SAO Y; Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Thời gian ký: 2026-11-02T16:35:01+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 156 /2026/QĐ-UBND	*Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị Đà Nẵng và khu vực lân cận

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy hoạch pháp luật; được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ;

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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 11090/TTr-SXD ngày 23/6/2026 và Công văn số 17952/SXD-QHKT&PTĐT ngày 29/9/2026; Công văn số 3238-CV/ĐU ngày 02/7/2026 của Đảng uỷ UBND thành phố; Kết quả phiếu lấy ý kiến Thành viên UBND thành phố tại Công văn số 6954/VP-ĐTĐT ngày 30/6/2026 của Văn phòng UBND thành phố.

Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị Đà Nẵng và khu vực lân cận.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Đà nẵng và khu vực lân cận".

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 30 tháng 10 năm 2026.

2. Quyết định này thay thế thay thế Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) về ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 07/2026/QĐ-UBND ngày 15/01/2026

của UBND thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài Chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Tư pháp; Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao và các Khu công nghiệp; Giám đốc các Ban Quản lý dự án thuộc UBND thành phố; Chủ tịch UBND phường, xã: phường Hải Châu, phường Hòa Cường, phường Thanh Khê, phường An Khê, phường An Hải, phường Sơn Trà, phường Ngũ Hành Sơn, phường Hòa Khánh, phường Hải Vân, phường Liên Chiểu, phường Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, xã Hòa Vang, xã Hòa Tiến, xã Bà Nà; Thủ trưởng các đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VB và Tổ chức THPL – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP Đà Nẵng;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- UBND các phường, xã;
- Công báo, Báo và Đài PT-TH Đà Nẵng;
- Lưu: VT, SXD, ĐTĐT. 15 bản

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

Lê Quang Nam

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
****

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ ĐÀ NẴNG VÀ KHU VỰC LÂN CẬN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 156/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2026 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Đà Nẵng, tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG **1**
Điều 1. Mục tiêu 1
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng 1
Điều 3. Giải thích từ ngữ 2
Điều 4. Yêu cầu về bản sắc văn hóa trong kiến trúc 5
Điều 5. Nguyên tắc chung quản lý cảnh quan không gian và kiến trúc 6
Điều 6. Quy định về đối tượng công trình phải tổ chức thi tuyển phương án thiết kế 8
CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHÔNG GIAN CẢNH QUAN 9
Điều 7. Định hướng tổng thể không gian cảnh quan 9
Điều 8. Quy định đối với các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù 18
Điều 9. Quy định đối với công viên, quảng trường, không gian mở 29
Điều 10. Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị 32
CHƯƠNG III. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH **42**
Điều 11. Yêu cầu đối với kiến trúc công trình 42
Điều 12. Quy định đối với các công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư, công trình hỗn hợp (không kể các công trình điểm nhấn, công trình cửa ngõ và các kiến trúc đặc thù) 44
Điều 13. Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ 54
Điều 14. Quy định đối với nhà ở khu vực nông thôn 57
Điều 15. Quy định đối với công trình công nghiệp 57
Điều 16. Quy định đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng 58
Điều 17. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị 58
Điều 18. Quy định đối với các vật kiến trúc khác 59
CHƯƠNG IV. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ **61**
Điều 19. Quy định quản lý đối với các công trình kiến trúc có giá trị đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa 61
Điều 20. Danh mục công trình kiến trúc có giá trị 61
Điều 21. Quy định công tác quản lý công trình kiến trúc có giá trị 61

Điều 22. Quy định vai trò, trách nhiệm của các cơ quan tham gia quản lý công trình kiến trúc có giá trị 64

Điều 23. Vai trò, trách nhiệm và quyền lợi của các đơn vị được giao quản lý, chủ sở hữu các công trình kiến trúc có giá trị 65

Điều 24. Công tác quản lý hồ sơ công trình kiến trúc có giá trị 65

CHƯƠNG V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN **66**

Điều 25. Tổ chức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc 66

Điều 26. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc 67

Điều 27. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm 69

Điều 28. Điều chỉnh, bổ sung nội dung Quy chế quản lý kiến trúc 69

PHỤ LỤC I.1. DANH MỤC CÁC KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ TẠI ĐÀ NẴNG **70**

PHỤ LỤC I.2 BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ **73**

PHỤ LỤC II.1. DANH MỤC CÁC KHU VỰC CẦN LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG **74**

PHỤ LỤC II.2. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ RANH GIỚI SƠ BỘ CỦA CÁC KHU VỰC CẦN LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG **75**

PHỤ LỤC III. DANH MỤC CÁC KHU VỰC, TUYẾN PHỐ CẦN CHỈNH TRANG **86**

PHỤ LỤC IV. DANH SÁCH CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, VĂN HÓA LỊCH SỬ ĐÃ XẾP HẠNG DI TÍCH LỊCH SỬ **87**

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Mục tiêu tổng quát

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

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

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

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

2. Mục tiêu cụ thể

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

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

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

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

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định về quản lý kiến trúc khu vực đô thị Đà Nẵng và khu vực lân cận thuộc thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Luật Kiến trúc năm 2019.

Đô thị Đà Nẵng và khu vực lân cận thuộc thành phố Đà Nẵng, gồm toàn bộ địa giới hành chính các phường, xã sau: phường Hải Châu, phường Hòa Cường, phường Thanh Khê, phường An Khê, phường An Hải, phường Sơn Trà, phường Ngũ Hành Sơn, phường Hòa Khánh, phường Hải Vân, phường Liên Chiểu, phường Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, xã Hòa Vang, xã Hòa Tiến, xã Bà Nà, đặc khu Hoàng Sa.

2. Đối tượng áp dụng

Quy chế quản lý kiến trúc này áp dụng đối với tất cả các cơ quan, người có thẩm quyền trong quản lý kiến trúc đô thị và nông thôn, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến hoạt động quy hoạch, kiến trúc tại đô thị Đà Nẵng và khu vực lân cận thuộc thành phố Đà Nẵng.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Đô thị Đà Nẵng*: gồm khu vực các phường thuộc phạm vi các quận của thành phố Đà Nẵng cũ trước khi sắp xếp, được chuyển tiếp là đô thị loại II thuộc thành phố Đà Nẵng theo khoản 2 Điều 15 Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị. Theo Công văn số 3333/UBND-SXD ngày 29/4/2026 của UBND thành phố về điều chỉnh bổ sung danh mục đô thị loại II, loại III, Đô thị Đà Nẵng là đô thị loại II có phạm vi gồm các phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Cẩm Lệ, Hải Vân, Liên Chiểu, Hòa Khánh, Hòa Xuân.

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

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

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

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

5. *Không gian đô thị*: không gian bao gồm các vật thể kiến trúc, vật kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị. Trong Quy chế này khái niệm "không gian" sẽ được dùng với cả khu vực đô thị và khu vực nông thôn thuộc phạm vi lập quy chế.

6. *Bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc*: gồm đặc điểm, tính chất tiêu biểu, dấu ấn đặc trưng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, văn hóa, nghệ thuật; thuần phong mỹ tục của các dân tộc; kỹ thuật xây dựng và vật liệu xây dựng, được thể hiện trong công trình kiến trúc, tạo nên phong cách riêng của kiến trúc Việt Nam.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. *Mật độ xây dựng:*

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

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

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

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

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

21. *Số tầng nhà:*

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

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

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

+ Nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: Tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.

+ Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác),

có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m^2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bản sắc đô thị, kiến trúc tại khu vực lập quy chế cần được bảo tồn, củng cố, phát huy và kiến tạo dựa trên 03 đặc trưng chủ yếu:

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

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

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

4. Cụ thể:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Tuân thủ Chỉ thị số 04/CT-TTg ngày 07/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc định hướng phát triển quy hoạch kiến trúc nông thôn Việt Nam tạo bản sắc và giữ gìn kiến trúc truyền thống; Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045;

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

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

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

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

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

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

- Các vùng cảnh quan thiên nhiên sinh thái đặc thù, gồm 5 khu vực
- Các khu vực đô thị đặc thù, gồm 3 khu vực
- Các hành lang cảnh quan ven sông
- Các hành lang cảnh quan ven biển, gồm hai hành lang
- Các trục cảnh quan đô thị - gắn với các tuyến đường chính
- Các trục cảnh quan ngoại ô - gắn với các tuyến đường chính
- Các cửa ngõ đô thị
- Các công trình, cụm công trình điểm nhấn
- Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù khác.

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

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

3. Khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng

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

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

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

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

4. Tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang

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

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

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

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

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

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

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

- Công trình, cụm công trình điểm nhấn được xác định tại mục VIII Phụ lục I của Quy chế này.

Khuyến khích tổ chức thi tuyển phương án thiết kế để nâng cao chất lượng thẩm mỹ, công năng và tính bền vững của các công trình xây dựng.

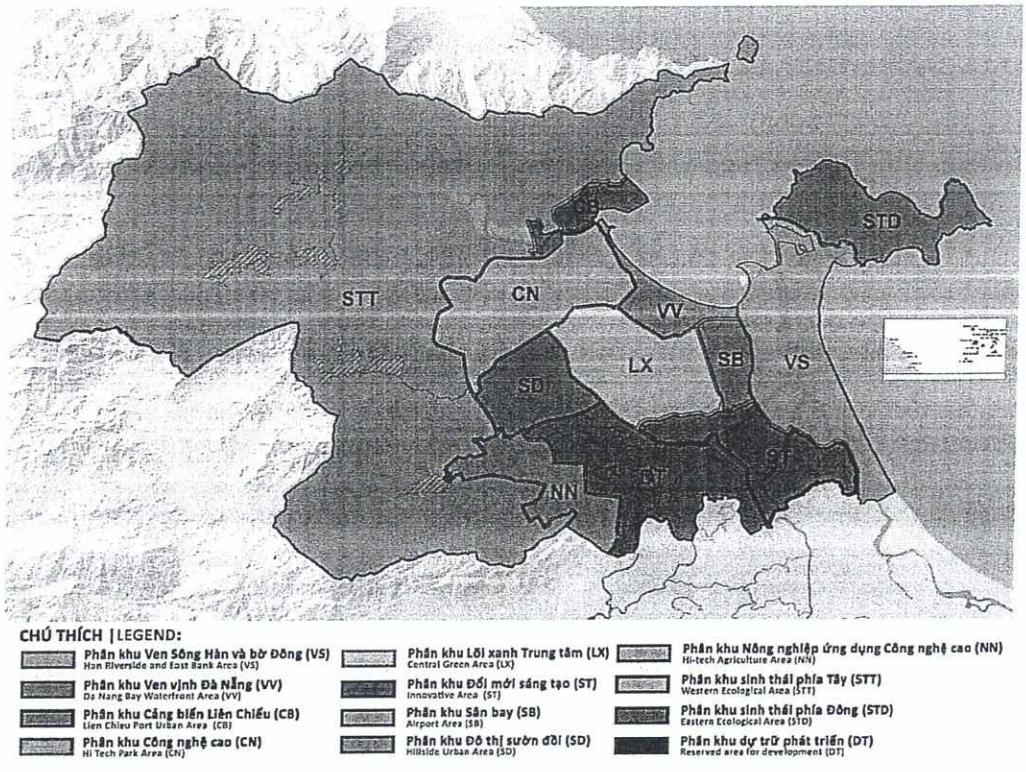
Việc thi tuyển phương án thiết kế phải tuân thủ các quy định của pháp luật về kiến trúc và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 7. Định hướng tổng thể không gian cảnh quan

Khu vực lập quy chế được tổ chức thành các khu vực bảo vệ cảnh quan thiên nhiên (gồm vùng sinh thái phía Tây và vùng sinh thái phía Đông) và các khu vực cho phép phát triển (được phân thành 3 vùng là: vùng Ven mặt nước, vùng Lõi xanh và vùng Sườn đồi). Khu vực lập quy chế được tổ chức thành 12 phân khu như sau:

- Phân khu sinh thái phía Tây (STT).
- Phân khu sinh thái phía Đông (STĐ).
- Phân khu Ven sông Hàn và Bờ Đông (VS).
- Phân khu Ven Vịnh Đà Nẵng (VV).
- Phân khu Cảng biển Liên Chiểu (CB).
- Phân khu Công nghệ cao (CNC).
- Phân khu Trung tâm lõi xanh (LX).
- Phân khu Đổi mới sáng tạo (ST).
- Phân khu Sân bay (SB).
- Phân khu Đô thị sườn đồi (SĐ).
- Phân khu Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao (NN).
- Phân khu Dự trữ phát triển (DT).



Mỗi phân khu có đặc điểm tự nhiên đặc thù và các vai trò, chức năng khác nhau, được định hướng về đặc trưng không gian kiến trúc và quản lý thực hiện thông

qua Quy chế này, để làm rõ yếu tố nhận diện, tạo nên sự đa dạng cảnh quan không gian cho toàn thành phố.

1. Định hướng cảnh quan đối với Phân khu sinh thái phía Tây

1.1 Tính chất

Là vùng sinh thái rừng phát triển hạn chế, bảo tồn đa dạng sinh học, cảnh quan thiên nhiên và các hồ chứa; phát triển các loại hình du lịch sinh thái như tổ chức các tuyến, điểm tham quan, khám phá, du lịch mạo hiểm cho người dân địa phương và du khách. Tổng diện tích: khoảng 57.692 ha.

1.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc

- Bảo vệ các khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học; bảo vệ hệ thống hồ nước trong khu vực để dự trữ và điều hoà nguồn cung nước ngọt.

- Phát triển các khu du lịch hòa nhập với cảnh quan thiên nhiên theo hướng sinh thái, mật độ thấp, tầng cao thấp.

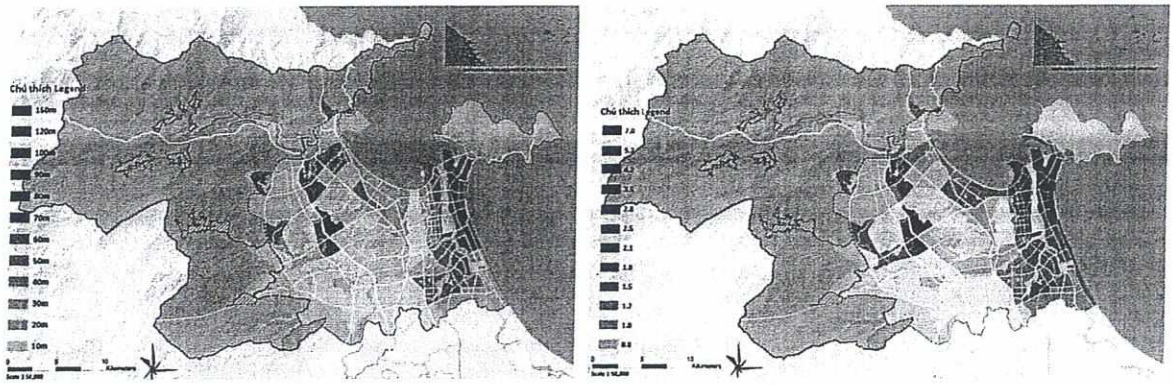
- Bảo vệ, cải tạo chỉnh trang các điểm dân cư nông thôn đảm bảo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khuyến khích các mô hình kiến trúc nông thôn thấp tầng hài hoà với sân vườn, cảnh quan thiên nhiên.

- Bảo tồn và phát huy tính đặc thù các làng truyền thống trên cơ sở bảo vệ quyền lợi của người dân, phục vụ tốt các hoạt động văn hoá và du lịch.

- Chiều cao/ tầng cao công trình kiến trúc: phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn đến các cảnh quan có giá trị.

- Mật độ xây dựng: phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất, là khu vực phát triển mật độ thấp, với mật độ xây dựng gộp của dự án trong khoảng 10% - 20%.

- Các điểm dân cư nông thôn hiện trạng, các dự án đã có pháp lý đầu tư, quy hoạch, đất đai phù hợp với quy định pháp luật thì thực hiện theo các pháp lý đã có.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu STT

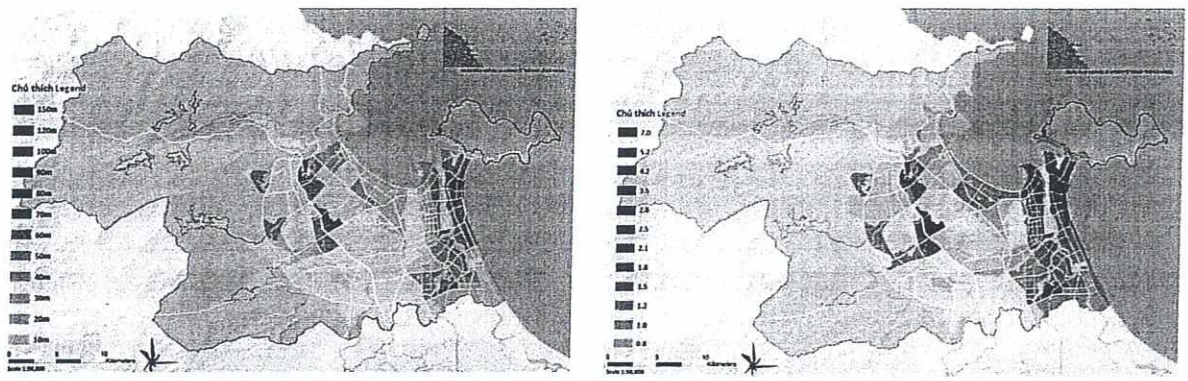
2. Định hướng cảnh quan đối với phân khu sinh thái phía Đông

Bán đảo Sơn Trà, diện tích khoảng 4.232 ha, là khu du lịch Quốc gia, bao gồm hệ sinh thái trên cạn và dưới nước, các khu nghỉ dưỡng sinh thái, các cơ sở quốc phòng, các địa điểm tôn giáo tín ngưỡng nhằm khai thác và phát huy các di sản tự nhiên, văn hóa, lịch sử và tính độc đáo với các yếu tố biển - núi - rừng. Cần đảm bảo cân bằng giữa bảo tồn và phát triển để bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường sinh thái và sự đa dạng sinh học của bán đảo. Toàn bộ Bán đảo Sơn Trà là khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, được quản lý kiến trúc theo quy định tại khoản 2 Điều 5 và khoản 1 Điều 8 của Quy chế này.

Đặc khu Hoàng Sa là khu vực có ý nghĩa quan trọng về kinh tế biển và quốc phòng an ninh quốc gia, là quần đảo gồm 37 đảo, đá, bãi cạn, bãi ngầm và một số đối tượng địa lý khác nằm trên vùng biển rộng khoảng 30.500 ha, diện tích toàn bộ phần nổi của quần đảo khoảng 1.000 ha, cách bờ biển thành phố Đà Nẵng khoảng 315 km.

Quy định kiến trúc đối với phân khu như sau: Chiều cao tối đa 50m, tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn; mật độ xây dựng gộp: 10 - 20%.

