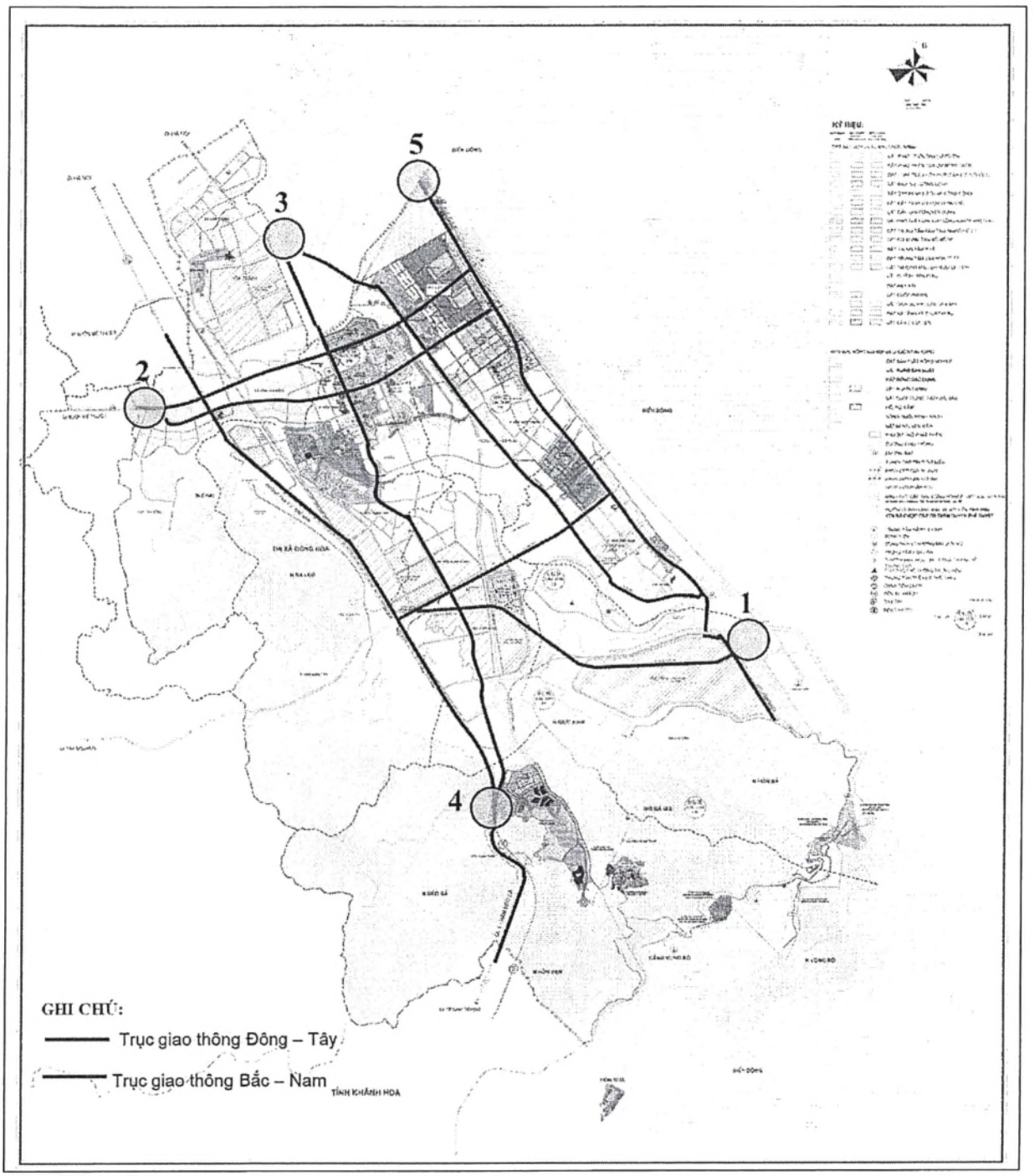
Hình 5.1. Bản đồ vị trí và ranh giới

Bảng 5.1. Bảng danh mục các khu vực quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị

Stt	Tên khu vực
1	Khu vực Quảng trường 1 tháng 7.
2	Khu công viên cây xanh dọc sông Bàn Thạch và các tuyến kênh rạch chính trong khu vực.
3	Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng tại nút giao Quốc lộ 1 và Quốc lộ 29 đi Tây Nguyên.
4	Khu vực nhà ga: Khu vực không gian xung quanh nhà ga Phú Hiệp.