- Các dự án đã có pháp lý đầu tư, quy hoạch, đất đai phù hợp với quy định pháp luật được thực hiện theo các pháp lý đã có.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu STĐ

3. Định hướng cảnh quan đối với phân khu Ven sông Hàn và Bờ Đông

3.1 Tính chất

Là khu vực trung tâm đô thị quan trọng của thành phố Đà Nẵng, với các chức năng hỗn hợp gồm: trung tâm hành chính - chính trị, trung tâm văn hoá - xã hội, trung tâm tài chính, ngân hàng, thương mại, dịch vụ; trung tâm hội nghị, hội thảo quốc gia, quốc tế; trung tâm giáo dục, đào tạo chất lượng cao của Miền Trung - Tây Nguyên; trung tâm văn hoá và thể thao (xung quanh khu vực Tiên Sơn, Hải Châu); Trung tâm y tế vùng và là cửa ngõ du lịch ven sông, ven biển của Đà Nẵng.

Tổng diện tích: khoảng 6.644 ha.

3.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc

Phân khu VS là phân khu đặc biệt quan trọng về mặt cảnh quan và kiến trúc của thành phố Đà Nẵng, gồm nhiều khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù (thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 5 và Điều 8) trong đó có những khu vực bắt buộc phải thực hiện thiết kế đô thị riêng (khoản 3 Điều 5) hoặc phải được ưu tiên chỉnh trang (theo khoản 4 Điều 5). Định hướng cảnh quan - kiến trúc chung của toàn phân khu như sau:

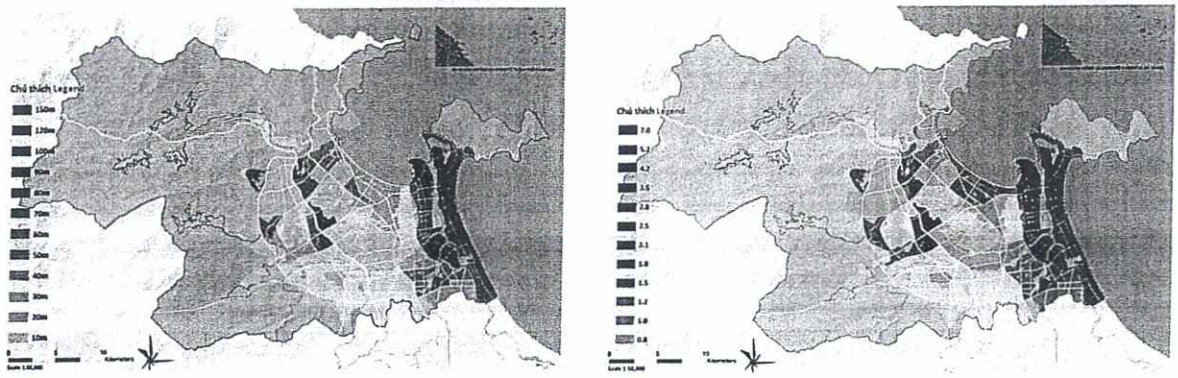
- Khu vực đô thị lịch sử bờ Tây sông Hàn được cải tạo và tái thiết theo hướng bảo tồn những cấu trúc không gian đường phố hiện hữu có tỉ lệ hài hoà với con người. Cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị cũ, duy trì hình thái không gian xưa cũ kết hợp nâng cao chất lượng môi trường sống; cải tạo chỉnh trang các tuyến phố theo hướng chuyên doanh; tổ chức phố đi bộ kết nối các di tích, điểm đến văn hoá, tạo thành một khu vực đô thị lịch sử hấp dẫn. Ga đường sắt hiện trạng sau khi di dời sẽ được phát triển thành ga giao thông công cộng trung tâm kết hợp thương mại dịch vụ, công viên, quảng trường,... theo đúng quy hoạch.

- Khu vực bờ Đông sông Hàn phát triển theo hướng kiến tạo hình ảnh mới, hiện đại, năng động với các cụm cao tầng mới như: khu trung tâm kinh doanh thương mại (CBD An Đồn); tổ hợp cao tầng trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí tổng hợp trên đường Võ Văn Kiệt, kết hợp với các quảng trường, không gian công cộng mới nối với cảnh quan sông, biển.

- Nâng cấp và phát triển hệ thống không gian công cộng chủ đạo được kết nối với nhau, gồm: cải tạo nâng cấp khu quảng trường trung tâm (tại khu vực Thành Điện Hải) kết nối ra sông Hàn; kết nối công viên APEC với phố đi bộ Bạch Đằng và công viên đầu cầu Nguyễn Văn Trỗi; hình thành khu công viên cây xanh kết hợp công trình công cộng tại khu vực Đài phát sóng An Hải; hình thành công viên văn hóa lịch sử Ngũ Hành Sơn và cụm công trình văn hóa; phát triển cụm văn hóa - thể thao tại khu vực Tiên Sơn; hình thành khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng; phát triển các không gian công cộng ven sông, ven biển trên cơ sở tận dụng triệt để các khoảng trống, đảm bảo tiếp cận của mọi người dân.

- Chiều cao, tầng cao công trình: tuỳ vào vị trí để xác định chiều cao công trình, đảm bảo phù hợp với yêu cầu tĩnh không sân bay, phù hợp với các quy hoạch, phù hợp với đặc điểm riêng của từng tiểu khu vực, được đánh giá tác động giao thông và có giải pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan quan trọng như bán đảo Sơn Trà, danh thắng Ngũ Hành Sơn.

- Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất: Định hướng xây dựng và tái thiết theo mô hình đô thị nén theo đó tăng hệ số sử dụng đất để nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất đồng thời giảm mật độ xây dựng để có thêm diện tích đất cho cây xanh, không gian mở, công trình hạ tầng xã hội, tiện ích đô thị và đảm bảo tuân thủ với quy chuẩn, phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu VS

4. Định hướng cảnh quan đối với phân khu ven Vịnh Đà Nẵng

4.1 Tính chất

Hình thành Khu đô thị ven Vịnh với chức năng hỗn hợp phù hợp với tính chất khu dân cư đô thị kết hợp với các hoạt động thương mại và giải trí đa dạng; tạo nên một hình ảnh mới hiện đại và năng động của Đà Nẵng nhìn từ Vịnh Đà Nẵng vào.

Tổng diện tích: khoảng 1.530 ha.

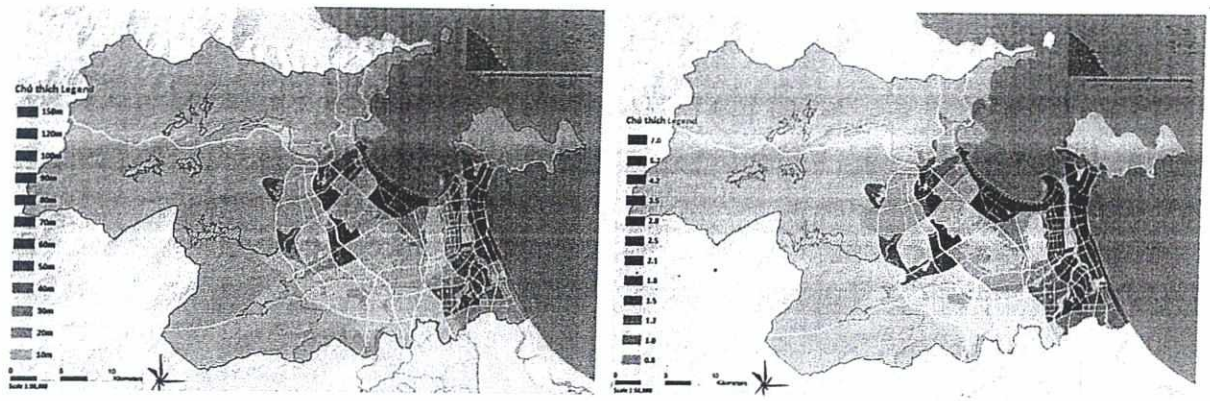
4.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc

- Cải tạo và tái thiết các khu đô thị cũ không đảm bảo chất lượng cơ sở hạ tầng, bổ sung hạ tầng xã hội và tiện ích đô thị.

- Phát triển loại hình ở kết hợp thương mại dịch vụ dọc tuyến đường Nguyễn Tất Thành. Khuyến khích việc hợp thửa để tạo thành các lô đất lớn, phù hợp cho các công trình quy mô lớn hơn để hình thành diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị ven vịnh hiện đại, hấp dẫn. Tại các giao lộ dọc đường Nguyễn Tất Thành với các tuyến đường vuông góc, khuyến khích phát triển các công trình tầng cao.

- Định hướng chung là giảm mật độ xây dựng để có thêm diện tích cho cây xanh, không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng nhưng tăng hệ số sử dụng đất và tăng chiều cao công trình.

- Trọng tâm của phân khu VV là không gian ven Vịnh Đà Nẵng - hành lang cảnh quan ven biển - là khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, cần lập thiết kế đô thị riêng, trong đó quy hoạch chiều cao các công trình và thiết kế không gian công cộng dọc theo tuyến đường Nguyễn Tất Thành là hai nội dung trọng tâm.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu VV

5. Định hướng cảnh quan đối với phân khu Cảng biển Liên Chiểu

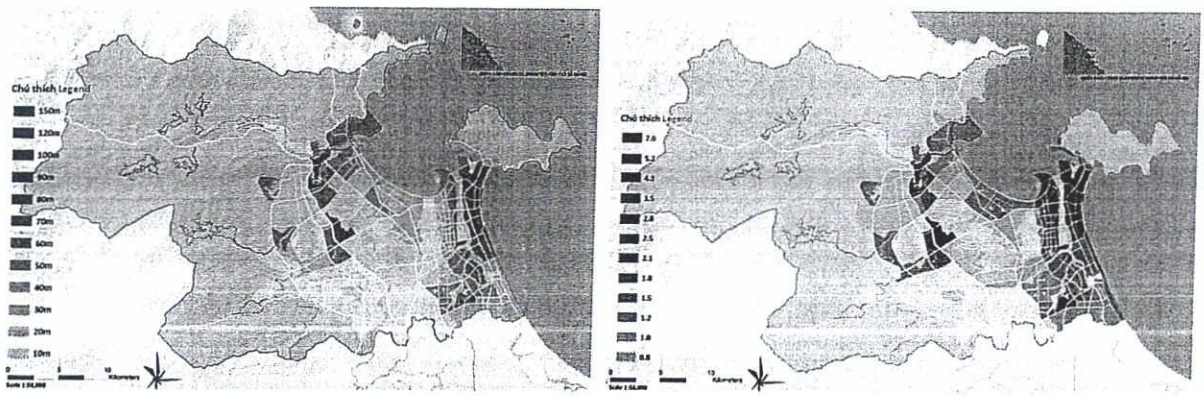
5.1 Tính chất

Khu vực có chức năng chuyên biệt (Cảng Liên Chiểu, cụm logistics) và khu đô thị cảng biển. Tổng diện tích khoảng 1.285 ha.

5.2 Chiều cao, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất

- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn dãy núi Bạch Mã, đèo Hải Vân và Vịnh Đà Nẵng.

- Khuyến khích xây dựng công trình thấp tầng, dựa theo địa hình hiện trạng của khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn có cảnh quan đẹp.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu CB

6. Định hướng cảnh quan đối với phân khu Công nghệ cao

6.1 Tính chất

Khu vực có chức năng chuyên biệt (phát triển công nghệ cao, công nghiệp, công nghệ thông tin, công nghiệp sạch, hiện đại và bền vững) và các khu đô thị mở rộng, có không gian công cộng lớn kết nối với khu sinh thái ở phía Tây và sông Cu Đê ở phía Bắc. Tổng diện tích: khoảng 5.858 ha.

6.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc

- Phát triển các kiến trúc công nghiệp hiện đại, tiết kiệm năng lượng và tài nguyên, công trình xanh cho các khu công nghệ, khu công nghệ thông tin tập trung, khu công nghiệp theo mô hình hiện đại, sinh thái; tăng cường cây xanh cảnh quan

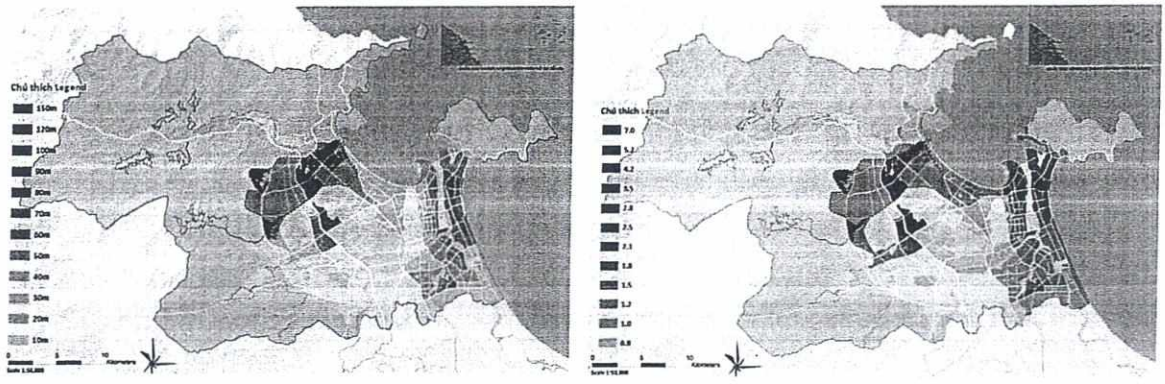
để tạo hình ảnh một khu vực phát triển công nghiệp thân thiện với con người và môi trường.

- Các khu vực đô thị hiện trạng tiếp tục được đầu tư, nâng cấp bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Phát triển các khu đô thị mới, khu tái định cư theo hướng hiện đại, xanh, sinh thái. Thúc đẩy sự phát triển nhà ở chung cư xã hội để tạo quỹ nhà ở giá thành phù hợp đối với công nhân, người lao động.

- Điểm nhấn không gian là khu vực không gian ven sông Cu Đê, khu công nghệ cao.

- Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng; áp dụng hệ số sử dụng đất mức độ trung bình.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu CNC

7. Định hướng cảnh quan đối với phân khu Trung tâm Lõi xanh

7.1 Tính chất

Tính chất chủ đạo là vùng cảnh quan rừng núi trong lòng thành phố với nhiều không gian xanh, rộng lớn, điểm vọng cảnh trên đỉnh các núi Phước Tường - An Ngãi. Ngoài ra, phân khu có nhà ga đường sắt mới gắn với trung tâm thương mại dịch vụ, trở thành một không gian cửa ngõ của thành phố.

Tổng diện tích: khoảng 4.775 ha.

7.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc

- Khu trung tâm lõi xanh gồm núi Phước Tường và An Ngãi được bảo vệ, phục hồi rừng, hệ động thực vật và phát triển thành một công viên rừng núi giữa lòng thành phố để phục vụ cộng đồng và du khách, là khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 và Điều 8 của Quy chế này.

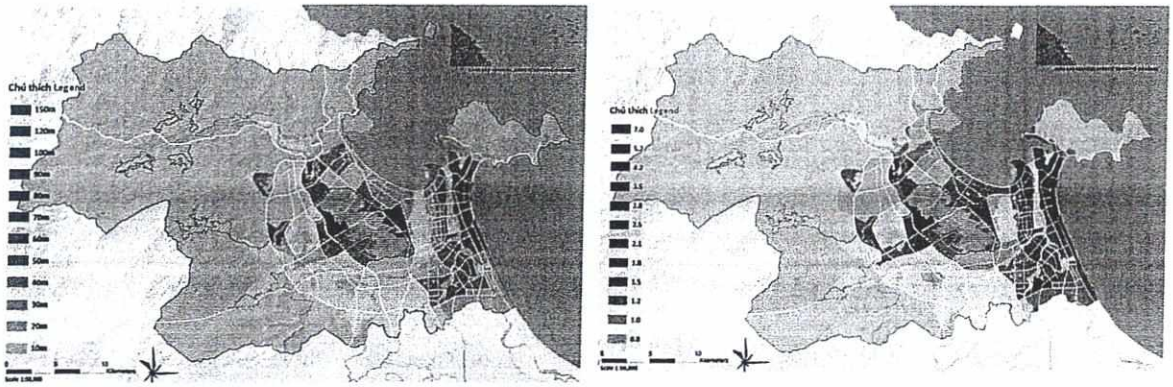
- Phát triển sử dụng hỗn hợp quanh khu ga đường sắt, các đầu mối trung chuyển với các hình thức giao thông đa phương tiện. Phát triển các kiến trúc hiện đại, cao tầng xung quanh ga đường sắt mới, hình thành một cửa ngõ hiện đại của thành phố.

- Các khu vực đô thị hiện trạng tiếp tục được đầu tư, nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Từng bước xử lý theo hướng đóng cửa các mỏ khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng; đóng cửa nghĩa trang Hòa Sơn, dần chuyển thành công viên nghĩa

trang; áp dụng công nghệ tiên tiến để hạn chế diện tích bãi rác Khánh Sơn; di dời kho bom đến vị trí an toàn; thực hiện hoàn nguyên môi trường.

- Khuyến khích xây dựng công trình thấp tầng, dựa theo địa hình hiện trạng của khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn có cảnh quan đẹp. Khu vực công viên rừng núi Phước Tường - An Ngãi chỉ xây dựng các công trình phục vụ công cộng thấp tầng.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu LX

8. Định hướng cảnh quan đối với phân khu Đổi mới sáng tạo

8.1 Tính chất

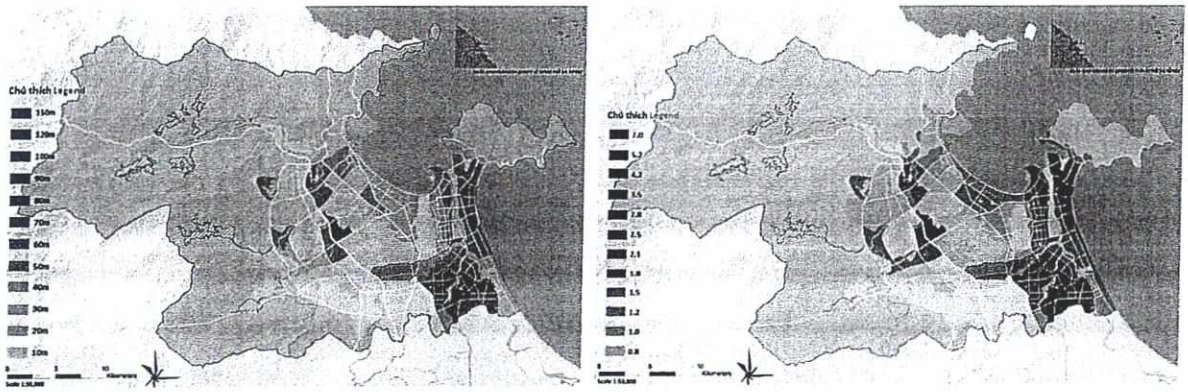
Là trung tâm đào tạo, nghiên cứu khoa học công nghệ gắn với khu đô thị đại học, trung tâm đổi mới sáng tạo, công viên phần mềm, đồng thời bổ sung trung tâm y tế cấp vùng. Kiến tạo nét đặc trưng cho khu vực với các tòa nhà quy mô trung bình, mật độ xây dựng thấp kết hợp khuôn viên. Tổng diện tích: khoảng 3.903 ha.

8.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc

Trọng tâm cảnh quan của phân khu là các hành lang cảnh quan thiên nhiên ven các sông Đô Tỏa, Cổ Cò, Cẩm Lệ, Vĩnh Điện và Khu đô thị Đại học Đà Nẵng. Khuyến khích mô hình kiến trúc hiện đại, tiết kiệm năng lượng và tài nguyên, kiến trúc xanh, có quy mô trung bình, mật độ thấp kết hợp khuôn viên.

- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, ảnh hưởng đến danh thắng Ngũ Hành Sơn khi quan sát trên các tuyến cảnh quan đô thị dọc theo các tuyến đường.

- Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng, áp dụng hệ số sử dụng đất trung bình.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu ST

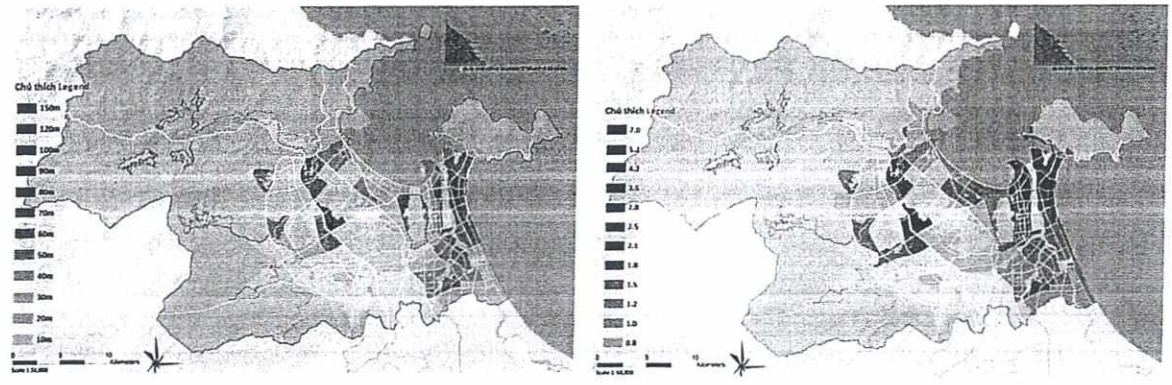
9. Định hướng cảnh quan đối với phân khu Sân bay

9.1 Tính chất

Khu vực có chức năng chuyên biệt, là đầu mối giao thông quan trọng của thành phố, gắn với định hướng phát triển "Đô thị Sân bay".

9.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc, chiều cao công trình, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất

- Khu vực không phát triển cao tầng, tuân thủ yêu cầu về tĩnh không sân bay.
- Tận dụng các khoảng đất trống để hình thành các hồ nhỏ trong sân bay, có chức năng điều hòa, nâng cao khả năng thoát nước đô thị.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu SB

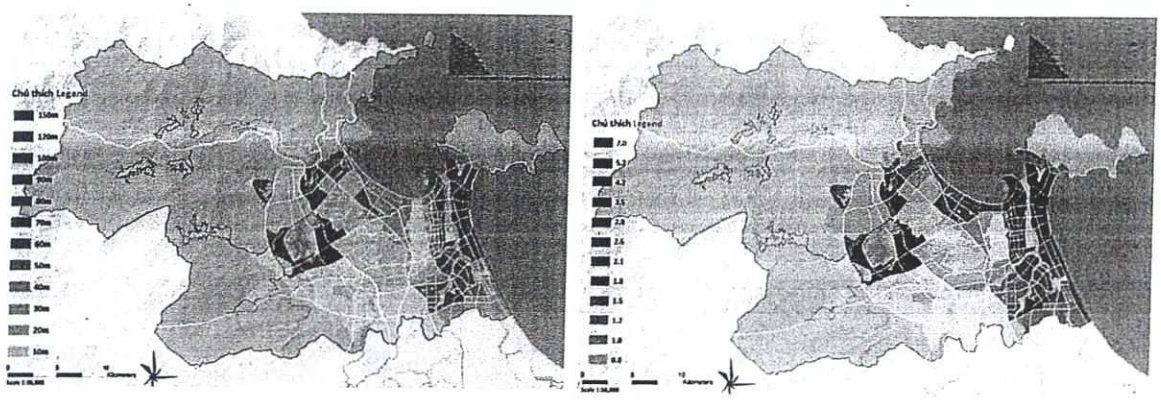
10. Định hướng cảnh quan đối với phân khu Đô thị sườn đồi

10.1 Tính chất

Là khu đô thị hoàn toàn mới, hiện đại, hài hoà với không gian thiên nhiên thuộc phân khu sinh thái phía Tây (STT) và bao quanh một công viên sinh thái đồi cao. Tổng diện tích: khoảng 2.729 ha.

10.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc

Phát triển khu vực đô thị mới hiện đại, mật độ xây dựng thấp, nhằm đảm bảo tầm nhìn hướng đến các ngọn núi phía Tây. Chú trọng yếu tố phát triển bền vững, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, là nơi triển khai các mô hình đô thị xanh, sinh thái, thông minh của Đà Nẵng. Điểm nhấn không gian là khu vực Khu đô thị thương mại phi thuế quan. Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn có cảnh quan đẹp.



Bản đồ định hướng chiều cao và hệ số sử dụng đất đối với phân khu SĐ

11. Định hướng cảnh quan đối với phân khu Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao

11.1 Tính chất

Khu vực có chức năng chuyên biệt: Hình thành khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao bằng cách từng bước chuyển đổi các cơ sở nông nghiệp truyền thống sang nông nghiệp công nghệ cao. Tổng diện tích: khoảng 2.986 ha.

11.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc

Bảo vệ và phát huy đặc trưng cảnh quan là vùng sản xuất nông nghiệp.

Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư trong phân khu đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khuyến khích các mô hình kiến trúc nông thôn thấp tầng hài hoà cảnh quan sân vườn, đồng ruộng.

Bảo tồn và phát huy tính đặc thù các làng truyền thống trên cơ sở bảo vệ quyền lợi của người dân, phục vụ tốt các hoạt động văn hoá và du lịch.

12. Định hướng cảnh quan đối với phân khu Dự trữ phát triển

12.1 Tính chất

Khu vực dự trữ phát triển đô thị mới cho giai đoạn từ năm 2030 đến năm 2045 và sau đó. Tổng diện tích: khoảng 5.858 ha.

12.2 Định hướng cảnh quan - kiến trúc

Giữ gìn cảnh quan canh tác nông nghiệp hiện hữu. Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư nông thôn đảm bảo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khuyến khích các mô hình kiến trúc nông thôn thấp tầng hài hoà cảnh quan sân vườn, đồng ruộng.

Bảo tồn và phát huy tính đặc thù các làng truyền thống trên cơ sở bảo vệ quyền lợi của người dân, phục vụ tốt các hoạt động văn hoá và du lịch.

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

Điều này quy định các nguyên tắc về tổ chức cảnh quan không gian và kiến trúc đối với từng khu vực hoặc nhóm khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, đã được lập danh mục tại Phụ lục I. Các nguyên tắc này phải được tham chiếu và đảm bảo sự đồng bộ khi lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ và đồ án thiết kế đô thị riêng, quy hoạch chi tiết 1/500 cho các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, và các quy hoạch xây dựng, đô thị, nông thôn liên quan nếu được lập sau khi ban hành quy chế này.

1. Quy định đối với các vùng cảnh quan thiên nhiên sinh thái đặc thù

1.1 Quy định đối với bán đảo Sơn Trà

1.1.1 Tính chất, chức năng

Là khu vực có hệ sinh thái đặc biệt với các loài động, thực vật quý hiếm; là khu vực quan trọng về quốc phòng, an ninh; thuộc danh mục khu du lịch quốc gia; có đặc trưng rõ nét trong nhận diện hình ảnh Đà Nẵng. Việc đầu tư xây dựng tại bán đảo Sơn Trà phải đảm bảo sự cân bằng giữa phát triển với bảo vệ môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, gìn giữ cảnh quan tự nhiên, kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với củng cố, tăng cường quốc phòng, an ninh, đảm bảo nguyên tắc phát triển bền vững.

1.1.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Khai thác, phát triển bán đảo Sơn Trà phải đảm bảo:

- Bảo vệ nghiêm ngặt đặc tính sinh thái, đa dạng sinh học và hình ảnh thiên nhiên của khu vực; bảo vệ các loại rừng nguyên sinh, rừng đặc dụng và rừng phòng hộ; tuân thủ Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ Môi trường; tuân thủ tuyệt đối các quy định về an ninh, quốc phòng.

- Thiên nhiên luôn là chủ đạo.

- Quy mô xây dựng phù hợp: Các công trình xây dựng cần ẩn vào địa hình tự nhiên và cây xanh, chỉ được phép bố trí tại những nơi không gây ảnh hưởng, hoặc ảnh hưởng tối thiểu đến cảnh quan. Ưu tiên cho những dự án nằm trong các thung lũng và vùng lõm trên địa hình của bán đảo. Hạn chế những dự án nằm ở những vùng lồi và các điểm nhô địa hình.

- Phát triển theo hướng sinh thái: Kiến trúc công trình hài hòa với cảnh quan, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn; kiến trúc phải hòa nhập vào thiên nhiên. Khuyến khích sử dụng các vật liệu gần gũi thiên nhiên như đá, gỗ; công trình sử dụng mái phủ cây, tường phủ cây và áp dụng các giải pháp tạo cảnh quan cây xanh. Các khu vực xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải. Nghiêm cấm các hoạt động xây dựng làm suy thoái chất lượng môi trường dưới nước và trên bờ tại khu vực.

- Các dự án xây dựng phải hạn chế tác động vào cảnh quan thiên nhiên, không được gây tác động trực tiếp đến môi trường sống của các loại động vật hoang dã.

- Giảm thiểu tác động của giao thông: Hạn chế xây dựng các con đường mới cắt ngang vào những cảnh quan địa hình sẵn có, hạn chế đường lưu thông cơ giới mặt cắt lớn. Các con đường (nếu có) phải men theo địa hình sẵn có, tránh đào lấp trên diện rộng. Những con đường xây mới hay cải tạo phải được nghiên cứu kỹ càng, có ý kiến chuyên môn của các chuyên gia sinh vật học để tránh các tác động xấu đến cảnh quan và môi trường sinh sống của các loài động vật. Xem xét thận trọng việc bổ sung một số đường mòn, nhỏ, phục vụ đi bộ, đi xe đạp hay leo núi. Bố trí những bãi đỗ xe tại những lối vào chính từ thành phố. Khuyến khích sử dụng phương tiện xe điện đối với các dịch vụ du lịch.

- Những hoạt động náo nhiệt, gây tiếng ồn chỉ được phép bố trí tại khu vực gần cảng Tiên Sa.

- Cho phép hình thành một số điểm vọng cảnh trên đỉnh núi: Tại một số đỉnh cao của bán đảo Sơn Trà có thể hình thành một số điểm vọng cảnh có quy mô phù hợp để khai thác tối đa các góc nhìn đẹp về thành phố và mặt biển các phía.

- Các dự án đã có pháp lý đầu tư, quy hoạch, đất đai phù hợp với quy định pháp luật được thực hiện theo các pháp lý đã có.

1.2 Quy định đối với khu vực Nam Hải Vân

1.2.1 Tính chất, chức năng

Là khu vực bảo tồn sinh thái thuộc phân khu sinh thái phía Tây (STT); cho phép thực hiện một số dự án phát triển với quy mô phù hợp, gắn liền với bảo vệ môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

1.2.2 Các nguyên tắc quản lý cảnh quan - kiến trúc

Khai thác phát triển khu vực Nam Hải Vân phải đảm bảo:

- Bảo vệ nghiêm ngặt đặc tính sinh thái, đa dạng sinh học và hình ảnh thiên nhiên của khu vực; bảo vệ các loại rừng nguyên sinh, rừng đặc dụng và rừng phòng hộ; tuân thủ Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ Môi trường và các quy định về an ninh quốc phòng đối với khu vực.

- Thiên nhiên luôn là chủ đạo: Việc phát triển các dự án, công trình chỉ được phép nằm ở một số khu vực chuyên biệt, ẩn vào những vùng lõm như vịnh và thung lũng tự nhiên; hạn chế tối đa những dự án, công trình nằm ở những khu vực lồi, vùng nhô ra và các điểm cao tự nhiên của khu vực. Ưu tiên các vị trí cảnh quan đẹp phục vụ mục đích cộng đồng.

- Phát triển theo hướng sinh thái: Kiến trúc công trình có khối tích và hình thức hài hòa với cảnh quan, địa hình, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn. Khuyến khích sử dụng các vật liệu công trình gần gũi thiên nhiên như đá, gỗ; công trình sử dụng mái phủ cây, tường phủ cây, và áp dụng các giải pháp tạo cảnh quan cây xanh. Các khu vực xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải. Nghiêm cấm các hoạt động xây dựng làm suy thoái chất lượng môi trường dưới nước và trên bờ tại khu vực.

- Hạn chế các tác động từ các dự án xây dựng đến môi trường sống hoang dã trên đất liền cũng như dưới biển.

- Giảm thiểu tác động của các phương tiện giao thông: Hạn chế tác động của việc xây dựng các con đường mới cắt ngang vào những cảnh quan địa hình sẵn có. Hạn chế mở các con đường lưu thông cơ giới mặt cắt lớn vì sẽ tác động rất lớn tới vẻ đẹp tự nhiên của cảnh quan. Các con đường (nếu có) phải men theo địa hình sẵn có và tránh việc đào lấp trên diện rộng. Những con đường xây mới hay cải tạo phải được phối cảnh nghiên cứu kỹ càng với sự tham gia của các chuyên gia sinh vật học để kiểm tra, tránh các tác động xấu đến cảnh quan và môi trường sinh sống của các loài động vật. Chỉ bố trí những bãi đỗ xe ở xa cho khách tham quan tại những lối vào chính từ thành phố.

- Hình thành các con đường nhỏ: quy hoạch hướng đến người đi bộ với hệ thống những con đường mòn nhỏ phục vụ cho việc đi bộ, đi xe đạp hay leo núi.

- Khi thực hiện dự án quy hoạch chi tiết và thiết kế ý tưởng kiến trúc, các chủ đầu tư phải đảm bảo không gây ảnh hưởng tiêu cực đến tổng thể hình ảnh thiên nhiên nguyên sơ của khu vực nhìn từ Vịnh Đà Nẵng và bán đảo Sơn Trà.

- Các dự án đã có pháp lý đầu tư, quy hoạch, đất đai phù hợp với quy định pháp luật thực hiện theo các pháp lý đã có.

1.3 Quy định đối với khu vực công viên núi Phước Tường - An Ngãi (thuộc phân khu Lõi xanh)

1.3.1 Tính chất, chức năng

Núi Phước Tường và An Ngãi nằm ở trung tâm phân khu Lõi xanh (LX), được xác định là khu vực bảo vệ, phục hồi rừng, hệ động thực vật và phát triển thành một công viên núi rừng phục vụ cộng đồng.

1.3.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

- Bảo vệ, phục hồi hệ sinh thái, phủ xanh bề mặt, cải tạo và bố trí các tiện ích công cộng cần thiết để trở thành công viên rừng công cộng, cung cấp các điểm vọng cảnh thành phố.

- Hoàn nguyên môi trường các khu vực khai thác khoáng sản, đất đồi. Nghĩa trang Hòa Sơn không tiếp tục mở rộng so với quy hoạch chi tiết hiện hành (ngoài trừ các khu vực phải xử lý an toàn môi trường, dân sinh), được sử dụng đến khi lấp đầy và sẽ được đóng cửa, từng bước chuyển đổi thành công viên nghĩa trang. Khu bãi rác Khánh Sơn sẽ chuyển sang hình thức đốt rác phát điện với khoảng cách ly, vệ sinh môi trường phù hợp với công nghệ sử dụng; sau khi đóng cửa, chuyển đổi thành công viên. Chuyển đổi các khu đất sản xuất kinh doanh hết thời hạn sử dụng để phát triển công trình hạ tầng xã hội, tiện ích đô thị.

- Khuyến khích bố trí các đường dạo lên núi mặt cắt nhỏ phục vụ đi bộ, leo núi và xe đạp. Bố trí các điểm đỗ xe tập trung tại các lối tiếp cận chính từ thành phố.

- Cho phép bố trí các tiện ích công cộng, các điểm dừng nghỉ chân ngắm cảnh, nhà vệ sinh công cộng, các điểm cắm trại và một số công trình phục vụ công cộng khác tại các vị trí phù hợp.

- Các công trình kiến trúc trong công viên yêu cầu không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp, kiến trúc hài hoà với khung cảnh tự nhiên, bám theo địa hình hiện trạng của khu vực.

1.4 Quy định đối với danh thắng Ngũ Hành Sơn

1.4.1 Tính chất, chức năng

Danh thắng Ngũ Hành Sơn là Di tích quốc gia đặc biệt theo Quyết định số 1820/QĐ-TTg ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ.

1.4.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Thực hiện quản lý theo Quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi Danh lam thắng cảnh quốc gia đặc biệt Ngũ Hành Sơn đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 822/QĐ-TTg ngày 11 tháng 7 năm 2023; đảm bảo tuân thủ Luật Di sản văn hoá.

1.5 Quy định đối với không gian xanh trung tâm phân khu Sườn Đồi

1.5.1 Tính chất, chức năng

Không gian xanh ở trung tâm phân khu Sườn Đồi là khu vực gò đồi có độ cao thay đổi từ 40m đến 360m nằm tại lõi khu đô thị sườn đồi, là khu vực bảo tồn, tôn tạo địa hình và đặc trưng tự nhiên của đồi, phát triển thành công viên rừng cấp đô thị phục vụ nhu cầu công cộng về trải nghiệm thiên nhiên của người dân khu vực, cư dân toàn thành phố và du khách.

1.5.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Bảo tồn địa hình tự nhiên, gia tăng giá trị cảnh quan bằng cách hoàn nguyên môi trường đối với những vị trí đất trống, đồi trọc; bảo vệ rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, trồng rừng mới.

Cho phép bố trí đường dạo (phi cơ giới), các tiện ích công cộng cơ bản như điểm nghỉ chân, nhà vệ sinh công cộng, điểm dịch vụ nhỏ, không gian vọng cảnh phục vụ nhu cầu trải nghiệm thiên nhiên khu vực; hài hoà cảnh quan và không che chắn tầm nhìn.

Tuân thủ quy định về an ninh quốc phòng đối với khu vực.

2. Quy định đối với các khu vực đô thị đặc thù

2.1 Quy định đối với khu vực đô thị trung tâm lịch sử (bờ Tây sông Hàn)

2.1.1 Tính chất, chức năng

Giới hạn bởi các đường Nguyễn Tất Thành - Như Nguyệt - Bạch Đằng - Đường 2 tháng 9 (bao gồm phía Đông đường 2/9 đến giáp đường dẫn cầu Tuyên Sơn) - Xô Viết Nghệ Tĩnh - Nguyễn Hữu Thọ - Nguyễn Tri Phương - Lê Độ.

Là khu vực đô thị được phát triển từ bộ khung đô thị cũ với những khu dân cư đã tồn tại qua nhiều thế hệ, chứa đựng nhiều ký ức qua các giai đoạn lịch sử; là trung tâm của trung tâm đô thị, nơi tập trung nhiều các công trình đầu mối quan trọng về hành chính, chính trị, văn hoá, xã hội, giáo dục; nơi tồn tại nhiều các di tích lịch sử, văn hoá, tín ngưỡng, các công trình kiến trúc có giá trị.

2.1.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Duy trì cấu trúc đô thị hiện hữu với hình thái mạng lưới đường và công trình kiến trúc quy mô trung bình và nhỏ.

Bảo tồn và phát huy giá trị lịch sử, văn hóa các công trình và địa điểm có giá trị như: Cổ viện Chàm, nhà thờ Chánh tòa, khu 42-44 Bạch Đằng, thành Điện Hải, chợ Hàn, chợ Cồn, đình Hải Châu, các địa điểm lịch sử như bến cảng Đà Nẵng, bến phà qua sông Hàn…

Bảo tồn các ngôi nhà phố (shop-house) cũ còn giá trị và chất lượng kiến trúc dọc các tuyến phố, lấy đó làm cơ sở về hình thái (quy mô và đặc điểm) để quản lý kiến trúc các đường phố.

Kiến tạo toàn bộ khu vực thành một mạng lưới các điểm đến văn hoá - dịch vụ - du lịch hấp dẫn gồm các điểm đến riêng lẻ được kết nối với nhau bằng các tuyến phố có chất lượng thẩm mỹ cao và thuận lợi cho việc đi bộ.

Thực hiện các dự án giao thông công cộng (theo định hướng quy hoạch chung) kết hợp bố trí các điểm đỗ xe tập trung và thúc đẩy hoạt động đi bộ.

Cải tạo mạng lưới vỉa hè thông thoáng, an toàn, thân thiện và có thẩm mỹ; bổ sung cây xanh đường phố và cây xanh trang trí, chỉnh trang các tuyến phố chuyên doanh và các khu vực đặc biệt.

Quản lý kiến trúc trên các trục cảnh quan đô thị dọc theo các tuyến đường chính theo hướng Đông - Tây, Nam - Bắc.

Thực hiện các dự án trọng điểm gồm: quảng trường thành phố (quảng trường thành Điện Hải), cải tạo chỉnh trang tuyến phố văn hoá - lịch sử thương mại - dịch vụ Hùng Vương và các không gian đô thị lân cận.

2.2 Quy định đối với khu vực đô thị trung tâm mới (bờ Đông sông Hàn)

2.2.1 Tính chất, chức năng

Giới hạn bởi các tuyến đường Vân Đồn - Vương Thừa Vũ - Võ Nguyên Giáp - Hồ Xuân Hương - Chương Dương - Trần Hưng Đạo - Lê Văn Duyệt.

Là khu vực trung tâm mới của thành phố, được phát triển từ đầu những năm 2000, là khu vực phát triển mạnh về dịch vụ du lịch, lưu trú, ẩm thực, giải trí sôi động gắn với sông Hàn và bờ biển Đông. Với những khu phố nhộn nhịp, những khách sạn cao tầng hiện đại, khu vực là hình ảnh đại diện cho sức bật mới của đô thị Đà Nẵng, tạo nên sự khác biệt so với khu vực trung tâm lịch sử.

2.2.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Tổ chức các cụm kiến trúc cao tầng mới là các cụm công trình điểm nhấn đô thị gắn với các quảng trường mới, tạo thành một đường chân trời đô thị (city skyline) hấp dẫn có thể quan sát từ phía bờ Tây sông Hàn và từ phía biển.

Các quảng trường mới tại các cụm công trình điểm nhấn, công trình cao tầng mới cần được kết nối tốt với mạng lưới đường đi bộ, đi xe đạp và nối với các hành lang cảnh quan ven biển Đông, hành lang sông Hàn.

Thực hiện các dự án phát triển giao thông công cộng (theo định hướng quy hoạch chung) và bố trí các điểm đỗ xe tập trung để thúc đẩy hoạt động đi bộ và đi xe đạp.

Tăng cường cây xanh đường phố để tạo bóng mát và nâng cao chất lượng cảnh quan; kết nối với mạng lưới các công viên và các hành lang sông, biển.

Khuyến khích các loại hình kiến trúc cao tầng, hiện đại, công trình xanh, kết hợp các giải pháp cây xanh cảnh quan theo phương đứng, vườn trên mái.

2.3 Quy định đối với khu vực đô thị phía Nam bán đảo Sơn Trà

2.3.1 Tính chất, chức năng

Là khu vực đô thị mới hình thành và phát triển mạnh cùng với sự phát triển của khu vực trung tâm mới bờ Đông. Khu vực được nhận diện rõ nét nhờ vị trí nằm giữa các yếu tố cảnh quan tự nhiên như bờ biển Đông, sông Hàn, vịnh Mân Quang và bán đảo Sơn Trà; cùng những đặc thù của quần cư vùng duyên hải với những âu thuyền, cảng cá, các cơ sở chế biến hải sản và hoạt động đánh bắt gần bờ. Đây sẽ là khu vực khuyến khích phát triển mới nhưng cần tính đến sự hài hoà với bối cảnh thiên nhiên độc đáo và lưu giữ những đặc trưng đô thị vốn có.

2.3.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Tổng thể không gian khu vực đặc trưng bởi các công trình kiến trúc hiện đại, quy mô trung bình; khuyến khích giảm mật độ xây dựng và duy trì hệ số sử dụng đất ở mức trung bình.

Tổ chức các trục không gian xanh xen kẽ các khối công trình để kết nối sông Hàn với vịnh Mân Quang và kết nối ra biển Đông, tạo thành hệ thống không gian mở rộng thông thoáng.

Tận dụng các ô đất công nghiệp, kho bãi cũ tại khu vực Vũng Thùng để tái phát triển thành quần thể các công trình cao tầng (chức năng hỗn hợp) xung quanh các quảng trường nhỏ hoặc các không gian đi bộ hướng ra mặt nước. Tầng cao các công trình cần được xem xét tuân thủ các quy hoạch, các thiết kế đô thị liên quan và không ảnh hưởng đến hình ảnh núi Sơn Trà khi quan sát từ bờ Tây sông Hàn.

3. Quy định đối với các hành lang cảnh quan ven sông

3.1 Tính chất, chức năng

Các dòng sông là những "tài sản" cảnh quan độc đáo, quan trọng của thành phố Đà Nẵng. Các dòng sông và khu vực lân cận phải được quy hoạch và quản lý để trở thành những tuyến hạ tầng xanh đa chức năng: là hành lang thoát lũ, thoát nước mưa, là những không gian công cộng, vui chơi, thể thao, thư giãn cho người dân địa phương và du khách; là các không gian sinh thái, duy trì sự cân bằng giữa đô thị và thiên nhiên.

3.2 Nguyên tắc chung quản lý hành lang cảnh quan ven sông

Giữ lại tất cả các vệt đất ven sông theo quy hoạch chung thuộc sở hữu công tính đến thời điểm hiện tại nhằm phục vụ cho mục đích công cộng.

Xác định ranh giới hành lang thoát lũ dọc theo hai bên bờ tất cả các dòng sông trong các đồ án quy hoạch phân khu liên quan tùy theo điều kiện địa hình và hiện trạng xây dựng, có tính đến khả năng giải tỏa trong tương lai. Hành lang xanh ven sông có thể lớn hơn hoặc trùng hành lang thoát lũ.

Biến các hành lang xanh ven sông thành các dải công viên công cộng, bố trí các tuyến đường dạo bộ và cho xe đạp, các sân thể thao ngoài trời, các bãi cắm trại, các không gian thư giãn, giao tiếp với thiên nhiên cho người dân.

Tuyệt đối không bố trí công trình kiên cố (trừ các công trình hạ tầng cần thiết) trong hành lang cảnh quan ven sông. Cho phép xây dựng một số công trình công cộng (chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, điểm dịch vụ, bến tàu du lịch, bến giao thông thuỷ) để phục vụ nhu cầu công cộng, có thể làm công trình nổi trên cột, không xây dựng kiên cố, kiến trúc đảm bảo mỹ quan, hài hoà với cảnh quan, không che chắn các tầm nhìn.

Khuyến khích thực hiện bảo vệ bờ sông bằng các giải pháp kè mềm sinh thái sử dụng cây xanh giữ đất, hạn chế các biện pháp cứng hoá bờ sông. Khuyến khích tạo các cao trình nền khác nhau cho hành lang thoát lũ và hành lang xanh.

Các quy định cụ thể dọc theo từng đoạn trên từng tuyến sông sẽ được quy định rõ trong các quy hoạch liên quan và thiết kế đô thị riêng (nếu có).

Hành lang cảnh quan sông Hàn (từ cầu Tiên Sơn đến cầu Thuận Phước, bao gồm các tuyến đường hai bên sông: Như Nguyệt - Bạch Đằng, đường 2 tháng 9 (bờ

Tây) và đường Lê Văn Duyệt - Trần Hưng Đạo - Chương Dương (bờ Đông); Hành lang cảnh quan sông Cẩm Lệ; Hành lang cảnh quan sông Cổ Cò; Hành lang cảnh quan sông Đô Tỏa thực hiện thiết kế đô thị riêng theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của Quy chế này.

4. Quy định đối với các hành lang cảnh quan ven biển

4.1 Tính chất, chức năng

Hành lang cảnh quan ven bờ biển Đông và hành lang cảnh quan ven Vịnh Đà Nẵng là hai tuyến cảnh quan biển quan trọng nhất trong cấu trúc không gian thành phố, là các "mặt tiền" - đặc trưng của thành phố du lịch biển. Vì vậy, cần thể hiện những giá trị 'đáng sống' của thành phố Đà Nẵng (như tính thân thiện, khoáng đạt, nhân văn, tiện ích và thích dụng) thông qua việc quy hoạch và thiết kế các dải bờ biển thành các không gian công cộng hấp dẫn và tiện nghi cho người dân địa phương và du khách.

4.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Giữ tất cả các vệt đất, bờ cát ven biển thuộc sở hữu công tính đến thời điểm ban hành quy chế để phục vụ cho mục đích công cộng.

Vệt không gian ven biển (tính từ mép đường giao thông ven biển, gồm vỉa hè, đê biển, đường dạo, bãi cát...) được tổ chức thành dải không gian công cộng đa dạng: công viên, quảng trường, bãi tắm công cộng, khu cắm trại, đường dạo, đường xe đạp và các chức năng khác. Bố trí đầy đủ các tiện ích công cộng (nhà vệ sinh, khu thay đồ tắm tráng, ghế ngồi nghỉ, thùng rác công cộng, kho trữ cất thiết bị, bàn, ghế phục vụ sự kiện và các trạm cứu hộ, thông tin) và các tiện ích cần thiết khác.

Đảm bảo tính liên tục của bờ cát để phục vụ cộng đồng. Nghiêm cấm việc ngăn bãi cát dọc bờ biển sử dụng riêng. Tăng cường các lối tiếp cận từ thành phố ra bãi biển.

Để đảm bảo hành lang bảo vệ bờ biển, tuân thủ Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13, Điều 79: "không xây dựng mới các công trình trong khoảng cách 100m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm về phía đất liền". Trường hợp dự án được phê duyệt trước 25/06/2016 khi có Luật trên, thì áp dụng theo điểm c khoản 1 Điều 79 của Luật "c) Xây dựng công trình theo dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc xây dựng công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trước thời điểm Luật này được công bố".

Quy hoạch và thiết kế công trình phải có các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng và phòng chống bão; áp dụng đầy đủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với khu vực ảnh hưởng nước mặn và gió biển.

Các quy định quản lý cụ thể đối với hai hành lang ven biển sẽ được cụ thể hoá trong thiết kế đô thị riêng (bao gồm cả thiết kế cảnh quan) theo khoản 3 Điều 5, đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc nêu tại khoản này và các khoản khác tại Điều 8.

5. Quy định đối với các trục cảnh quan đô thị gắn với các tuyến đường chính

5.1 Tính chất, chức năng

Là các trục không gian cảnh quan đô thị tuyến tính quan trọng của thành phố, mang lại trải nghiệm trực tiếp cho mọi người dân và du khách về chất lượng mỹ quan và đời sống trong thành phố. Danh mục các trục cảnh quan đô thị gắn với các tuyến đường chính được quy định trong Phụ lục I.1. của Quy chế này.

5.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Quản lý kiến trúc các tuyến đường chính dựa trên các thiết kế đô thị (được lập riêng hoặc lập trong các quy hoạch) đảm bảo các nguyên tắc sau:

Tạo nên những đường phố có chất lượng thẩm mỹ cao, được tổ chức trật tự và tiện dụng cho tất cả các hoạt động đa dạng trên phạm vi đường phố (giao thông cơ giới, phi cơ giới, giao thông tĩnh, đi bộ, các hoạt động thương mại, dịch vụ hai bên đường), phù hợp với các chỉ tiêu quản lý quy hoạch của các quy hoạch cấp trên.

Xác định chức năng, tính chất chủ đạo của tuyến/ đoạn tuyến (tuyến giao thông chính, tuyến phố thương mại, dịch vụ tập trung, tuyến du lịch, tuyến vận tải, tuyến cảnh quan, tuyến vành đai...), từ đó đưa ra các nguyên tắc đặc thù cho tuyến/ đoạn tuyến.

Đảm bảo trật tự và nhịp điệu mặt đứng tuyến phố: quy định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (thẳng hàng); quy định thống nhất về cốt tầng trệt, cốt các tầng[1] và chiều cao công trình đối với nhà ở riêng lẻ; quy định thống nhất về cốt tầng trệt, chiều cao khối đế[2] (đối với các công trình cao tầng); Quy định về độ vươn của ban công, lô gia, đảm bảo mặt đứng đường phố có trật tự; Quy định về màu sắc công trình, các yếu tố kiến trúc đặc thù (nếu có), các quy định về quảng cáo trên đường phố, về các yếu tố được và không được phép lộ ra trên mặt đứng công trình gây ảnh hưởng mỹ quan chung (nếu cần thiết).

Về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa phù hợp với quy hoạch và thiết kế đô thị cấp trên.

Về tổ chức không gian vỉa hè, tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Quy chế này; đảm bảo đủ phần không gian cho người đi bộ, các quy định đối với việc tổ chức cây xanh - cảnh quan, hạ tầng xanh[3] đường phố, hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật, điểm dừng đỗ phương tiện công cộng và cá nhân, lối ra vào công trình, gara ngầm (nếu có), điểm tập kết thu gom rác, các tiện ích đường phố khác.

Quy định riêng đối với các đối tượng có yếu tố đặc thù trên đường phố (như công trình có giá trị, công trình điểm nhấn, cửa ngõ hay các đối tượng đặc biệt khác).

Tất cả các nội dung trên được thể hiện trong hồ sơ thiết kế đô thị bằng các quy định cụ thể, rõ ràng, kèm các bản vẽ ghi chú, giải thích, minh hoạ, làm cơ sở để quản lý kiến trúc theo thiết kế đô thị.

---

[1] Quy định đối với cốt tầng không nhất thiết là một giá trị duy nhất, nhưng đảm bảo không tạo ra sự chênh lệch quá lớn (trên 0,5m) giữa các công trình kề cận

[2] Quy định đối với cốt tầng trệt, chiều cao khối đế không nhất thiết là một giá trị duy nhất, nhưng đảm bảo không tạo ra sự chênh lệch quá lớn (trên 0,5m) giữa các công trình kề cận

[3] Hạ tầng xanh đường phố là những giải pháp thiết kế đường phố có tính đến hiệu quả về môi trường và tài nguyên. Những giải pháp phổ biến gồm có: tổ chức thoát nước mưa trên bề mặt vỉa hè (hoặc cả lòng đường) về các ô đất, luống, bồn thấp trồng cây bằng cách thiết kế cốt trồng cây thấp hơn cốt vỉa hè (hoặc lòng đường) và sử dụng bồn cây không có gờ bao (hoặc nếu có gờ thì được mở các khe để nước thoát vào). Một loại hình hạ tầng xanh đường phố khác là đèn chiếu sáng đường phố sử dụng quang điện; và nhiều giải pháp khác...

6. Quy định đối với các trục cảnh quan ngoại ô gắn với các tuyến đường chính

6.1 Tính chất, chức năng

Các trục cảnh quan ngoại ô gắn với các tuyến đường chính được xác định trong danh mục tại Phụ lục I.1. Quản lý kiến trúc cảnh quan hai bên các tuyến đường chính ngoại ô[4] nhằm bảo vệ và kiến tạo cảnh quan ngoại ô có chất lượng thẩm mỹ cao, đặc trưng bởi thiên nhiên, làng xóm, đồng ruộng xanh tươi, rộng thoáng, mang ấn tượng khác biệt so với các trục cảnh quan đô thị.

6.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Bảo vệ tầm nhìn lớn nhất có thể ra vùng cảnh quan tự nhiên hai bên tuyến đường. Đề xuất các khoảng cách ly lớn nhất có thể dọc hai bên đường để bố trí cây xanh cảnh quan phù hợp với thổ nhưỡng và khí hậu, an toàn và thẩm mỹ, tạo bóng mát, điều hoà không khí và cải thiện cảnh quan hai bên đường.

7. Quy định đối với các cửa ngõ đô thị

7.1 Tính chất, chức năng

Cửa ngõ là không gian chuyển tiếp trong - ngoài thành phố (thông qua các phương thức di chuyển khác nhau như bằng đường bộ, đường hàng không, đường sắt hay đường thuỷ). Các cửa ngõ cần được quy hoạch và thiết kế có chủ đích để tạo ấn tượng chào đón, hẹn gặp lại, là một hình ảnh nhận diện khi ra - vào thành phố. Ở các cửa ngõ có thể xem xét bố trí cổng chào, công trình biểu tượng, công trình điểm nhấn, hay một yếu tố thị giác có thông điệp cụ thể về đặc trưng của thành phố và có giá trị thẩm mỹ cao. Danh mục các cửa ngõ đề xuất được nêu Phụ lục I của Quy chế này.

7.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Vị trí, quy mô đất đai, ranh giới cụ thể của từng cửa ngõ phải được xác định trong quy hoạch phân khu tương ứng.

Các cửa ngõ (điển hình là số 4, 5, 6 và số 9 trong bản đồ tại Phụ lục I của Quy chế này) có thể xem xét bố trí kết hợp với kiến trúc điểm nhấn cao tầng.

Giải pháp tổ chức không gian cụ thể của từng cửa ngõ được quyết định thông qua thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc.

8. Quy định đối với các công trình, cụm công trình điểm nhấn cao tầng

8.1 Tính chất, chức năng

Công trình điểm nhấn, hoặc cụm công trình điểm nhấn cao tầng trong quy chế này được hiểu là các công trình, cụm công trình có chiều cao, hình khối và hình thức kiến trúc nổi bật trong tổng thể không gian thành phố. Những công trình này có thể có các chức năng khác nhau như khách sạn, tòa nhà hỗn hợp, chung cư cao tầng.

Trong tổng thể không gian thành phố Đà Nẵng, có những điểm nhấn đã hình thành, có những điểm nhấn - cụm điểm nhấn đang được quy hoạch và chưa được xây dựng. Quy chế này sẽ quy định rõ một số công trình và cụm công trình điểm nhấn mới sẽ được hình thành trong cấu trúc không gian khu vực lập quy chế.

---

[4] Các trục cảnh quan ngoại ô gắn với các tuyến đường chính không nhất thiết nằm ngoài ranh giới khu vực đô thị (theo QHC hay theo địa giới hành chính quận, huyện) nhưng có tính chất cảnh quan kiểu ngoại ô.