PHỤ LỤC 06
CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÔ THỊ

** Ghi chú: Vị trí và ranh giới các các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*



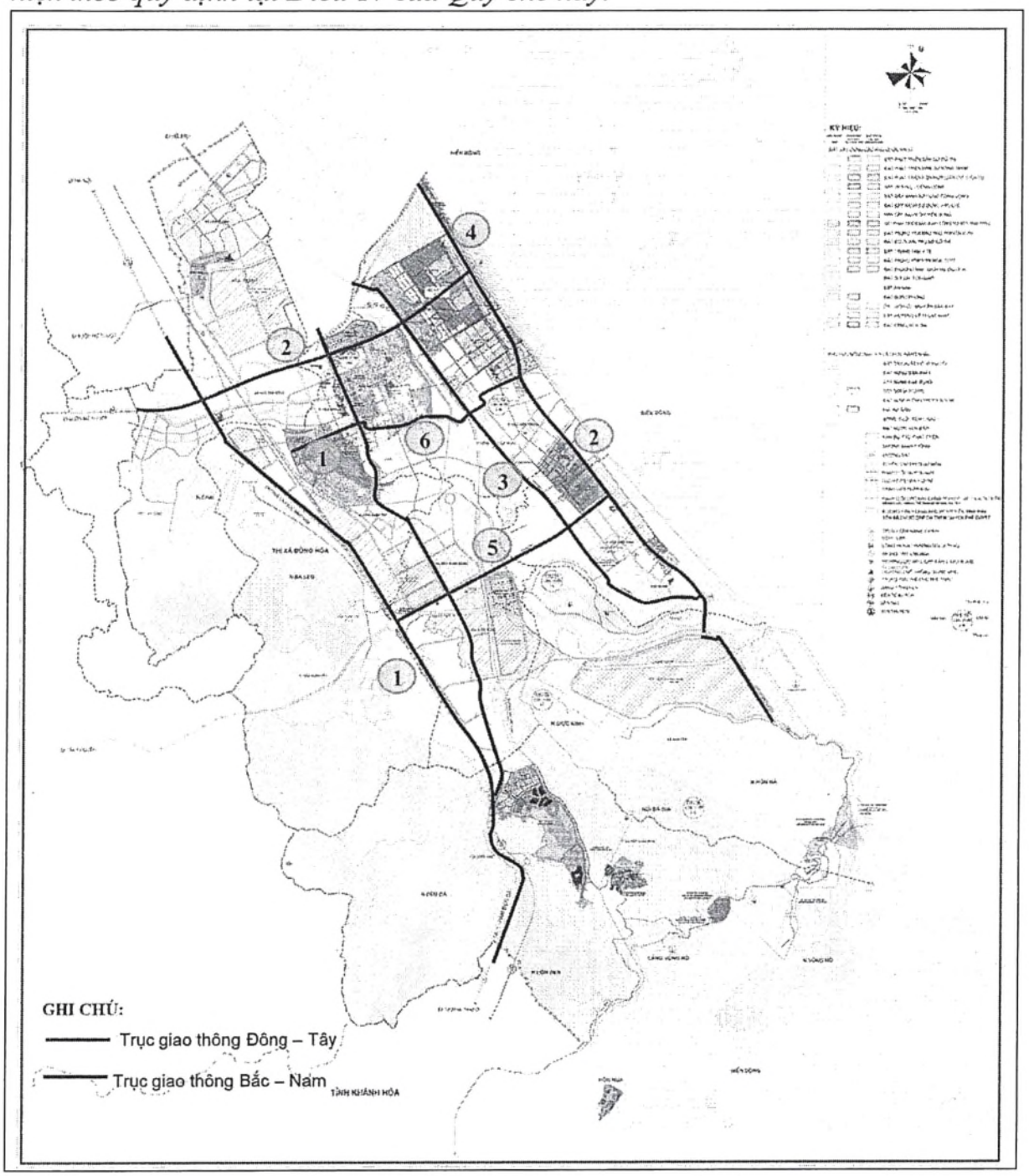
Hình 6.1. Bản đồ vị trí các khu vực cửa ngõ đô thị

Bảng 6.1. Bảng danh mục các khu vực cửa ngõ đô thị

Stt	Tên khu vực	Vị trí
1	Khu vực cửa ngõ phía Đông	Khu vực cảng Bãi Gốc nơi tiếp cận giao thương đường thủy quan trọng của Đô thị Đông Hòa.
2	Khu vực cửa ngõ phía Tây	Nút giao trên Quốc lộ 29 nơi tiếp giáp giữa xã Hòa Tân Đông (thị xã Đông Hòa) và xã Hòa Tân Tây (huyện Tây Hòa).
3	Khu vực cửa ngõ phía Bắc	Là nút giao giữa Quốc lộ 1, đường Nguyễn Văn Linh và đường Nguyễn Tất Thành, đây là nơi tiếp cận thành phố Tuy Hòa và kết nối với các khu vực dãy ven biển. Khu vực cửa ngõ tiếp giáp với thành phố Tuy Hòa, sân bay, đường Hùng Vương.
4	Khu vực cửa ngõ phía Nam	khu vực hướng vào đường hầm Đèo Cả, đây là nút giao thông quan trọng kết nối Đông Hòa và các tỉnh thành ven biển thông quan Quốc lộ 1, Cao tốc Bắc Nam (dự kiến).