Đặc điểm chung của công trình và cụm công trình điểm nhấn là do có chiều cao nổi trội và hệ số sử dụng đất cao sẽ kéo theo yêu cầu cao về cơ sở hạ tầng (giao thông, đỗ xe, cấp thoát nước, cấp điện và thu gom rác thải) cùng với yêu cầu về khoảng trống xung quanh đủ để tạo ra không gian đệm cho công trình.

Danh mục các công trình - cụm công trình điểm nhấn trên toàn thành phố đã xác định trong Quy hoạch chung (QHC 359), sẽ được cụ thể hóa trong quy hoạch phân khu.

8.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

Vị trí đặt công trình điểm nhấn và quy mô công trình cần được kiểm soát chặt chẽ thông qua các quy hoạch và quy chế này, đảm bảo phù hợp với quy định về tĩnh không sân bay và an ninh quốc phòng.

Không thay đổi và bổ sung tùy tiện công trình, cụm công trình điểm nhấn. Trường hợp đề xuất bổ sung công trình điểm nhấn cao tầng thì phải có luận cứ vững chắc, được Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố thống nhất, thực hiện tham vấn và phản biện xã hội rộng rãi qua đăng tải thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng trong vòng 30 ngày và bắt buộc có 'Báo cáo đánh giá tác động giao thông' để làm cơ sở xem xét, phê duyệt tại quy hoạch chung và các quy hoạch phân khu.

Các công trình, cụm công trình điểm nhấn xây mới khuyến khích tổ chức không gian mở, không gian công cộng kèm theo để bổ sung không gian công cộng đô thị, tăng khả năng khai thác và kết nối công trình với các chức năng khác của thành phố; khuyến khích để trống các không gian khối đế hoặc mở một phần phục vụ công cộng. Trường hợp các công trình, cụm công trình điểm nhấn đã có quy hoạch chi tiết được duyệt thì tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch.

Các công trình và cụm công trình điểm nhấn phải thực hiện theo dự án đầu tư đồng bộ, có đánh giá tác động môi trường, tác động xã hội và giao thông;thực hiện tham vấn và lấy ý kiến cộng đồng rộng rãi thông qua đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định, thỏa thuận với các cơ quan có liên quan và phải được tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công khai, rộng rãi.

9. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù khác

9.1 Hành lang bảo vệ các hồ nước phía Tây thành phố

Thành phố Đà Nẵng có một số lượng các hồ nước ở vùng sườn đồi, gồm: hồ Hoà Trung, hồ Trước Đông, hồ Hóc Khế, hồ Đồng Tréo, hồ Đồng Nghệ và một số hồ khác. Các hồ nước này là nguồn dự trữ nước ngọt cho toàn thành phố và là những vùng cảnh quan sinh thái độc đáo cần bảo vệ an toàn nguồn nước, đảm bảo cân bằng sinh thái, khai thác hợp lý hài hòa lợi ích công cộng và lợi ích của các nhà đầu tư liên quan. Các hồ này được bảo vệ với những quy định sau:

Thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật về Thủy lợi bao gồm: Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 146/2025/QH15; Nghị định số 114/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Chính phủ về Quản lý an toàn đập, hồ chứa nước; Nghị định số 40/2026/NĐ-CP ngày 25 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật

Thủy lợi và Thông tư số 08/2026/TT-BNNMT ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Luật Thủy lợi.

Xác định hành lang bảo vệ cảnh quan mặt nước (rộng hơn hoặc ít nhất trùng với hành lang bảo vệ nguồn nước nói trên), không xây dựng công trình kiến trúc kiên cố trong hành lang nói trên. Bảo vệ và phát triển hệ sinh thái tự nhiên bao quanh các hồ. Hạn chế tối đa các giải pháp kè cứng mép hồ, sử dụng các giải pháp kè mềm sinh thái và duy trì vùng ngập nước sinh thái.

Khi lập quy hoạch xung quanh các hồ để làm cơ sở khai thác phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, ngoại trừ các khu vực bảo vệ sinh thái không được phép phát triển, cần đảm bảo dành ít nhất một nửa phần không gian được phép khai thác để phục vụ công cộng, trở thành công viên công cộng, đảm bảo cơ hội tiếp cận và sử dụng cho toàn cộng đồng.

9.2 Vùng bảo hộ vệ sinh khu vực lấy nước sinh hoạt nhà máy nước Cầu Đỏ, nhà máy nước Hòa Liên, Trạm bơm An Trạch

Phạm vi vùng bảo hộ vệ sinh khu vực lấy nước sinh hoạt của công trình khai thác nước mặt trên sông Cu Đê (nhà máy nước Hòa Liên) tuân thủ theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 16 tháng 1 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Phạm vi vùng bảo hộ vệ sinh khu vực lấy nước sinh hoạt của công trình Nhà máy nước Cầu Đỏ (khai thác nguồn nước tại sông Cầu Đỏ và sông Yên) và Trạm bơm An Trạch tuân thủ theo Quyết định số 4121/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Chức năng của vùng bảo hộ là vùng phụ cận vị trí lấy nước sinh hoạt được quy định bắt buộc phải bảo vệ nhằm phòng, chống ô nhiễm nguồn nước sinh hoạt; bảo đảm ngăn ngừa, giảm thiểu các tác động tiêu cực đến chất lượng nguồn nước của công trình khai thác cấp cho sinh hoạt và các chức năng khác của nguồn nước; bảo vệ bảo tồn và phát triển hệ sinh thái thủy sinh, các loài động thực vật tự nhiên ven nguồn nước; tạo không gian cho các hoạt động văn hóa, thể thao, vui chơi, giải trí, bảo tồn và phát triển các giá trị văn hóa, lịch sử, du lịch, tín ngưỡng liên quan đến nguồn nước.

Nghiêm cấm mọi hoạt động xây dựng gây sạt lở bờ nước, gây ô nhiễm trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng nước, gây ảnh hưởng xấu đến cảnh quan môi trường sinh thái trong phạm vi vùng bảo vệ nguồn nước.

9.3 Các khu vực khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố

Danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được rà soát, bổ sung hoặc loại bớt định kỳ theo các đợt điều chỉnh Quy chế.

Điều 9. Quy định đối với công viên, quảng trường, không gian mở

Hệ thống không gian mở tại khu vực lập quy chế này bao gồm các không gian thuần tự nhiên và các không gian mở được tạo lập trong lòng đô thị. Các không gian mở tự nhiên bao gồm các: vùng cảnh quan sinh thái đặc thù, được quy định quản lý tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 8; các hành lang xanh ven sông chính đã được quy định tại khoản 3 Điều 8; hai hành lang cảnh quan ven biển

được quy định tại khoản 4 Điều 8; các không gian bao quanh các hồ nước trên sườn đồi được quy định tại điểm 9.1 khoản 9 Điều 8.

Điều 9 quy định các nội dung quản lý đối với các không gian mở được tạo lập trong lòng đô thị, gồm các công viên, quảng trường và các không gian mở khác.

1. Quy định quản lý đối với các công viên

1.1 Quy định đối với các công viên mới (trừ công viên chuyên đề)

Ngoài các công viên hiện hữu, cần xác định quỹ đất cho các công viên, quảng trường mới cấp khu đô thị, khu dân cư trong các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch hệ thống tầng bậc không gian mở trong các đồ án quy hoạch, đảm bảo tiếp cận thuận lợi cho cộng đồng cũng như quy định về chỉ tiêu diện tích cây xanh trong quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành[5].

Vị trí các công viên phải có điều kiện tiếp cận dễ dàng, thuận lợi: gần các đường giao thông chính hoặc gần các bến, nhà ga, điểm dừng của các tuyến giao thông công cộng (hiện hữu hoặc được quy hoạch). Ưu tiên vị trí gần các công trình công cộng như trường học, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính, trung tâm văn hoá để tăng cường hiệu quả sử dụng công viên; ưu tiên gần các khu vực dân cư mật độ cao, nhiều nhà cao tầng và được kết nối thuận tiện với các công trình quan trọng xung quanh bằng đường đi bộ hoặc vỉa hè an toàn, tiện lợi.

Các công viên cần được thiết kế mở, không được sử dụng tường bao kín toàn bộ công viên, nếu sử dụng hàng rào tại một số khu vực thì khuyến khích hàng rào thoáng, hàng rào cây leo, cây bụi tầm thấp, không che khuất tầm mắt (dưới 1,2 m).

Công viên cần được thiết kế cảnh quan theo hướng sinh thái, khuyến khích tạo hồ nước nội bộ để thu gom nước mưa, áp dụng các giải pháp lọc nước sinh học. Sử dụng các loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương, hạn chế sử dụng cây cảnh phải cắt tỉa, tạo khối, cần nhiều nước tưới.

Công viên cần được thiết kế có tính thẩm mỹ cao, hấp dẫn, an toàn, có đường dạo, có đủ các tiện ích như: nhà vệ sinh công cộng, nơi rửa tay chân, thùng rác công cộng được phân loại, chỗ ngồi nghỉ chân, chỗ nghỉ có mái che, cùng các không gian vui chơi cho người dân.

Công viên cần được thiết kế cho phép đa dạng các hoạt động, phục vụ đa dạng các nhóm đối tượng, đặc biệt là người già, trẻ em và người khuyết tật. Khuyến khích bố trí tiện ích vui chơi, sân phun nước cho trẻ em, tiện ích thể thao cho người lớn, nơi nghỉ ngơi thư giãn cho người cao tuổi, đường dạo đường chạy cho người yêu thể thao vận động, không gian cho các hoạt động nghệ thuật, các sự kiện ngoài trời.

Bố trí đầy đủ các tiện ích (nhà vệ sinh công cộng, chỗ dừng chân, biển báo, biển chỉ dẫn...) phải đảm bảo cho người khuyết tật có thể tiếp cận được thuận lợi. Cần có các giải pháp thiết kế, bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo mỹ quan, tổ chức chiếu sáng đường dạo, cây xanh, thảm cỏ đảm bảo thẩm mỹ, an toàn cũng như đáp ứng các khả năng phục vụ các hoạt động, sự kiện cộng đồng về đêm.

---

[5] QCXD 01:2021/BXD

Bố trí điểm đỗ xe, khu để xe nổi hoặc ngầm đủ quy mô; sử dụng các vật liệu bề mặt bãi đỗ xe có khả năng thấm, thoát nước mưa tốt.

Khuyến khích kết hợp chức năng trú ẩn, cứu nạn, thoát người (làm nơi sơ tán tạm thời cho người dân khi có cháy lớn, thiên tai xảy ra). Bố trí các hạng mục phòng chống thảm họa như kho chứa để cất trữ các thiết bị, tiện ích cho công viên, và các vật dụng phòng khi có sự cố xảy ra, có thể tích hợp với không gian vệ sinh công cộng hoặc công trình dịch vụ giải khát nhỏ.

Các công viên cần được xác định mô hình quản lý vận hành để luôn đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh.

Các công viên mới cần được lập quy hoạch có sự tham gia ý kiến của cộng đồng.

1.2 Quy định đối với các công viên hiện hữu

Tuyệt đối không thu nhỏ, lấn chiếm, chiếm dụng đất công viên cho các mục đích phi công cộng, sai với chức năng công viên. Các công viên hiện hữu tiếp tục khai thác vận hành theo các chức năng và thiết kế đã được phê duyệt.

Thực hiện công tác duy tu cải tạo hàng năm, thực hiện công tác kiểm kê đánh số quản lý các cây xanh lâu năm. Đối với các công viên đã có quy hoạch cải tạo chỉnh trang được duyệt, thực hiện triển khai đầu tư theo kế hoạch của thành phố và đảm bảo đáp ứng các quy định về thiết kế công viên tại mục a) nêu ở trên.

1.3 Công viên chuyên đề

Là loại hình công viên được xây dựng theo chủ đề hạn chế và chọn lọc như văn hóa, thể thao, công viên nước,... Mật độ xây dựng gộp trong công viên chuyên đề tối đa 25%, gồm các loại hình vui chơi giải trí, các hoạt động theo chuyên đề, có thể có các dịch vụ phục vụ ăn uống nhanh.

2. Quy định quản lý đối với các quảng trường

2.1 Phát triển hệ thống quảng trường

Xác định quỹ đất bố trí quảng trường công cộng của quận (có thể gắn với trung tâm hành chính, trung tâm thương mại dịch vụ, gắn với công trình hoặc cụm công trình điểm nhấn, gắn với các công viên, hồ nước phục vụ hoạt động cộng đồng). Vị trí, quy mô quảng trường các xã, phường phải được cụ thể hoá trong các bước quy hoạch tiếp theo.

Các cụm công trình điểm nhấn khuyến khích bố trí kèm quảng trường công cộng, có quy mô và tính chất được xác định trong dự án đầu tư công trình hoặc cụm công trình điểm nhấn.

Bố trí một số quảng trường mới dọc theo hành lang cảnh quan ven biển Vịnh Đà Nẵng.

2.2 Quy định đối với các quảng trường mới

Các quảng trường mới phải đảm bảo điều kiện tiếp cận dễ dàng, thuận lợi cho mọi đối tượng (gần các đường giao thông chính, các bến, ga, điểm dừng của các tuyến giao thông công cộng hiện hữu hoặc được quy hoạch); ưu tiên vị trí gần các công trình công cộng (như trường học, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính, trung tâm văn hoá, thể thao...); ưu tiên vị trí gần các khu vực dân cư

mật độ cao, nhiều nhà cao tầng và được kết nối thuận tiện với các công trình quan trọng xung quanh bằng đường đi bộ, vỉa hè an toàn, tiện lợi.

Bố trí điểm đỗ phương tiện đủ quy mô để việc đỗ xe không ngăn, chặn, hạn chế việc tiếp cận và quan sát được không gian quảng trường.

Đảm bảo khả năng tiếp cận và sử dụng của người già, trẻ em và người khuyết tật.

Cần được thiết kế với chất lượng thẩm mỹ cao, hấp dẫn, an toàn, có chỗ ngồi nghỉ chân dưới bóng cây hoặc có mái che; bố trí đầy đủ nhà vệ sinh công cộng, nơi rửa tay chân, các thùng rác công cộng được phân loại, đảm bảo các tiện nghi cơ bản cho cộng đồng.

Cần được thiết kế cho phép đa dạng các hoạt động của cộng đồng được diễn ra vào các thời điểm khác nhau trong ngày, trong năm; khuyến khích các không gian đa năng, có thể sử dụng linh hoạt. Khuyến khích bố trí kho để cất, trữ các thiết bị tiện ích phục vụ nhiều hoạt động của quảng trường như sân khấu lưu động, ghế ngồi, mái che; luôn đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, cây cối luôn được sửa sang chăm sóc.

2.3 Quy định đối với các quảng trường hiện hữu

Thực hiện cải tạo, chỉnh trang các quảng trường theo các chương trình, kế hoạch của Thành phố, đáp ứng các quy định tại điểm 2.2 ở trên.

2.4 Quảng trường trung tâm Thành phố

Là khu vực có diện tích khoảng 09 ha, giới hạn bởi sông Hàn ở phía Đông, trung tâm hành chính ở phía Bắc, thành Điện Hải ở phía Tây và bảo tàng Đà Nẵng ở phía Nam, là không gian công cộng quan trọng, là biểu tượng lịch sử văn hoá, bản sắc đô thị Đà Nẵng.

Định hướng ngầm hoá một đoạn đường Trần Phú (đoạn Quang Trung - Lý Tự Trọng), ngầm hóa bãi đỗ xe ngoài trời hiện tại nhằm kết nối không gian công cộng liên tục từ thành Điện Hải ra sông Hàn. Các tòa nhà xung quanh được khuyến khích chuyển đổi công năng phù hợp nhằm tương tác với quảng trường trung tâm. Tăng cường các kết nối đi bộ từ quảng trường đến các ô phố lân cận, kết hợp cải tạo chỉnh trang các tuyến đường, ô phố lân cận.

Việc đầu tư xây dựng quảng trường được thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 lập cho quảng trường và khu vực mở rộng đến các ô phố lân cận.

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

1. Vỉa hè

1.1 Tính chất, chức năng

Vỉa hè là không gian đô thị đảm nhận nhiều chức năng quan trọng. Vỉa hè cần được thiết kế, quản lý phù hợp để đảm bảo các yêu cầu sau:

- Là không gian chung cho phép tất cả các đối tượng tiếp cận thuận lợi.

- Là không gian giao thông đi bộ, với nhu cầu dừng, đỗ xe đạp, xe máy và tiếp cận của ô tô, xe buýt cùng các loại giao thông công cộng khác.

- Là hành lang cho bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, thông tin liên lạc, cấp thoát nước…), nơi trồng cây xanh đường phố và bố trí các tiện ích khác.

- Là không gian kinh tế - xã hội nơi diễn ra các giao dịch kinh tế, giao tiếp văn hoá, tinh thần của người dân.

- Là bộ mặt cảnh quan kiến trúc của thành phố.

1.2 Nguyên tắc chung đối với vỉa hè

Tiếp cận: Đảm bảo việc tiếp cận và di chuyển dễ dàng đối với mọi đối tượng, đặc biệt là người già, trẻ em và người khuyết tật.

Đủ rộng: Bề rộng đảm bảo 02 làn đi bộ (tương ứng 1,5m) trở lên. Trường hợp các khu vực quy hoạch mới, khuyến khích bố trí vỉa hè rộng để đảm nhiệm được đầy đủ các chức năng của nó. Trường hợp vỉa hè hiện hữu chật hẹp, cần ưu tiên đảm bảo bề rộng tối thiểu 1,2m cho không gian đi bộ

An toàn: Bề mặt vỉa hè không trơn trượt; không có chướng ngại, không có hố, vật gây ngã, vấp. Người đi bộ cần được an toàn khỏi các đe doạ từ phương tiện cơ giới như ô tô, xe máy. Các vật, thiết bị như trụ điện, biển báo, bồn cây phải được bố trí khoa học, tránh gây nguy hiểm cho người đi bộ.

Liên tục: Đảm bảo tối đa khả năng đi bộ liên tục trên vỉa hè (không phải đi xuống lòng đường, trèo cầu thang).

Thẩm mỹ và môi trường: Vỉa hè cần được thiết kế (cải tạo) đảm bảo tính thẩm mỹ (gạch lát, cây xanh, bồn cây) tạo ấn tượng thị giác và cải thiện vi khí hậu.

Thiết kế vỉa hè cần phù hợp với tính chất của từng đường phố (phố chuyên doanh thương mại - dịch vụ, phố khách sạn, phố khu dân cư), đảm bảo kết nối giao thông công cộng (nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối qua đường).

1.3 Yêu cầu đối với mặt cắt vỉa hè (áp dụng cho các đường phố mới)

Một vỉa hè điển hình có mặt cắt gồm 4 phần cơ bản sau:

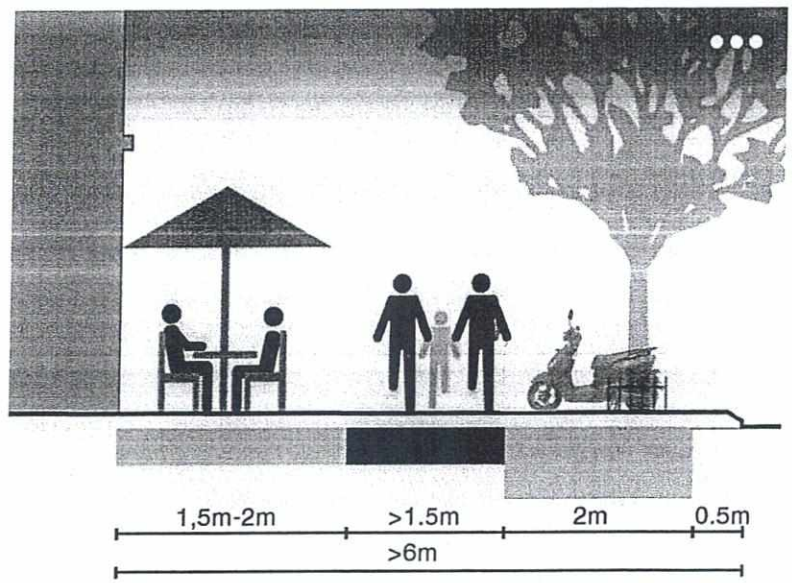
Phần dành cho người đi bộ là không gian quan trọng nhất và bắt buộc đối với vỉa hè. Bề rộng phần này tối thiểu là 1,5m để đủ cho người đi bộ ngược chiều tránh nhau. Với những phố chính, phố thương mại dịch vụ, phần đi bộ có thể lên đến 5m hoặc 10m để tạo thành các trục phố sôi động. Phần đi bộ phải có bề mặt bằng phẳng (độ dốc 2%), sử dụng các vật liệu chống trơn, trượt đúng tiêu chuẩn quy định, đảm bảo thông suốt, không có chướng ngại vật, không bị lấn chiếm bởi các sử dụng khác; có bố trí gờ nhận biết cho người khiếm thị. 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, cây xanh...) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và phải bố trí ở phần dành cho tiện ích.

Phần biên của vỉa hè là nơi vỉa hè tiếp giáp với lòng đường, bề rộng khoảng 0,5m. Xe máy là phương tiện đi lại của đa số, cốt vỉa hè không nên cao hơn 0,15m so với mặt đường; khuyến khích bó vỉa bằng đá (gạch) vát có độ dốc dưới 30 độ.

Phần tiện ích là phần vỉa hè để trồng cây xanh đường phố, có thể kết hợp làm không gian đỗ xe máy, bố trí chiếu sáng đô thị, bến xe buýt, biển báo, thùng rác công cộng và các tiện ích cần thiết khác trên đường phố. Tuỳ điều kiện và diện tích mà có thể có hoặc không có phần tiện ích. Mặt cắt phần tiện ích (nếu có) rộng khoảng 2m. Đối với những vỉa hè có đủ không gian cho phần tiện ích (2m) có thể bố trí vịnh đậu xe hoặc vịnh cho bến xe buýt (bằng cách mở rộng lòng đường 2m và thu hẹp vỉa hè

phần dành cho tiện ích) nhưng phải đảm bảo bề rộng còn lại của vỉa hè không hẹp hơn 2m. Trường hợp vỉa hè không thiết kế có phần tiện ích thì không được phép bố trí tiện ích vào phần dành cho đi bộ nói trên.

Phần chuyển tiếp là khoảng không gian giáp mặt tiền công trình và chuyển tiếp từ công trình ra vỉa hè. Phần này không bắt buộc phải có nhưng khuyến khích thiết kế bằng cách quy định khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ. Với phố thương mại dịch vụ, khuyến khích khoảng lùi tối thiểu 1,5m - 2m. Đây là phần cho phép một số hoạt động dịch vụ, bày bán hàng hoá có thể được phép bố trí ra ngoài công trình nhưng tuyệt đối không được lấn sang phần dành cho người đi bộ.



Minh họa mặt cắt không gian vỉa hè

1.4 Yêu cầu đối với bề mặt vỉa hè

Bề mặt vỉa hè phải bằng phẳng, an toàn, không có chướng ngại vật, hố lõm, không trơn trượt.

Khuyến khích sử dụng vật liệu lát hè có khả năng 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 hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực.

Vạch sơn băng qua đường phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 0,05m). 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.

Phần trồng cây cần có cốt đất thấp hơn cốt vỉa hè, không bố trí gờ bồn cây (hoặc nếu có gờ thì phải có khe thu nước) để cho phép nước mưa trên bề mặt vỉa hè chảy về các phần trồng cây.

1.5 Các quy định khác

Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy định (trừ trường hợp công trình được miễn cấp phép xây dựng).

Khuyến khích ngầm hóa hệ thống cấp điện và thông tin liên lạc, được đưa vào những hành lang ngầm kỹ thuật có thể mở nắp để sửa chữa dễ dàng. Nên đặt các ống hành lang kỹ thuật dưới phần đi bộ, tránh phần bố trí tiện ích; lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

Việc thi công lắp đặt các công trình ngầm dọc theo đường, hè phố phải được cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật (trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng), đồng thời phải có biện pháp thi công bảo đảm an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và hoàn trả mặt đường, hè phố đúng nguyên trạng ban đầu.

Cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn.

Nghiêm cấm xây dựng bục bệ, bậc thềm lên xuống nhà, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng tại phần không gian đi bộ trên vỉa hè, tại các vỉa hè có bề rộng dưới 3m; làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan đô thị.

Việc sử dụng tạm hè phố để phục vụ xây dựng công trình, việc cưới, việc tang theo đúng quy định của cơ quan có thẩm quyền nhưng phải đảm bảo trật tự an toàn giao thông, mỹ quan đường phố.

Việc quảng cáo tuyên truyền bằng hình thức pa-nô, băng-rôn trên các dải phân cách, hè phố các đường phố phải đảm bảo tuân thủ theo Luật Quảng cáo, các quy định hiện hành khác và Điều 18 của Quy chế này.

1.6 Đối với vỉa hè trên các đường phố hiện hữu

Uỷ ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng lập kế hoạch cải tạo, chỉnh trang các đường phố hiện hữu, đặc biệt là các vỉa hè; lập danh mục các đường phố ưu tiên cải tạo hàng năm.

Khi cải tạo, chỉnh trang các vỉa hè hiện hữu, trong phạm vi không gian hiện có cần hợp lý hoá việc thiết kế và tổ chức không gian vỉa hè, ưu tiên và đảm bảo không gian lưu thông cho người đi bộ.

2. Hệ thống cây xanh đường phố

Việc quy hoạch, bố trí cây xanh và thiết kế cảnh quan cây xanh đường phố phải đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành[6] và các quy định tại địa phương[7].

---

[6] Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị.

7 Quyết định số 2880/QĐ-UBND của UBND TP Đà Nẵng ban hành Danh mục cây xanh khuyến khích trồng, hạn chế trồng và cấm trồng trên đường phố thuộc địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Các tuyến đường có chiều dài dưới 2 km chỉ nên trồng từ 01 đến 02 loài cây. Trồng từ 01 đến 03 loài cây đối với các tuyến đường, tuyến phố có chiều dài từ 2km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường.

Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loài cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

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, phải thiết kế trồng cây xanh bóng mát. Cây phải có phần tán thấp nhất trên 2m để không che chắn tầm nhìn của phương tiện. 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, phần tán thấp nhất phải cao hơn 2m để không che chắn tầm nhìn của phương tiện, gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

Các dải phân cách có bề rộng nhỏ hơn 2m, 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. Phạm vi 30m đầu các dải phân cách chỉ trồng cỏ hoặc cây bụi duy trì độ cao thấp hơn 0,5m.

Ô đất trồng cây xanh đường phố phải có kích thước và loại hình ô đất sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường; phải được thiết kế chuẩn kỹ thuật trồng cây xanh đường phố.

Với các đường phố mới hoặc cải tạo, phải áp dụng giải pháp hạ tầng xanh đường phố với mục đích thu gom nước mưa trên hè và lòng đường về gốc cây.

Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

Trong các trường hợp vỉa hè rộng rãi, khuyến khích thiết kế ghế ngồi bao quanh gốc cây.

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; cây có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp, hoa nở dài hạn và quanh năm; ít tốn nước tưới và không tốn công và chi phí cắt tỉa.

Công tác cắt tỉa cây xanh phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, tuân thủ các quy định hiện hành của địa phương[8] .

3. Bến bãi đường bộ, cảng hàng không, bến đường thủy, đường sắt đô thị

---

[8] Quyết định số 195/QĐ-SXD ngày 05/5/2016 của Giám đốc Sở Xây dựng và Quyết định số 6811/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng.

Việc quy hoạch, thiết kế các công trình đầu mối giao thông (bến bãi đường bộ, cảng hàng không, bến đường thuỷ, đường sắt đô thị) phải đảm bảo tuân thủ các quy hoạch liên quan, các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành khác.

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.

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.

Kiến trúc công trình cần 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.

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.

Bến, bãi đỗ phương tiện giao thông phải chú ý tới môi trường, kết hợp trồng cây bóng mát, hạn chế tác động của diện tích bề mặt bê tông lớn tới công trình xung quanh bằng việc tăng cường trồng cây xanh cảnh quan, khuyến khích sử dụng vật liệu bề mặt có thấm nước theo hướng hạ tầng xanh.

Bố trí đầy đủ các bảng hướng dẫn thông tin, thùng rác, ghế ngồi, tiểu cảnh tại những vị trí cần thiết.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật

Việc thiết kế, thi công, quản lý các hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật trong đô thị phải tuân thủ các quy hoạch hạ tầng liên quan, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành, thoả mãn các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện có.

Việc thiết kế, thi công, quản lý các hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ, không gây mất mỹ quan đô thị.

Đối với các khu đô thị mới: ngầm hoá hệ thống các tuyến đường dây, đường ống; bố trí các hệ thống hào kỹ thuật chạy dưới đường đi bộ hoặc dưới vỉa hè, tránh phần dành cho cây xanh. Trong quá trình thiết kế và thi công, cần 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, hạn chế tối đa việc đào vỉa hè để lắp đặt bổ sung hệ thống đường dây đường ống, tăng cường mỹ quan đô thị và hiệu quả đầu tư.

Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo: hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật sẽ từng bước được ngầm hóa theo lộ trình phù hợp với điều kiện thực tế bằng việc xây dựng các công trình hào kỹ thuật để bố trí, lắp đặt.

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

Các công trình thông tin, viễn thông trong đô thị phải tuân thủ các quy hoạch liên quan và phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ.

Cột ăng-ten thu phát sóng của các tổ chức, doanh nghiệp phải được xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành được duyệt, đảm bảo khoảng cách an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật. Việc xây dựng, lắp đặt các công trình cột ăng-ten, trạm thu phát sóng nhằm mục đích thương mại phải thực hiện đúng theo nội dung giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp. Không lắp đặt các ăng-ten thu phát sóng trên các đường phố chính, khu vực bảo tồn, các khu vực công cộng như chợ, trường học, bệnh viện, trên mái nhà, sân thượng các công trình nhà ở và công trình công cộng khác;

Các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng được lắp đặt trên hè phố, đường phố phải được bố trí theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, có kiểu dáng đẹp, màu sắc hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại, đảm bảo tầm nhìn được thông suốt.

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.

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.

Việc thiết kế, thi công, quản lý các công trình thông tin, viễn thông trong đô thị phải tuân thủ các quy hoạch liên quan, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành, thoả mãn các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện có.

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

Các công trình thuộc hệ thống cấp nước, thoát nước thải khi thiết kế, thi công phải tuân thủ các quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các yêu cầu kỹ thuật của ngành; bên cạnh đó phải đảm bảo mỹ quan chung, không gây ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị. Cụ thể:

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 cửa thu nước chung, cần cải tạo, dần thay thế bằng các cửa thu nước ngăn mùi (hiện các tuyến đường chính nội đô đã dần thay thế), các cửa thu nước xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị ngăn mùi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

Bờ hồ, bờ sông 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.

Nhà vệ sinh công cộng cần được bố trí tại các không gian công cộng trong thành phố như: các công viên, vườn hoa, quảng trường, đường dạo, các nhà ga, bến xe; đảm bảo mỹ quan và vệ sinh chung. Khuyến khích kết hợp với cây xanh cảnh quan để tạo cảm giác trật tự và thân thiện.

Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí để có thể phân loại rác tại nguồn, 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

Công trình cấp điện bao gồm: Trạm biến áp, trụ đỡ, đường dây phục vụ tốt nhất nhu cầu chiếu sáng đô thị, sản xuất, sinh hoạt của cộng đồng dân cư thành phố. Các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp.

Công trình chiếu sáng đô thị bao gồm: Chiếu sáng các đường giao thông, đường hẻm trong khu dân cư, các nút giao thông, quảng trường, vườn hoa công viên, khu vui chơi công cộng, chợ trung tâm, siêu thị, các công trình đặc biệt và trang trí.

Hệ thống chiếu sáng được thiết kế xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy mô, tính chất công trình, khu vực cần chiếu sáng, đồng bộ với công trình hạ tầng khác, đảm bảo tăng mỹ quan chung cho thành phố, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn chiếu sáng phù hợp quy chuẩn xây dựng hiện hành và tiết kiệm năng lượng;

Hệ thống chiếu sáng tượng đài, đài kỷ niệm, công trình đặc biệt phải được thiết kế và thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ kiến trúc, nghệ thuật chiếu sáng của Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch và các Sở, ban, ngành có liên quan;

Công trình đường dây gồm đường dây điện, cáp thông tin, truyền hình cáp, internet trên không... mỗi loại dây phải tập hợp thành tổ hợp dây được lắp đặt trên các trụ đỡ đảm bảo độ thẳng, khoảng cách các loại dây dẫn theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành;

Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện, đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Có giải pháp đảm bảo an toàn và mỹ quan cho các trạm biến áp, trạm ngắt điện trên các vỉa hè.

Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

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

8. Khu nghĩa trang

Nghĩa trang xây dựng theo các quy hoạch được duyệt trên nguyên tắc đảm bảo khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường, tiết kiệm tài nguyên đất, hài hoà không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành đồng thời phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán, truyền thống văn hoá và nếp sống văn minh hiện đại.

Việc hung táng, hỏa táng, cát táng phải được thực hiện trong phạm vi các nghĩa trang, phải đảm bảo vệ sinh môi trường.

Việc xây dựng mới và cải tạo các mộ phần trong khu nghĩa trang cần tuân thủ các quy định về quản lý do ban quản lý nghĩa trang quy định đảm bảo thống nhất hài hòa về hình thức tổng thể cảnh quan chung. Thực hiện việc chỉnh trang bổ sung cây xanh bóng mát, cây xanh trang trí trong các khu nghĩa trang hiện hữu tạo cảnh quan và chất lượng môi trường.

9. Công trình cung cấp năng lượng

Trạm cung cấp xăng dầu phải được xây dựng phù hợp quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng được duyệt, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định chuyên ngành hiện hành, đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và mỹ quan đô thị.

Trạm phân phối khí đốt phải được xây dựng phù hợp với quy hoạch tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu với khu dân cư theo quy định. Trong khu vực nội thị không cấp phép xây dựng các trạm phân phối khí đốt hoặc làm kho trung chuyển khí đốt.

10. Chiếu sáng đường phố và chiếu sáng công trình kiến trúc

Chiếu sáng công cộng thành phố tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành trong quản lý chiếu sáng đô thị và các nội dung quy định trong quy chế này.

Bắt buộc sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, đèn sử dụng năng lượng mặt trời, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kĩ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

Có thể tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông trên các cột đèn. Khi sử dụng kết hợp để 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.

Ưu tiên chiếu sáng tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại, 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.

Với các trục không gian đô thị quan trọng ven biển, không gian quảng trường, tuyến đường và công trình hai bên bờ sông Hàn, các cây cầu bắc qua sông Hàn, các công trình cao trên 15 tầng, công trình điểm nhấn quan trọng, công trình di tích cấp

thành phố trở lên, trong quá trình lập hồ sơ thiết kế phải có phương án chiếu sáng trang trí phù hợp với tính chất không gian và chức năng của công trình.

Chiếu sáng các công trình kiến trúc cần đảm bảo hài hòa các giải pháp: chiếu sáng đồng đều kiến trúc công trình, chiếu sáng điểm nhấn các chi tiết trang trí kiến trúc đặc thù: khối đế, đỉnh mái, phù điêu..., chiếu sáng cảnh quan cây xanh, thảm cỏ, đường dạo xung quanh công trình.

Các công trình, vật thể kiến trúc được thiết kế chiếu sáng trang trí, trình chiếu ánh sáng cần xây dựng và được phê duyệt kịch bản chiếu sáng theo các khung thời gian vào ngày thường, ngày thứ 7, chủ nhật và các ngày lễ hội. Đảm bảo thẩm mỹ cảnh quan đô thị đồng thời tiết kiệm năng lượng, không tạo ra hiệu ứng ô nhiễm ánh sáng đô thị.

Khi sử dụng các hệ thống đèn chiếu sáng quảng cáo hoặc sử dụng các màn hình quảng cáo trên công trình phải tuân thủ theo pháp luật về quảng cáo. Vị trí độ lớn và ánh sáng từ màn hình quảng cáo không ảnh hưởng đến hoạt động giao thông và các công trình lân cận.

CHƯƠNG III. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH

Điều 11. Yêu cầu đối với kiến trúc công trình

1. Yêu cầu chung đối với công trình kiến trúc

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

b) Công trình phải đảm bảo quy định vệ sinh môi trường (nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất không được thải trực tiếp ra đường mà phải có hạng mục thu gom, xử lý theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước thải chung trên địa bàn thành phố); không được gây tiếng ồn, khói, bụi và khí thải ảnh hưởng tới dân cư xung quanh (miệng ống xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, ra các nhà xung quanh và phải lắp đặt tại vị trí tầng cao nhất của công trình).

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

d) Tất cả các công trình phải bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn; đồng thời phải được bố trí, thiết kế hợp lý để tạo điều kiện thuận lợi cho phương tiện cứu hỏa, xe cứu thương và lực lượng chức năng tiếp cận, triển khai công tác ứng cứu kịp thời, an toàn và hiệu quả khi xảy ra sự cố rủi ro.

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

e) Kiến trúc của công trình phải phù hợp với bối cảnh không gian xung quanh, ngôn ngữ kiến trúc hiện đại. Riêng trường hợp mô phỏng có sáng tạo một phong cách kiến trúc cổ nước ngoài, cần phải có yếu tố lịch sử, chính trị liên quan và cần có ý kiến của Hội đồng Tư vấn Kiến trúc thành phố thống nhất thông qua.

g) Không sử dụng các vật liệu có độ phản quang cao, gây chói lóa, các vật liệu phản xạ ánh sáng mạnh, ảnh hưởng đến khả năng quan sát của người nhìn như kính hoặc bề mặt kim loại bóng loáng phản chiếu ánh nắng, mặt kính lớn trên các tòa nhà mà không xử lý chống lóa…trên mặt đứng.

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

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

2. Nguyên tắc áp dụng Quy chế để quản lý xây dựng công trình

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

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

a) Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng thì phải phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc được duyệt.

b) Trường hợp không thuộc khu vực phải lập quy hoạch chi tiết theo quy định và dự án, công trình xây dựng đã trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và đã có kết quả thẩm định là đủ điều kiện trình phê duyệt trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì được phép tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo theo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đã được duyệt.