PHỤ LỤC 07
KHU VỰC LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

** Ghi chú: Vị trí và ranh giới các các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*



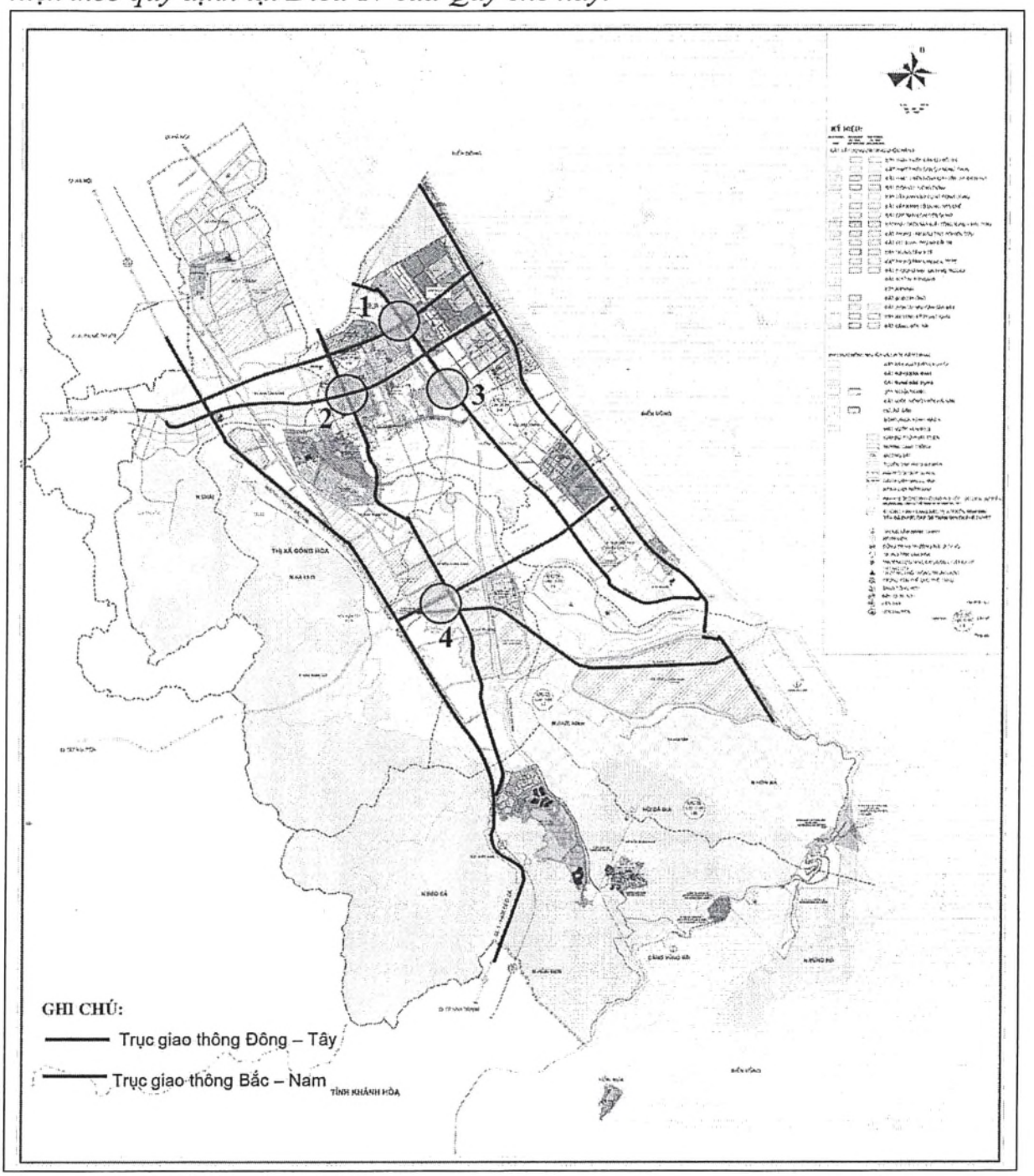
Hình 7.1. Bản đồ vị trí các khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Bảng 7.1. Bảng danh mục các khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Stt	Tên khu vực	Điểm đầu	Điểm cuối
1	Đường Nguyễn Tất Thành	Cầu Bến Lớn	Đường Quốc lộ 1
2	Đường Quốc lộ 29	Đường Đông Tây 1	Đường Quốc lộ 1
3	Đường Lương Tấn Thịnh	Đường Quốc lộ 1	Đường Quốc lộ 29
4	Đường Nam Hùng Vương	Ranh sân bay	Đường Quốc lộ 29
5	Đường Đông Tây 1	Đường cao tốc Bắc - Nam	Đường Quốc lộ 29
6	Đường Võ Nguyên Giáp	Đường Quốc lộ 1	Đường Quốc lộ 29
7	Đường Quốc lộ 1	Đường cao tốc Bắc - Nam	Vòng xoay

PHỤ LỤC 08
CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ CÓ CÔNG TRÌNH PHẢI TỔ CHỨC THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

** Ghi chú: Vị trí và ranh giới các các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*



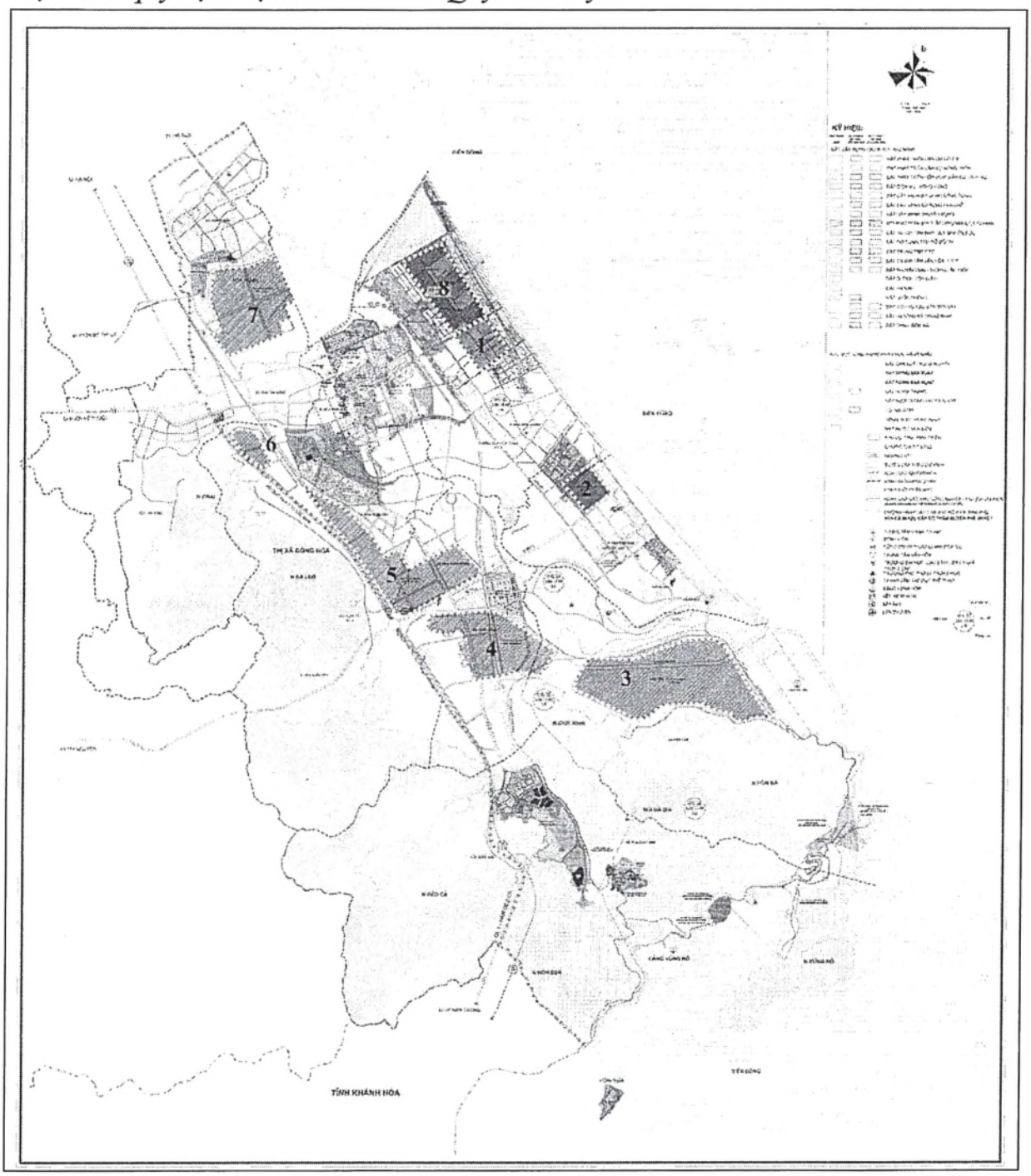
Hình 8.1. Bản đồ vị trí các khu vực có công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

Bảng 8.1. Bảng danh mục các khu vực có công trình
phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

Stt	Các khu vực, vị trí có công trình
1	Khu vực xung quanh nút giao đường Lương Tấn Thịnh và Quốc lộ 29 đi Tây Nguyên
2	Khu vực xung quanh nút giao đường Nguyễn Tất Thành và Quốc lộ 1
3	Khu vực ga Hoà Hiệp và xung quanh nút giao đường Lương Tấn Thịnh và đường Hoà Hiệp
4	Khu vực trước Khu trung tâm hành chính xã Hoà Xuân Đông tại khu vực nút giao đường Phú Khê - Phước Tân và đường Đông Tây 1.

PHỤ LỤC 09
CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ CÓ KHU CÔNG NGHIỆP

** Ghi chú: Vị trí và ranh giới các các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*



Hình 9.1. Bản đồ vị trí các khu vực, vị trí có khu công nghiệp.

Bảng 9.1. Bảng danh mục các khu vực, vị trí có khu công nghiệp.

Stt	**Các khu vực, vị trí có công trình**
1	Khu công nghiệp Hòa Hiệp 1, Phường Hoà Hiệp Trung
2	Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2, Phường Hoà Hiệp Nam
3	Khu công nghiệp Hoà Tâm, xã Hoà Tâm
4	Khu công nghiệp Hoà Xuân Đông, xã Hoà Xuân Đông
5	Khu công nghiệp Hoà Xuân Tây, xã Hoà Xuân Tây
6	Khu công nghiệp Nam Bình 1, xã Hoà Xuân Tây
7	Khu công nghiệp Hoà Thành, xã Hoà Thành
8	Khu công nghệ cao

PHỤ LỤC 10
TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC THEO KHU CHỨC NĂNG

** Ghi chú: Tổng hợp các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc theo khu chức năng được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các chỉ tiêu theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*

Bảng 10.1. Các khu du lịch và trung tâm du lịch

Stt	Tên trung tâm	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao trung bình
	Tổng		**754.79**		
1	Khu du lịch sinh thái sông Bàn Thạch	phường Hòa Hiệp Nam, phường Hòa Xuân Tây, xã Hòa Xuân Đông	420,36	25	1,5
2	Khu du lịch Hồ Biển Hồ	xã Hòa Xuân Đông, xã Hòa Xuân Nam	312,16	25	1,5
3	Khu du lịch Núi Đá Bia	xã Hòa Xuân Nam	34,83	25	1,5
4	Khu du lịch sinh thái Hoàng Long	xã Hòa Xuân Nam	47,5511	25	1,5

Bảng 10.2. Các công trình công cộng đô thị, cơ quan

Stt	Tên trung tâm	Thuộc khu đô thị	Tầng cao (tầng)
1	Bến xe thị xã Đông Hòa	phường Hòa Vinh	-
2	Chùa Cảnh Thái	phường Hòa Vinh	3
3	Cửa hàng xăng dầu Hòa Vinh 2	phường Hòa Vinh	1
4	Nhà thờ Đông Mỹ	phường Hòa Vinh	1
5	Doanh trại Quân đội nhân dân thị xã Đông Hòa	phường Hòa Vinh	2
6	Đài tưởng niệm phường Hòa Vinh	phường Hòa Vinh	1
7	Đội quản lý thị trường số 3	phường Hòa Vinh	2
8	Các công viên	phường Hòa Vinh	-
9	Ủy ban nhân dân phường Hòa Vinh	phường Hòa Vinh	3
10	Cửa hàng xăng dầu số 7	phường Hòa Vinh	1
11	Bưu điện thị xã Đông Hòa	phường Hòa Vinh	2
12	Công an thị xã Đông Hòa	phường Hòa Vinh	3
13	Trường THCS Trần Hưng Đạo	phường Hòa Vinh	2
14	Cửa hàng xăng dầu Hòa Vinh 1	phường Hòa Vinh	1
15	Ngân hàng Aribank chi nhánh thị xã Đông Hòa.	phường Hòa Vinh	3
16	Điện lực thị xã Đông Hòa.	phường Hòa Vinh	3
17	Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa.	phường Hòa Vinh	2
18	Cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa.	phường Hòa Vinh	2
19	Viện kiểm sát thị xã Đông Hòa	phường Hòa Vinh	2
20	Hạt kiểm lâm thị xã Đông Hòa.	phường Hòa Vinh	2
21	Trung tâm y tế thị xã Đông Hòa.	phường Hòa Vinh	3

22	Bảo hiểm xã hội thị xã Đông Hòa.	phường Hòa Vinh	3
23	Trường THPT Lê Trung Kiên.	phường Hòa Vinh	2
24	Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa.	phường Hòa Vinh	3
25	Thị ủy Đông Hòa.	phường Hòa Vinh	3
26	UB mặt trận và các hội đoàn thể.	phường Hòa Vinh	3
27	Nhà văn hóa thông tin - thư viện.	phường Hòa Vinh	1
28	Quảng trường 1 tháng 7.	phường Hòa Vinh	-
29	Đài tưởng niệm.	phường Hòa Vinh	-
30	Chi cục thuế thị xã Đông Hòa	phường Hòa Vinh	5
31	Kho bạc nhà nước thị xã Đông Hòa	phường Hòa Vinh	3
32	Ngân hàng chính sách - phòng giao dịch thị xã Đông Hòa	phường Hòa Vinh	2
33	Nhà thờ Tin lành	phường Hòa Hiệp Trung	3