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

2.3 Đối với khu vực nông thôn

Tuân thủ các Quy định quản lý ban hành theo các quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt và Điều 14 của Quy chế này.

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

3.1 Các trường hợp đất nhỏ dưới chuẩn

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

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

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

3.2 Các trường hợp có diện tích đất xây dựng nhỏ

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

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

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

4. Các trường hợp được khuyến khích

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

a) Trường hợp công trình có diện tích sàn bố trí trồng cây xanh để tạo vườn trên mái hoặc tạo mảng xanh trên mặt đứng (chỉ tính diện tích sàn sử dụng để bố trí hệ thống trồng cây, và chỉ bao gồm phần cấu kiện trồng cây, không bao gồm bãi cỏ, chậu cảnh rời, hành lang, khu vực kỹ thuật...) đạt từ 30% trở lên so với diện tích mái hoặc chiều ngang của khu vực sàn trồng cây ở mỗi tầng công trình có kích thước ≥ 1/3 bề ngang tầng công trình đó ở tất cả các tầng của công trình thì được ưu đãi đề xuất tăng tối đa 01 tầng so với tầng cao tối đa quy định tại khu vực theo Quy chế này, với các điều kiện:

Diện tích sàn tầng tăng thêm không vượt quá diện tích sàn đã bố trí trồng cây xanh tạo mảng xanh trên mặt đứng công trình hoặc làm vườn trên mái (không bao gồm các diện tích sàn trồng cây xanh phía trong công trình mà không tạo ra mảng xanh ở mặt ngoài công trình);

Tổng hệ số sử dụng đất của công trình không vượt mức tối đa theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, tổng chiều cao công trình theo quy định quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không.

Đồng thời, với các yêu cầu kỹ thuật như sau:

Vườn trên mái có lớp đất trồng dày ≥ 30 cm và hệ thống tưới tiêu phù hợp;

Cây xanh mặt đứng: trồng đất ≥ 30 cm, có tưới tiêu, hoặc dạng mô-đun/giàn treo có hệ thống chăm sóc, dây leo, tường xanh tự nhiên.

b) Hồ sơ đề xuất phải kèm theo bản vẽ kỹ thuật chi tiết và phương án duy trì hệ thống cây xanh trong giai đoạn vận hành. Trường hợp đã được hưởng cơ chế ưu đãi về tầng cao công trình mà thi công thực tế không đảm bảo đúng với phương án đã đề xuất về bố trí diện tích trồng cây xanh trên công trình, không duy tu, bảo dưỡng thường xuyên làm suy giảm diện tích cây xanh trên bề mặt công trình đã đề xuất thì cơ quan có thẩm quyền xử lý buộc tháo dỡ phần tầng cao được tăng thêm như trường hợp xây dựng sai phép tại thời điểm phát hiện.

c) Cơ chế ưu đãi và khuyến khích này không thay thế các yêu cầu về hạ tầng thoát nước, cây xanh công cộng khác.

4.2 Khuyến khích giải pháp hành lang tạo thành khoảng không gian mở có mái che, nằm lùi sau hàng cột ở tầng trệt công trình liên thông với vỉa hè công cộng, không có rào cản, mở cho tất cả mọi người dân đều có thể tiếp cận và dễ tiếp cận

cho người khuyết tật, tạo không gian chuyển tiếp giữa trong và ngoài công trình, giúp che nắng, tránh mưa, tạo bóng đổ công trình, góp phần hình thành không gian đi bộ liên tục, thân thiện trong đô thị. Trường hợp các công trình sử dụng giải pháp hành lang như trên ở tầng trệt công trình liên thông với vỉa hè công cộng có diện tích không gian mở (đảm bảo thông thoáng, không rào chắn, không kinh doanh thương mại, không dùng làm bãi đỗ xe, trở thành không gian sử dụng chung) và khoảng lùi vào thêm của công trình (so với khoảng lùi bắt buộc theo quy chuẩn và quy chế này) có chiều rộng tối thiểu 3m, thì được ưu đãi đề xuất số tầng cao tăng 1 tầng so với quy định tầng cao tối đa đối với công trình đó tại Quy chế này, với diện tích sàn tối đa được xây dựng ở tầng tăng thêm này bằng diện tích của khoảng lùi thêm vào tại tầng trệt.

Tổng hệ số sử dụng đất của công trình không vượt mức tối đa theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, tổng chiều cao công trình theo quy định quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không.

Trường hợp đã được hưởng cơ chế ưu đãi về tầng cao công trình mà thi công thực tế không đảm bảo đúng với phương án đã đề xuất hoặc việc tổ chức tiếp cận các hoạt động tại khu vực hành lang cột không tuân thủ theo đúng yêu cầu tại Quy chế này, thì cơ quan có thẩm quyền xử lý buộc tháo dỡ phần tầng cao được tăng thêm như trường hợp xây dựng sai phép tại thời điểm phát hiện.

Trong phần diện tích không gian mở này, khuyến khích bố trí các khu vực có cây xanh, hoặc vòm cây xanh phía trên, nếu địa điểm nằm gần các nguồn gây tiếng ồn lớn như đường lớn, sân bay, đường sắt...) thì khuyến khích các giải pháp tạo cảnh quan âm thanh tích cực như tường nước, sử dụng các vật liệu tiêu âm, nhạc nhẹ...

Điều 12. Quy định đối với các công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư, công trình hỗn hợp (không kể các công trình điểm nhấn, công trình cửa ngõ và các kiến trúc đặc thù)

1. Quy định chung

- Không được phép đầu tư xây dựng các dự án công trình công cộng cấp phường, cấp đô thị, các công trình thương mại dịch vụ tập trung, quy mô lớn như siêu thị lớn, nhà hàng lớn (có diện tích kinh doanh $\geq 500m^2$), dịch vụ karaoke và các công trình tương tự (có nhu cầu về bãi đỗ xe lớn và có nguy cơ cháy, nổ) trong kiệt hẻm. Các công trình hạ tầng xã hội thuộc nhóm nhà ở như nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng, sân chơi, vườn hoa và các hoạt động thương mại - dịch vụ - kinh doanh quy mô hộ gia đình mà đảm bảo các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật vẫn được phép xây dựng trong các kiệt hẻm, và có số tầng cao xây dựng, chiều cao xây dựng tối đa tương tự quy định đối với nhà ở riêng lẻ tại điểm 3.2 khoản 3 Điều 13 Quy chế này và quy định liên quan.

- Đảm bảo các yêu cầu tại khoản 1 Điều 11 Quy chế này.

- Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng hiện hành.

- Đảm bảo các quy định pháp luật về an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, kết cấu, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ thuận tiện cho người sử dụng; cần có giải pháp hạn chế lối ra công trình kết nối trực tiếp với trục giao thông liên khu vực, giao thông chính đô thị hoặc gần cận các ngã giao nút giao thông.

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

- Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khách vãng lai.

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

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

2.1 Chiều cao công trình

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt trong trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu, phù hợp yêu cầu tĩnh không sân bay, yêu cầu về an ninh, quốc phòng và các quy định khác. Đảm bảo các yêu cầu quy định về chiều cao an toàn cháy theo quy mô, tính chất công trình.

- Đảm bảo sự tương thích, hài hoà với chiều cao các công trình lân cận.

- Chiều cao từ tầng 2 trở lên: Tùy theo công năng sử dụng của tầng và của từng loại công trình, đảm bảo chiều cao thông thủy theo quy định.

2.2 Khoảng lùi công trình

a) Về khoảng lùi mặt tiền, điều chỉnh nội dung thành:

- Đối với các tuyến đường được thể hiện tại Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung trong trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu: Tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt trong trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu và quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật QCVN 01:2021/BXD.

- Đối với các tuyến đường không được thể hiện tại Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung trong trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu (không bao gồm đường kiệt): áp dụng khoảng lùi tối thiểu theo Bảng 2.7 Quy chuẩn kỹ thuật QCVN 01:2021/BXD. Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng lùi thì áp dụng theo quy định tại điểm 2.7.5 Quy chuẩn kỹ thuật QCVN 01:2021/BXD. Trường hợp Quy chuẩn kỹ thuật QCVN 01:2021/BXD được sửa đổi hoặc thay thế mà có quy định cụ thể đối với khoảng lùi công trình trên các tuyến đường cấp khu vực trở xuống thì thực hiện theo quy chuẩn hiện hành.

- Các thửa đất có nhiều mặt tiền (giáp với các đường, phố khác nhau, không bao gồm đường kiệt) thì khoảng lùi áp dụng bắt buộc cho tất cả các mặt tiền theo bề rộng đường tiếp giáp với mặt tiền đó.

b) Khoảng lùi đối với cạnh bên và cạnh phía sau công trình (so với ranh giới thửa đất, trường hợp cạnh công trình tiếp giáp với đường kiệt thì không quy định khoảng lùi tối thiểu mà theo lộ giới đường kiệt):

- Đối với khu vực đô thị mới và các trường hợp tại khu vực hiện hữu trong đô thị mà đáp ứng được yêu cầu khoảng cách tối thiểu theo quy định, phải tuân thủ khoảng cách giữa các công trình theo quy định tại điểm 2.6.1 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo: đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy; mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

c) Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên, khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

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

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

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

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

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

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

3.1 Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng

a) Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình được quy định tại Bảng 1 tại Điều này và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà quy định tại quy chuẩn, khoảng lùi công trình quy định tại quy chuẩn và quy chế này.

Bảng 1. Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình (Đối với lô đất có các công trình có chiều cao >46 m đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.)

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3.000m^2	10.000m2	18.000m^2	≥35.000m^2
≤16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

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

c) Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng được quy định tại bảng 2 tại Điều này.

Bảng 2. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình (Đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3.000m^2	10.000m^2	18.000m^2	≥35.000m^2
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

d) Đối với các lô đất không nằm trong các bảng 1 và bảng 2 được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

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

e) Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế và phần tháp phía trên, các quy định về mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng tính từ mặt đất (cốt vỉa hè) nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

3.2 Các chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất

- Hệ số sử dụng đất, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD đối với tất cả các trường hợp. Các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn có thể xem xét hệ số sử dụng đất > 13 lần

nhưng phải được tính toán đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị và có các giải pháp khắc phục các tác động nếu có.

4. Các quy định khác

4.1 Quy định về tầng hầm

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

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

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

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

4.2 Quy định về cây xanh

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

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

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

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

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

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

4.3 Quy định về diện tích đỗ xe

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

Đối với các công trình xây dựng cao tầng (≥ 9 tầng, trừ công trình khách sạn); các công trình trung tâm thương mại, siêu thị, vũ trường, nhà hàng (bao gồm cả nhà hàng trong cùng công trình khách sạn) mà có diện tích kinh doanh ≥ 500m^2 thuộc khu vực lập Quy chế này khuyến khích đảm bảo diện tích bãi đậu xe tăng thêm 20% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

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

4.4 Quy định về hàng rào

a) Khuyến khích không xây dựng tường rào mà có thiết kế mở để công trình kết nối với không gian xung quanh, tăng diện tích không gian mở của đô thị.

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

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

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

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

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

5.1 Công trình giáo dục

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

- Diện tích khuôn viên công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ quy định về chỉ tiêu đất giáo dục trong nhóm ở theo Quy chuẩn xây dựng trường học và quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt trong trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Quy mô xây dựng công trình cần tuân thủ quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

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

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

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

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

5.2 Công trình trường đại học, cao đẳng

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

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

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

- Cảnh quan của các trường đại học và cao đẳng cần được quan tâm tổ chức theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời tạo được môi trường cảnh quan trong khuôn viên trường sinh động, thân thiện, phù hợp với các hoạt động giáo dục.

- Khuôn viên trường cần bố trí đủ diện tích đậu đỗ xe theo quy định.

- Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các trường đại học, cao đẳng.

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

5.3 Công trình y tế

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.

- Đối với các công trình y tế hiện hữu, không quy định diện tích tối thiểu khuôn viên khu đất.

- Bố trí đủ diện tích đậu đỗ xe theo quy định.

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

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng.

- Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế.

- Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế.

- Lối ra vào công trình y tế phải có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

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

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

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

b) Vị trí, quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc phải được xác định trong quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Trường hợp công trình được xây trên một lô đất thuộc một ô đất lớn hơn thì việc đề xuất chỉ tiêu về dân số và chỉ tiêu xây dựng công trình của lô đất phải trên cơ sở rà soát đảm bảo khả năng đáp ứng về hạ tầng theo quy chuẩn, không làm phá vỡ chỉ tiêu chung của ô đất được xác định trong đồ án quy hoạch.

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

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

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

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

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

- Đối với diện tích của căn hộ lưu trú (condotel): tối thiểu không nhỏ hơn 25 m^2/căn;

- Đối với diện tích của căn hộ nhà ở thương mại: tối thiểu không nhỏ hơn 30 m^2/căn và tại các dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m^2 không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.

6.2 Đối với khách sạn, văn phòng

a) Đối với đường đô thị (có vỉa hè) có mặt cắt lòng đường hiện trạng nhỏ hơn 5,5m chỉ cho phép xây dựng tối đa 06 tầng. Phải đảm bảo về mật độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất theo quy định.

b) Đối với đường đô thị (có vỉa hè) có mặt cắt lòng đường hiện trạng nhỏ hơn 7,5m chỉ cho phép xây dựng tối đa 07 tầng. Phải đảm bảo về mật độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất theo quy định.

c) Đối với đường đô thị (có vỉa hè) có mặt cắt lòng đường hiện trạng từ 7,5m đến <10,5m chỉ cho phép xây dựng tối đa 09 tầng; riêng các vị trí 2 mặt tiền tiếp

giáp thêm đường độc lập có vỉa hè có mặt cắt lòng đường từ 5,5m trở lên và diện tích lô đất ≥ 500m^2 thì cho phép xây dựng chiều cao công trình không quá 46m, phải đảm bảo về mật độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất theo quy định; riêng các vị trí có 3 mặt tiền trở lên tiếp giáp thêm các đường độc lập có vỉa hè có mặt cắt lòng đường từ 5,5m trở lên và diện tích lô đất ≥ 500m^2 tại các khu vực đô thị hiện hữu, thì được phép xây dựng với chiều cao tối đa phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) và giới hạn độ cao chướng ngại vật hàng không tại vị trí khu đất xây dựng, phải đảm bảo về mật độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất theo quy định.

d) Đối với đường đô thị (có vỉa hè) có mặt cắt lòng đường ≥ 10,5m và cho phép xây dựng với chiều cao tối đa phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) và giới hạn độ cao chướng ngại vật hàng không tại vị trí khu đất xây dựng. Phải đảm bảo về mật độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất theo quy định.

đ) Đối với các tuyến đường đô thị đã được phê duyệt chủ trương đầu tư, mặt cắt lòng đường theo quy mô đầu tư xây dựng được phê duyệt được xem là mặt cắt lòng đường hiện trạng để áp dụng Quy chế này.

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

7. Quy định riêng cho công trình trung tâm thương mại, chợ, nhà hàng tiệc cưới, vũ trường:

a) Khoảng lùi mặt tiền tối thiểu ≥ 4m.

b) Các công trình vũ trường, trung tâm thương mại, nhà hàng tiệc cưới chỉ được phép xây dựng trên các trục đường có lòng đường ≥ 10,5m.

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

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

8. Trong vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao, khu vực có đầu mối nhà ga trung chuyển đường sắt đô thị hoặc đầu mối giao thông liên vùng và giao thông công cộng được định hướng phát triển theo mô hình TOD, cấp có thẩm quyền được quyết định các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các yêu cầu về không gian khác với quy định tại Quy chế này nhưng phải bảo đảm đáp ứng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để khai thác quỹ đất và giá trị tăng thêm từ đất.

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

1. Yêu cầu chung

a) Đảm bảo các yêu cầu tại Điều 11.

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

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

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

2. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ đô thị (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở giáp đường phố cũ, chỉnh trang, nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ có quy mô dưới 20 căn hộ để cho thuê)

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

2.1 Mật độ xây dựng

Áp dụng theo quy định về mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành.

2.2 Khoảng lùi xây dựng

a) Đối với đường có lòng đường ≤ 7,5m: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,2m so với chỉ giới đường đỏ; ban công vươn tối đa 1,2m.

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

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

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

đ) Trường hợp công trình xây dựng nằm xen kẽ trong dãy phố đã hình thành ổn định thì khoảng lùi đảm bảo đồng bộ với hiện trạng dãy phố nhưng phải đảm bảo nguyên tắc: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

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

a) Đối với đường đô thị có vỉa hè có bề rộng lòng đường hiện trạng < 5,5m: Tối đa 6 tầng;

b) Đối với đường đô thị có vỉa hè có bề rộng lòng đường hiện trạng nhỏ hơn 7,5m: tối đa 07 tầng.

c) Đối với đường đô thị có vỉa hè có bề rộng lòng đường hiện trạng từ 7,5m đến < 10,5m: tối đa 9 tầng. Đối với đường đô thị có vỉa hè có bề rộng lòng đường hiện trạng > 10,5m: quản lý theo hệ số sử dụng đất của nhà ở riêng lẻ tại điểm đ khoản 2.3 Điều này.

d) Đối với các tuyến đường đô thị đã được phê duyệt chủ trương đầu tư, bề rộng mặt cắt lòng đường theo quy mô đầu tư xây dựng được phê duyệt được xem là bề rộng mặt cắt lòng đường hiện trạng để áp dụng Quy chế này.

đ) Hệ số sử dụng đất của nhà ở riêng lẻ trong mọi trường hợp: ≤ 7 lần;

e) Trường hợp công trình được xây dựng trên lô đất có hình dạng không vuông vức, có cạnh công trình nhỏ hơn 3m thì chiều cao xây dựng, số tầng cao xây dựng công trình được xem xét, quyết định tại hồ sơ thiết kế, cấp phép xây dựng, với nguyên tắc: an toàn kết cấu công trình và phù hợp với kiến trúc, cảnh quan khu vực.

g) Chiều cao tầng 1 (tính từ cos nền tầng 1 đến cos sàn tầng 2) không nhỏ hơn 3,6m; nếu có tầng lửng hoặc tầng bán hầm thì đảm bảo chiều cao thông thủy của từng tầng theo quy định tại Tiêu chuẩn kỹ thuật về nhà ở riêng lẻ hiện hành; đảm bảo hài hòa cho tuyến phố, đoạn phố.

h) Độ cao nền tầng 1 (so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ): 0,2m. Trường hợp có sân trước (trừ khoảng lùi theo quy định) hoặc ở khu vực có nguy cơ ngập úng, cao trình xây dựng có thể lớn hơn 0,2m, theo điều kiện thực tế tại địa phương do UBND cấp xã quyết định

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

k) Đối với trường hợp ghép lô đất chia lô liền kề: Cho phép ghép lô trên nguyên tắc đảm bảo khoảng lùi tối thiểu, đảm bảo mật độ xây dựng tuân thủ quy định tại Quy chuẩn đối với diện tích sau khi ghép lô.