Bảng 10.3. Các khu trung tâm và các công trình công cộng đô thị, cơ quan

Stt	Tên trung tâm	Thuộc khu đô thị	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao trung bình
	Tổng		114,64		
1	Đất giáo dục	Khu Hòa Vinh, Hòa Xuân Nam	49,59	30-40	2,5
2	Đất y tế	Khu Hòa Hiệp Trung; Khu Hòa Vinh	12,18	40-50	4
3	Đất văn hóa	Khu Hòa Hiệp Trung; Khu Hòa Vinh	4,42	40-50	4
4	Đất cơ quan công trình và công cộng khác	Khu Hòa Vinh	44,05	40-50	4

Bảng 10.4. Các khu trung tâm và các công trình dịch vụ hỗn hợp

tt	Tên trung tâm	Thuộc khu đô thị	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao trung bình
	Tổng		**177,99**		
1	Đất hỗn hợp + dịch vụ thương mại	Khu Phường Hòa Vinh	41,62	60-70	7,5
2	Đất hỗn hợp + dịch vụ thương mại	Khu Phường Hòa Hiệp Trung	35,07	60-70	7,5
3	Đất hỗn hợp + dịch vụ thương mại	Khu Phường Hòa Hiệp Bắc	101,30	60-70	7,5

Bảng 10.5. Các khu trung tâm hành chính – trường dạy nghề

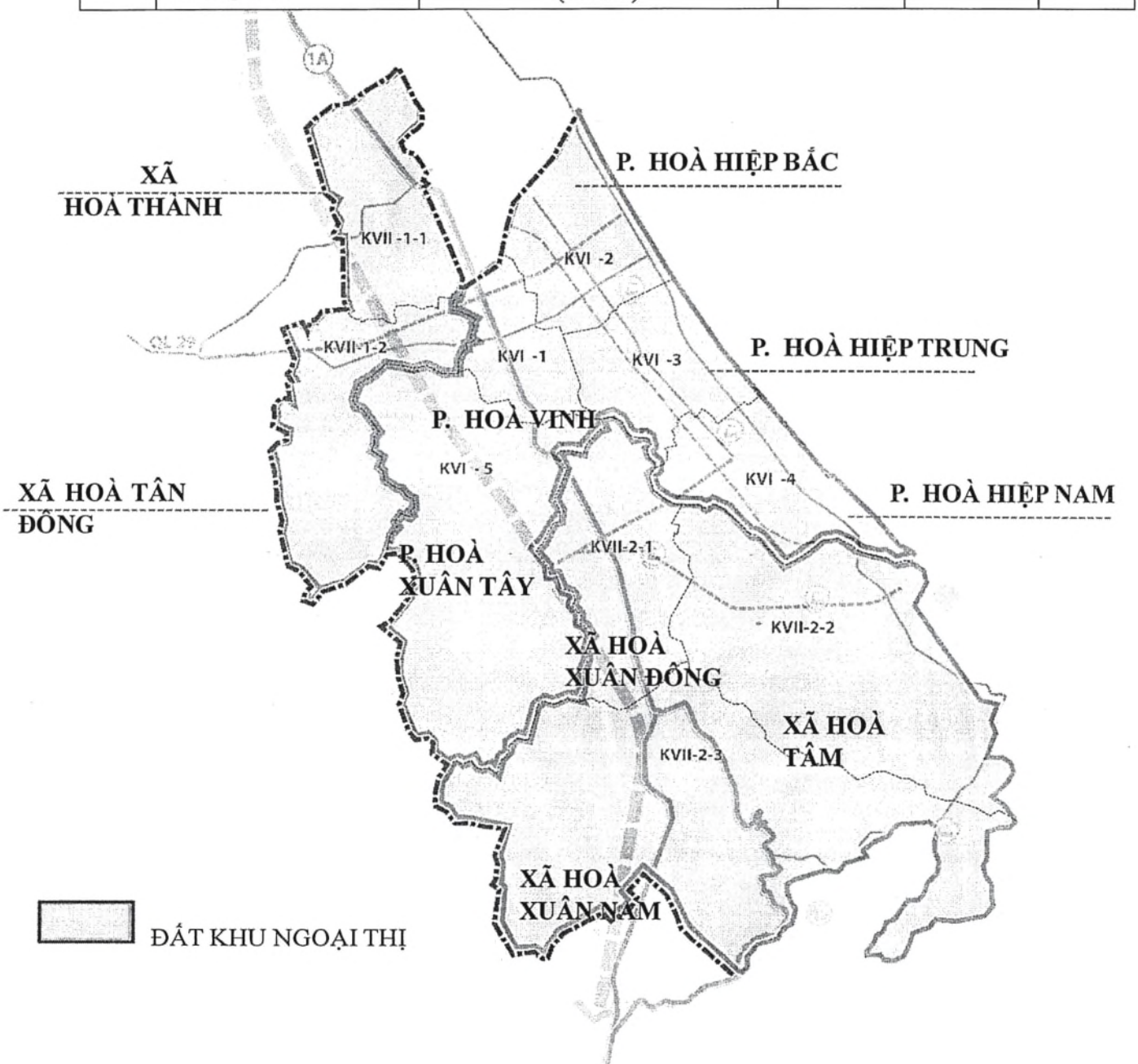
Stt	Tên trung tâm	Thuộc khu đô thị	DT đất (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao trung bình
	Tổng		**77,75**		
1	Trung tâm hành chính	Khu Phường Hòa Vinh	44,05	30-40	4
2	Trường dạy nghề	Khu xã Hòa Xuân Đông	24,6	30-35	4
	Các công trình cơ quan rải rác		9,1	30-40	3

Bảng 10.6. Bảng tổng hợp chỉ tiêu quản lý kiến trúc theo phân khu đô thị

Stt	Phân khu chức năng	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1	**Khu đô thị hành chính:** Phát triển khu vực phường Hòa Vinh trở thành trung tâm đô thị hành chính thương mại dịch vụ của thị xã Đông Hòa.	70	4	2,8
2	**Khu đô thị công nghiệp - thương mại dịch vụ:** Khu vực ven biển kết hợp với hai khu công nghiệp hiện trạng thành tổ hợp công nghiệp hoàn chỉnh; khu vực phía Tây dọc Quốc lộ 1 từ Hòa Xuân Đông đến ga trung chuyển hàng hóa lên Tây Nguyên; phát triển khu vực ven biển hình thành các đô thị chức năng công nghiệp, thương mại-dịch vụ,... Phát triển phường Hòa Hiệp Trung trở thành trung tâm hành chính quan trọng phía Tây của thị xã Đông Hòa.	75	4	3,3
3	**Khu đô thị dịch vụ - du lịch:** Phát triển Hòa Hiệp Nam trở thành đô thị dịch vụ - du lịch và khu du lịch sinh thái sông Bàn Thạch.	75	4	3,3
4	**Khu du lịch sinh thái:** Khai thác cảnh quan đặc sắc tại khu vực sông Bàn Thạch, cửa biển Đà Nông và cảnh quan ven chân núi Đá Bia, khu vực Biển Hồ, Đập Hàn, hình thành các khu du lịch sinh thái hướng đến phát triển bền vững và tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, mang lại các giá trị kinh tế – xã hội và môi trường của đô thị.	40	2,5	1,4
5	**Khu vực phát triển đô thị nông nghiệp:** Phát triển các khu dân cư hiện hữu thuộc các xã Hòa Thành, Hòa Tân Đông, Hòa Xuân Đông trở thành các khu vực ở kết hợp hoạt động canh tác nông nghiệp tạo nét đặc trưng về cấu trúc khu vực.	60	2	1,8
6	**Vùng cảnh quan nông nghiệp:** Tôn trọng các khu vực cảnh tác nông nghiệp trên diện rộng của Đông Hòa, bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan của khu vực, hướng đến phát triển nông nghiệp công nghệ cao, đảm bảo an ninh lương thực và vai trò thoát nước mặt cho đô thị.	25	2	
7	**Vùng bảo tồn cảnh quan:** Tận dụng cảnh quan ven sông Bàn Thạch hình thành hệ thống cây xanh liên kết các khu chức năng, đồng thời cũng là không gian cách ly giữa các khu chức năng giảm thiêu tác động độc hại về môi trường; bảo vệ và phát triển khu vực rừng núi phía Nam - Tây Nam Đông Hòa, góp phần gia tăng chất lượng môi trường sinh thái của đô thị.	5	1,5	0,75

Bảng 10.7. Các khu trung tâm và các công trình dịch vụ hỗn hợp

Stt	Tên trung tâm	Thuộc khu đô thị	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng bruto tối đa (%)	Tầng cao trung bình
	Tổng		**177,99**		
1	Đất hỗn hợp + dịch vụ thương mại	Khu phường Hòa Vinh (KVI-1)	41,62	60-70	7,5
2	Đất hỗn hợp + dịch vụ thương mại	Khu phường Hòa Hiệp Trung (KVI-3)	35,07	60-70	7,5
3	Đất hỗn hợp + dịch vụ thương mại	Khu phường Hòa Hiệp Bắc (KVI-3)	101,30	60-70	7,5



Sơ đồ phân vùng phát triển khu vực nội ngoại thị

PHỤ LỤC 11

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

** Ghi chú: Tổng hợp các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc theo khu chức năng được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các chỉ tiêu theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*

Bảng 11. Bảng tổng hợp chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình

Stt	Tên đường	Chiều dài	Lộ giới	Công trình công cộng		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		(m)	(m)	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái
I	**Hệ thống đường đối ngoại**										
1	Đường cao tốc + đường sắt cao tốc Bắc Nam	20366.0	120.0	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Đường sắt Bắc Nam	31346.0	60.0	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Quốc lộ 1	25.253	52.0	15	15	-	-	-	-	0	0
4	Đường Phú Khê - Phước Tân	14312.0	42,0	-	15	-	-	-	4	-	-
5	Quốc lộ 29 (đoạn Km10+169-Km17+070)	6.901	57	15	15	15	15	4	4	0	0
6	Đường Đông Tây 1	11484.3	52.0	6	6	-	-	4	4	0	0
7	Đường Đông Tây 4	7580.	42.0	15	15	15	15	4	4	0	0
8	Đường Đông Tây 5	16574.0	56.0	15	15	15	15	4	-	0	0
9	Đường Hòa Hiệp 1	11461.3	35.0	6	-	-	-	4	-	0	0
II	**Hệ thống đường trục chính đô thị**										
1	Đường số 5	15.517	25	6	6	-	-	4	4	0	0
2	Đường số 17	3.028	25	-	-	-	-	4	4	0	0
3	Đường Đông Tây 2	5.124	25	15	15	15	15	4	-	0	0
4	Đường số 20	5.052	25	-	-	-	-	4	4	0	-
5	Đường Quốc lộ 1	1.736	52	15	15	-	-	-	-	0	0
6	Đường Nguyễn Tất Thành	1.797	36	15	15	-	-	4	4	0	0
7	Đường Võ Nguyên Giáp	1.186	36	6	6	-	-	4	4	0	0

Stt	Tên đường	Chiều dài	Lộ giới	Công trình công cộng		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		(m)	(m)	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái
8	Đường Quốc lộ 29	1.834	57	6	6	-	-	4	4	0	0
9	Đường số 3	2.632	25	6	6	-	-	4	4	0	0
10	Đường số 16	2.169	25	6	6	-	-	4	4	0	0
11	Đường Hòa Hiệp 16	2.684	42	6	6	-	-	4	4	0	0
12	Đường Hòa Hiệp 1	13.013	30	-	6	-	15	-	4	-	0
13	Đường Hòa Hiệp 10	10.130	30	25	15	15	15	15	4	-	0
III	**Hệ thống đường nội thị**										
A	**Các tuyến đường nội thị phường Hòa Hiệp Trung**										
1	Đường Võ Nguyên Giáp	1.950	30	6	6	-	-	4	4	0	0
2	Đường Lương Tấn Thịnh	3.740	30	-	6	-	-	-	4	-	0
3	Đường Quốc lộ 29 hiện hữu	3.636	27	6	6	15	15	4	4	0	0
4	Đường Hoàng Văn Thụ	2.654	16	6	6	-	-	4	4	0	0
5	Đường Ngô Gia Tự	660	20	6	-	-	-	4	4	0	0
6	Đường Trần Nhân Tông	2.736	20	6	6	-	-	4	4	0	0
7	Đường Lý Tự Trọng	900	13,5	6	-	-	-	4	4	-	-
8	Đường Tôn Thất Tùng	1.277	25	6	-	-	-	-	-	0	0
9	Đường Trần Phú	1.270	25	6	6	-	-	4	4	0	0
10	Đường Nguyễn Hữu Dực	1.550	25	-	-	-	-	4	4	0	0
11	Đường Lê Hanh	1.638	16	6	-	-	-	4	4	0	0
12	Đường Nguyễn Văn Linh	1.397	20.5	6	6	-	-	4	4	0	0
13	Đường Lê Giang	1.648	25	-	6	-	-	4	4	0	0
14	Đường Hà Vi Tùng	514	16	-	-	-	-	4	4	0	0
15	Đường Quốc lộ 29	3.290	42	6	6	15	15	4	4	0	0
B	**Các tuyến đường nội thị phường Hòa Vinh**										
1	Đường Quốc lộ 29	410	42	6	6	15	15	4	4	0	0
2	Đường N13	410	15.5	-	6	-	-	4	-	0	-

Stt	Tên đường	Chiều dài	Lộ giới	Công trình công cộng		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		(m)	(m)	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái
3	Đường Lê Duẩn	353	15.5	-	-	-	-	4	4	0	0
4	Đường Lê Hồng Phong	542	15.5	-	-	-	-	4	4	0	0
5	Đường N14 (Nội bộ)	338	12	-	-	-	-	-	-	0	0
6	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	552	20.5	6	6	-	-	4	4	0	0
7	Đường Âu Cơ	798	15.5	6	6	-	-	4	4	0	0
8	Đường Nguyễn Tất Thành	899	899	6	6	-	-	-	-	0	0
9	Đường Đỗ Như Dạy	444	15.5	6	6	-	-	-	-	0	0
10	Đường Võ Nguyên Giáp	402	20.5	6	6	-	-	-	-	0	0
11	Đường Hà Huy Tập	576	15.5	6	6	-	-	-	-	0	0
12	Đường N12	198	15.5	-	6	-	-	-	-	-	-
13	Đường Lê Trung Kiên	378	15.5	-	6	-	-	-	-	-	0
14	Đường Lý Thường Kiệt	1.393	20.5	6	6	-	-	4	4	0	0
15	Đường Lê Lợi	1.247	15.5	6	6	-	-	4	4	0	0
16	Đường D3.B (Nội bộ)	418	12	-	-	-	-	-	-	0	0
17	Đường Trần Hưng Đạo	812.9	15.5	6	-	-	-	-	-	0	0
18	Đường Quốc Lộ 1	750	52	6	6	-	-	-	-	0	0
19	Đường số 18	1.316	25	6	6	-	-	4	4	0	0
20	Đường số 7	858	25	6	6	-	-	4	4	0	0
21	Đường số 1	1.076	25	6	6	-	-	4	4	0	0
C	**Các tuyến đường sử dụng ổn định nằm ngoài quy hoạch trung tâm thị xã Đông Hòa thuộc quy hoạch xây dựng nông thôn mới**										
1	Đường Bà Triệu	2.500	20.5	6	6	-	-	4	4	0	0
2	Đường Hai Bà Trưng	1.822	15.5	6	6	-	-	4	4	0	0
3	Đường Lê Thành Phương	1.400	5.0	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4
4	Đường Nguyễn Mỹ	580	15.5	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4

Stt	Tên đường	Chiều dài	Lộ giới	Công trình công cộng		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		(m)	(m)	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái
5	Đường Phan Lưu Thanh	800	5.0	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4
6	Đường Cao Bá Quát	300	6.0	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4
7	Đường Đoàn Thị Điểm	300	4.0	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4
8	Đường Tố Hữu	230	25	6	6	-	-	4	4	0	0
9	Đường Hồ Xuân Hương	350	4.0	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4
10	Đường Nguyễn Công Trứ	300	4.0	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4
11	Đường Xuân Diệu	1.300	15.5	6	6	-	-	4	4	0	0
12	Đường Phan Đình Phùng	1.300	15,5	6	6	-	-	4	4	0	0
13	Đường Trần Khánh Dư	1.200	5.0	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4
14	Đường Chu Văn An	800	4.0	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4
15	Đường Nguyễn Tri Phương	800	4.5	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4
16	Đường Mạc Thị Bưởi	6.0	6.0	-	-	-	-	4	4	2.4	2.4

Ghi chú: Các tuyến đường tính từ Đông sang Tây (phải sang trái) và từ Bắc xuống Nam (trên xuống dưới) để tính công trình bên phải hay bên trái của tuyến đường.

- Giá trị "0" có nghĩa là chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (thường đối với trục đường ở khu vực trung tâm đã ổn định về quy hoạch và xây dựng)

- Giá trị "-" có nghĩa là trên tuyến đường đó không có loại hình công trình này

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng, khoảng lùi công trình, chỉ giới xây dựng ap dụng theo hiện trạng đang ở hợp pháp.

PHỤ LỤC 12
QUY ĐỊNH TẦNG CAO TRÊN HỆ THỐNG CÁC TRỤC ĐƯỜNG

** Ghi chú: Tổng hợp các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc theo khu chức năng được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các chỉ tiêu theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*

Bảng 12. Quy định tầng cao trên hệ thống các trục đường trong khu vực thị xã Đông Hòa

Stt	Tên đường	Công trình hỗn hợp		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa
I	Hệ thống đường đối ngoại								
1	Đường cao tốc + đường sắt cao tốc Bắc Nam	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Đường sắt Bắc - Nam	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Quốc lộ 1	40	160	-	-	-	-	7	28
4	Đường Phú Khê - Phước Tân	7	30	-	-	5	25	-	-
5	Quốc lộ 29	40	160	40	160	5	25	7	28
6	Đường Đông Tây 1	40	160	-	-	5	25	7	28
7	Đường Đông Tây 4	40	160	40	160	5	25	7	28
8	Đường Đông Tây 5	40	160	40	160	5	25	7	28
9	Đường Hòa Hiệp 1	40	160	-	-	5	25	7	28
II	Hệ thống đường trục chính đô thị								
1	Đường số 5	40	160	-	-	5	25	7	28
2	Đường số 17	-	-	-	-	5	25	7	28
3	Đường Đông - Tây 5	40	160	40	160	5	25	7	28
4	Đường số 4	-	-	-	-	5	25	7	28

Stt	Tên đường	Công trình hỗn hợp		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa
5	Đường Quốc lộ 1	40	160	40	160	5	25	7	28
6	Đường Nguyễn Tất Thành	40	160	-	-	5	25	7	28
7	Đường Võ Nguyên Giáp	40	160	-	-	5	25	7	28
8	Đường Quốc lộ 29	40	160	-	-	5	25	7	28
9	Đường số 14	40	160	-	-	5	25	7	28
10	Đường Hòa Hiệp 17	40	160	-	-	5	25	7	28
11	Đường Hòa Hiệp 1	40	160	40	160	5	25	7	28
12	Đường Hòa Hiệp 6	40	160	40	160	5	25	7	28
III	Hệ thống đường nội thị								
A	**Các tuyến đường nội thị phường Hòa Hiệp Trung**								
1	Đường Võ Nguyên Giáp	40	160	-	-	5	25	7	28
2	Đường Lương Tấn Thịnh	40	160	-	-	5	25	7	28
3	Đường QL 29 hiện hữu	40	160	40	160	5	25	7	28
4	Đường Hoàng Văn Thụ	40	160	-	-	5	25	7	28
5	Đường Ngô Gia Tự	40	160	-	-	5	25	7	28
6	Đường Trần Nhân Tông	40	160	-	-	5	25	7	28
7	Đường Lý Tự Trọng	40	160	-	-	5	25	7	28
8	Đường Tôn Thất Tùng	40	160	-	-	5	25	7	28
9	Đường Trần Phú	40	160	-	-	5	25	7	28
10	Đường Nguyễn Hữu Dực	40	160	-	-	5	25	7	28
11	Đường Lê Hanh	40	160	-	-	5	25	7	28
12	Đường Nguyễn Văn Linh	40	160	-	-	5	25	7	28
13	Đường Lê Giang	40	160	-	-	5	25	7	28

Stt	Tên đường	Công trình hỗn hợp		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa
14	Đường Hà Vi Tùng	40	160	-	-	5	25	7	28
15	Đường Quốc lộ 29	40	160	40	160	5	25	7	28
B	**Các tuyến đường nội thị phường Hòa Vinh**								
1	Đường Quốc lộ 29	40	160	40	160	5	25	7	28
2	Đường N13	40	160	-	-	5	25	7	28
3	Đường Lê Duẩn	40	160	-	-	5	25	7	28
4	Đường Lê Hồng Phong	40	160	-	-	5	25	7	28
5	Đường N14 (Nội bộ)	40	160	-	-	5	25	7	28
6	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	40	160	-	-	5	25	7	28
7	Đường Âu Cơ	40	160	-	-	5	25	7	28
8	Đường Nguyễn Tất Thành	40	160	-	-	5	25	7	28
9	Đường Đỗ Như Dạy	40	160	-	-	5	25	7	28
10	Đường Võ Nguyên Giáp	40	160	-	-	5	25	7	28
11	Đường Hà Huy Tập	40	160	-	-	5	25	7	28
12	Đường N12	40	160	-	-	5	25	7	28
13	Đường Lê Trung Kiên	40	160	-	-	5	25	7	28
14	Đường Lý Thường Kiệt	40	160	-	-	5	25	7	28
15	Đường Lê Lợi	40	160	-	-	5	25	7	28
16	Đường D3.B (Nội bộ)	40	160	-	-	5	25	7	28
17	Đường Trần Hưng Đạo	40	160	-	-	5	25	7	28
18	Đường Quốc Lộ 1	40	160	-	-	5	25	7	28
19	Đường số 18	40	160	-	-	5	25	7	28

Stt	Tên đường	Công trình hỗn hợp		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa
20	Đường số 7	40	160	-	-	5	25	7	28
21	Đường số 1	40	160	-	-	5	25	7	28
C	**Các tuyến đường sử dụng ổn định nằm ngoài quy hoạch trung tâm thị xã Đông Hòa - Thuộc quy hoạch xây dựng nông thôn mới**	40	160	-	-	5	25	7	28
1	Đường Bà Triệu	40	160	-	-	5	25	7	28
2	Đường Hai Bà Trưng	40	160	-	-	5	25	7	28
3	Đường Lê Thành Phương	40	160	-	-	5	25	7	28
4	Đường Nguyễn Mỹ	40	160	-	-	5	25	7	28
5	Đường Phan Lưu Thanh	40	160	-	-	5	25	7	28
6	Đường Cao Bá Quát	40	160	-	-	5	25	7	28
7	Đường Đoàn Thị Điểm	40	160	-	-	5	25	7	28
8	Đường Tố Hữu	40	160	-	-	5	25	7	28
9	Đường Hồ Xuân Hương	40	160	-	-	5	25	7	28
10	Đường Nguyễn Công Trứ	40	160	-	-	5	25	7	28
11	Đường Xuân Diệu	40	160	-	-	5	25	7	28
12	Đường Phan Đình Phùng	40	160	-	-	5	25	7	28
13	Đường Trần Khánh Dư	40	160	-	-	5	25	7	28
14	Đường Chu Văn An	40	160	-	-	5	25	7	28
15	Đường Nguyễn Tri Phương	40	160	-	-	5	25	7	28
16	Đường Mạc Thị Bưởi	40	160	-	-	5	25	7	28

Ghi chú: Giá trị "-" có nghĩa là trên tuyến đường đó không có loại hình công trình này