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

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

3.1 Chỉ giới xây dựng, độ vươn ban công

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

3.2Tầng cao xây dựng công trình

a) Đối với những kiệt, hẻm có lộ giới hiện trạng < 2,5m, công trình được phép xây dựng tối đa là 3 tầng, với tổng chiều cao không quá 13m.

b) Đối với đường không có vỉa hè, kiệt, hẻm có lộ giới hiện trạng ≥ 2,5m đến <7m, công trình được phép xây dựng tối đa 4 tầng, tổng chiều cao không quá 16,5m.

c) Đối với đường không có vỉa hè, kiệt, hẻm có lộ giới hiện trạng ≥7m, công trình được phép xây dựng tối đa là 5 tầng với tổng chiều cao không quá 20m.

d) Chiều rộng lộ giới kiệt được áp dụng để xác định tầng cao công trình theo Quy chế này được tính theo chiều rộng lộ giới kiệt hiện trạng tại vị trí công trình.

3.3 Cao trình xây dựng

Độ cao nền nhà là +0,2m so với mặt đường kiệt (hoặc so với cao độ mặt đường kiệt quy hoạch) đối với nhà không có sân trước. Đối với nhà có sân trước hoặc thuộc trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cao trình xây dựng có thể lớn hơn 0,2m, theo điều kiện thực tế tại địa phương do UBND cấp xã quyết định.

3.4 Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất

Mật độ áp dụng theo quy định về mật độ xây dựng thuần tối đa đối với lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ và yêu cầu về không gian và sử dụng đất các khu vực hiện hữu trong đô thị theo QCVN 01:2021/BXD.

Hệ số sử dụng đất ≤ 7 lần.

3.5 Các chỉ tiêu kiến trúc chung khác

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

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

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

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

Đối với nhà ở khu vực nông thôn thuộc điểm dân cư nông thôn quy hoạch đã được xác định trong quy hoạch chung xã thì thực hiện theo quy hoạch chung được phê duyệt. Đối với các trường hợp còn lại, thực hiện theo quy định tại Quy chế này, QCVN 01:2021/BXD và các quy định khác liên quan.

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

Điều 15. Quy định đối với công trình công nghiệp

1. Quy định chung

Vị trí phù hợp với quy hoạch.

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

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

Quy mô công trình: Được xác định theo quy hoạch chi tiết khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Công trình quảng cáo ngoài trời

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

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

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

2. Quảng cáo gắn với các công trình kiến trúc

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

- Không được đặt biển quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài.

- Đối với quảng cáo trên các công trình khác, quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô-gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa

cháy; các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy, gió bão.

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

- Chủ công trình có trách nhiệm có giải pháp kỹ thuật và mỹ thuật để khắc phục các ảnh hưởng tiêu cực, đảm bảo an toàn, hài hòa kiến trúc, cảnh quan khu vực. Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị

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

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

- Tất cả dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng cần lắp đặt hàng rào để bảo vệ.

CHƯƠNG IV. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 19. Quy định quản lý đối với các công trình kiến trúc có giá trị đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa

1. Các công trình kiến trúc có giá trị đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa thì được quản lý theo Luật Di sản văn hóa và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Di sản văn hóa.

2. Các công trình thuộc danh mục công trình kiến trúc có giá trị nếu có đủ điều kiện, tiêu chí là Di tích lịch sử văn hóa có thể xét công nhận và quản lý theo Luật Di sản văn hóa.

3. Công trình kiến trúc có giá trị theo Luật Kiến trúc và chưa được công nhận là Di tích lịch sử văn hóa theo Luật Di sản văn hóa thì được xem xét để đưa vào danh mục công trình kiến trúc có giá trị và được quản lý theo các quy định tại Chương này.

Điều 20. Danh mục công trình kiến trúc có giá trị

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

2. Các nội dung xác định tiêu chí đánh giá, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và phân loại công trình kiến trúc có giá trị được quy định tại mục 1, Chương II của Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Kiến trúc.

3. Danh mục công trình kiến trúc có giá trị tại khu vực lập quy chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt năm 2023. Hàng năm sẽ tiếp tục rà soát, đánh giá, bổ sung hằng năm phục vụ công tác quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị.

4. Các công trình kiến trúc thuộc danh mục công trình kiến trúc có giá trị có thể được đưa ra khỏi danh sách hoặc thay đổi cấp giá trị khi trong quá trình quản lý sử dụng công trình không còn đủ tiêu chí tại thời điểm xét công nhận hoặc công trình phải phá bỏ để phục vụ các yêu cầu an ninh quốc phòng hoặc để phát triển cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng quan trọng của thành phố hoặc các trường hợp khác theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 21. Quy định công tác quản lý công trình kiến trúc có giá trị

1. Quy định về công tác kiểm định chất lượng, tu bổ, sửa chữa, cải tạo công trình

1.1 Đối với các công trình kiến trúc có giá trị đã hết niên hạn sử dụng bắt buộc phải tổ chức kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình và đề xuất phương án gia cố, cải tạo, sửa chữa những hư hỏng công trình (nếu có); xác định thời gian được tiếp tục sử dụng công trình sau khi đã sửa chữa, gia cố[9]; trong quá trình tiếp tục sử dụng, định kỳ tổ chức kiểm định đánh giá chất lượng công trình khi phát hiện công trình có dấu hiệu nguy hiểm không đảm bảo an toàn[10].

---

[9] Quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 41 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021

[10] Quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 40 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021

1.2 Đối với các công trình do nhà nước quản lý, công tác bảo trì phải được thực hiện hàng năm theo các quy định pháp luật hiện hành về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

1.3 Đối với các công trình do tư nhân sở hữu quản lý, chủ công trình hoặc người sử dụng công trình phối hợp với Sở Xây dựng hoặc đơn vị chuyên trách được thành phố giao trách nhiệm quản lý các công trình kiến trúc có giá trị lập kế hoạch bảo trì, sửa chữa hàng năm; xác định phần kinh phí hỗ trợ cho công tác duy tu, bảo trì, sửa chữa từ nguồn ngân sách theo quy định của thành phố.

1.4 Trong quá trình quản lý, tất cả các hoạt động duy tu, sửa chữa, cải tạo công trình thực hiện theo Luật Xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. Hồ sơ dự án được quản lý theo dõi như một thành phần của hồ sơ khoa học của công trình.

1.5 Phương án tu bổ, cải tạo, nâng cấp, gia cường các công trình kiến trúc có giá trị của thành phố phải có ý kiến của Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Xây dựng chấp thuận trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Khi thực hiện công tác tu bổ, cải tạo, sửa chữa các công trình kiến trúc có giá trị phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

2.1 Loại I: Giữ nguyên hình thức kiến trúc bên ngoài, không gian nội thất, cảnh quan xung quanh công trình. Được phép trùng tu, phục dựng theo hình thức nguyên gốc ban đầu của công trình nếu đủ hồ sơ khoa học. Với các hạng mục thành phần, hệ thống kỹ thuật bên trong và bên ngoài công trình đã bị xuống cấp được phép tiến hành cải tạo chỉnh trang, nâng cấp gia cường để đảm bảo công trình tiếp tục được sử dụng an toàn, lâu dài

2.2 Loại II: Giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, được phép cải tạo không gian nội thất, hệ thống kỹ thuật bên trong công trình.

2.3 Loại III: Chỉ được xem xét thay đổi một phần kiến trúc mặt đứng bên ngoài nếu có luận cứ về sự cấp thiết; được phép cải tạo không gian nội thất, hệ thống kỹ thuật bên trong công trình.

2.4 Đối với cả 03 loại I, II, III, hạn chế tối đa việc xây thêm các công trình mới trong phạm vi khuôn viên. Trường hợp cấp thiết phải có luận cứ khoa học về sự cần thiết phải xây dựng. Phương án quy hoạch và kiến trúc công trình mới phải đảm bảo hài hòa với công trình chính, được Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố thống nhất thông qua.

2.5 Đối với từng công trình cụ thể cần lập dự án tu bổ, cải tạo, sửa chữa nâng cấp phù hợp với hiện trạng thực tế.

4. Đối với các công trình kiến trúc có giá trị thuộc đối tượng phải được bảo tồn thì các tổ chức, cá nhân tham gia chủ trì lập quy hoạch, thiết kế cải tạo tu bổ, đơn vị thực hiện thi công, giám sát công trình kiến trúc có giá trị phải có chứng chỉ, năng lực hành nghề trùng tu và tu bổ di tích theo quy định của pháp luật.

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

Cho phép thực hiện công tác cải tạo, chỉnh trang cảnh quan sân vườn, cổng tường rào, lắp đặt chiếu sáng bên ngoài công trình trên nguyên tắc phát huy được giá trị của công trình, hài hòa và không làm thay đổi đặc trưng kiến trúc cảnh quan tổng thể khuôn viên công trình và khu vực xung quanh.

6. Đối với việc lập quy hoạch chi tiết, đầu tư xây dựng mới trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị và trong các khu đất giáp ranh với khuôn viên công trình có giá trị:

a) Khi thực hiện các quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị cho các khu vực đô thị nằm lân cận công trình kiến trúc có giá trị cần phải xác định chiều cao, mật độ, khoảng lùi, vật liệu, màu sắc của các công trình kiến trúc mới đảm bảo sự hài hòa với công trình kiến trúc có giá trị và tổng thể cảnh quan chung khu vực. Khi xây dựng mới hoặc cải tạo công trình bên cạnh các công trình kiến trúc có giá trị phải tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, hồ sơ xin phép xây dựng được duyệt. Phương án kiến trúc các công trình, dự án đầu tư xây dựng bên cạnh các công trình kiến trúc có giá trị loại I cần có ý kiến của Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố.

b) Các công trình được xây dựng mới trong khuôn viên các công trình kiến trúc có giá trị phải đảm bảo nguyên tắc không che chắn tầm nhìn đến các công trình kiến trúc có giá trị từ các hướng nhìn chính. Phương án kiến trúc các công trình, dự án đầu tư xây dựng trong khuôn viên bên cạnh các công trình kiến trúc có giá trị loại I cần có ý kiến của Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố.

c) Quá trình thực hiện thi công các công trình lân cận, chủ đầu tư cần có các biện pháp thi công đảm bảo an toàn, có phương án bảo vệ môi trường tránh ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc có giá trị.

7. Nguồn tài chính phục vụ công tác quản lý công trình kiến trúc có giá trị được xác định từ các nguồn sau:

a) Nguồn ngân sách của thành phố.

b) Nguồn thu từ phí tham quan, khai thác dịch vụ (nếu có) được thực hiện theo quy định của pháp luật.

c) Các nguồn tài chính hợp pháp khác.

Điều 22. Quy định vai trò, trách nhiệm của các cơ quan tham gia quản lý công trình kiến trúc có giá trị

1. Hoạt động quản lý, bảo vệ các công trình kiến trúc có giá trị tuân thủ Luật Kiến trúc, Luật Di sản văn hóa, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các văn bản pháp luật khác liên quan.

2. Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện phân cấp, giao trách nhiệm quản lý công trình kiến trúc có giá trị cho cơ quan đầu mối, tổ chức xây dựng quy chế phối hợp giữa các cấp chính quyền, các cơ quan chuyên môn, chủ sở hữu, tổ chức được giao sử dụng quản lý các công trình kiến trúc có giá trị. Việc phân cấp phải được quy định cụ thể trong văn bản quy phạm pháp luật theo quy định. Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm bố trí nguồn kinh phí hàng năm từ nguồn ngân sách hoặc các nguồn tài chính hợp pháp khác cho công tác quản lý, bảo tồn, cải tạo, sửa chữa, duy tu, bảo trì các công trình kiến trúc có giá trị.

3. Hàng năm, UBND cấp xã chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các đơn vị liên quan thực hiện kiểm kê các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn, trong trường hợp đủ tiêu chí, đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, lập, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh, bổ sung danh mục công trình kiến trúc có giá trị, trừ trường hợp được Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp, ủy quyền theo quy định.

4. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thực hiện truyền thông, quảng bá các thông tin về di sản văn hóa bao gồm danh mục các công trình kiến trúc có giá trị thông qua việc xuất bản các ấn phẩm, phim tư liệu để giới thiệu đến người dân trong nước và cộng đồng quốc tế; Xây dựng đề án khai thác và phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị, các di tích, danh lam thắng cảnh của thành phố.

5. Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố có trách nhiệm tham gia đánh giá để xét công nhận công trình kiến trúc có giá trị; góp ý kiến các phương án bảo tồn, cải tạo, sửa chữa các công trình kiến trúc có giá trị và các dự án có ảnh hưởng đến các di sản, di tích, các công trình kiến trúc có giá trị của thành phố.

Điều 23. Vai trò, trách nhiệm và quyền lợi của các đơn vị được giao quản lý, chủ sở hữu các công trình kiến trúc có giá trị

1. Các tổ chức, cá nhân đang sở hữu hoặc được giao quản lý có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ công trình kiến trúc có giá trị. Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng, mất an toàn, phải thông báo kịp thời cho cơ quan có thẩm quyền theo phân cấp quản lý để có phương án xử lý.

2. Chủ sở hữu hoặc sử dụng không được tự ý tháo dỡ hoặc cải tạo, cơi nới, tăng diện tích, chiều cao, làm thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài, không gian nội ngoại thất và cảnh quan xung quanh công trình khi chưa có phương án được cơ quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Các cơ quan, tổ chức đang được thành phố giao quyền sử dụng, quản lý các công trình kiến trúc có giá trị thuộc sở hữu nhà nước sẽ được giao kinh phí hàng năm từ nguồn ngân sách nhà nước để thực hiện các công tác duy tu, bảo trì công trình theo các quy định hiện hành về công tác bảo trì công trình xây dựng.

4. Đối với các công trình kiến trúc nhà ở, nhà biệt thự có giá trị đang thuộc sở hữu tư nhân, Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng phối hợp với đơn vị lập kế hoạch hỗ trợ kinh phí cho công tác cải tạo, sửa chữa hàng năm. Chủ sở hữu được hưởng lợi ích tài chính từ khoản thu phí khai thác sử dụng công trình (nếu có) theo tỉ lệ hoặc định mức do thành phố quy định.

5. Khi có sự thay đổi quyền sở hữu, quyền sử dụng công trình kiến trúc có giá trị, đơn vị chủ quản, chủ sở hữu có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ dữ liệu công trình cho chủ sử dụng mới để tiếp tục quản lý đồng thời báo cho chính quyền địa phương để theo dõi quản lý.

Điều 24. Công tác quản lý hồ sơ công trình kiến trúc có giá trị

1. Hồ sơ khoa học công trình kiến trúc có giá trị phải có đầy đủ thành phần theo quy định theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kiến trúc.

2. Hồ sơ khoa học công trình kiến trúc có giá trị phải được lưu trữ tại tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu hoặc được giao quản lý sử dụng công trình, chính quyền địa phương theo phân cấp quản lý, Sở Xây dựng, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, đơn vị đầu mối được giao quản lý.

CHƯƠNG V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Tổ chức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

Toàn bộ nội dung Quy chế này phải được tuân thủ và thực hiện, cụ thể như sau:

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

Tất cả các công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định).

Công tác cấp phép được thực hiện theo pháp luật hiện hành, theo các quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân thành phố về cấp phép xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và theo các nội dung được quy định trong Quy chế này.

2. Đối với các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Việc quản lý đối với các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được thực hiện theo các quy định tại Điều 5, Điều 8 của Quy chế này.

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

Trong quá trình triển khai thực hiện, Sở Xây dựng có trách nhiệm theo dõi, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc và các vấn đề nảy sinh trong thực tế để báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định việc điều chỉnh, bổ sung các nội dung của Quy chế.

4. Về việc thực hiện tham vấn – phản biện xã hội

Đối với các trường hợp quy định phải có ý kiến tán đồng của Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố và phải thực hiện tham vấn - phản biện xã hội công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng trong 30 ngày tại Quy chế này thì chủ đầu tư được phép thực hiện song song các thủ tục khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư của dự án.

5. Quy định chuyển tiếp

a) Đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn trong phạm vi áp dụng quy chế này đã được phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực đã tuân thủ theo các quy định khác thì tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt đến hết thời hạn quy hoạch. Trường hợp thực hiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn sau ngày Quyết định này có hiệu lực thì phải tuân thủ theo Quy chế này.

b) Đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn trong phạm vi áp dụng quy chế này đang được hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì được tiếp tục thực hiện việc thẩm định, phê duyệt và thực hiện đến hết thời hạn quy hoạch. Trường hợp thực hiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn sau ngày Quyết định này có hiệu lực thì phải tuân thủ theo Quy chế này.

c) Đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn trong phạm vi áp dụng quy chế này chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định trước ngày Quyết định này

có hiệu lực thì phải soát xét, chỉnh sửa cho phù hợp với các quy định của Quy chế này và các quy định khác trước khi phê duyệt.

d) Trong trường hợp, có quy định của pháp luật liên quan đến quản lý kiến trúc của thành phố chưa được quy định hoặc quy định khác tại Quy chế này thì đối tượng, phạm vi áp dụng tại Quy chế này được tạm thời áp dụng những quy định đó và Sở Xây dựng có trách nhiệm tham mưu cấp có thẩm quyền điều chỉnh, sửa đổi Quy chế đảm bảo pháp luật có liên quan.

Điều 26. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

1. Trách nhiệm của Ban đô thị - HĐND thành phố

1.1 Thực hiện việc giám sát thực thi các nội dung liên quan đến quy hoạch đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, môi trường theo các nội dung quy định của Quy chế.

1.2 Tiếp nhận các thông tin phản hồi của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư trong quá trình triển khai thực hiện quy chế.

2. Trách nhiệm của Hội đồng tư vấn về Kiến trúc thành phố

2.1 Tham gia xây dựng định hướng phát triển kiến trúc đô thị, kiến trúc nông thôn thành phố Đà Nẵng phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030 tầm nhìn 2050 theo Quyết định số 1296/QĐ-TTg ngày 19 tháng 7 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ và các điều khoản của Quy chế sau khi ban hành.

2.2 Tham gia tư vấn, góp ý về xây dựng bản sắc đặc trưng riêng cho kiến trúc thành phố; góp ý cho công tác bảo tồn và phát triển cảnh quan kiến trúc, các công trình kiến trúc đặc thù của thành phố.

2.3 Tư vấn cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về lĩnh vực kiến trúc của các dự án có tính chất phức tạp, công trình trọng điểm, công trình điểm nhấn trên địa bàn thành phố; góp ý lựa chọn phương án thi tuyển kiến trúc của các dự án phải tổ chức thi tuyển theo quy định của Quy chế này.

2.4 Tham gia đánh giá, góp ý xây dựng danh mục các công trình kiến trúc có giá trị; góp ý kiến các nội dung liên quan đến công tác tu bổ, sửa chữa cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị.

2.5 Tham gia soát xét, góp ý bổ sung, điều chỉnh các nội dung trong quá trình thực thi Quy chế.

3. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

3.1 Hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ cho các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố theo phân cấp.

3.2 Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố theo phân cấp.

3.3 Theo dõi, tổng hợp, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế, đề xuất các nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp với các văn bản pháp luật và thực tiễn triển khai, trình các cấp có thẩm quyền xem xét.

4. Trách nhiệm của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch

4.1 Cung cấp cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng danh mục các di tích đã được xếp hạng và phạm vi, ranh giới các khu vực bảo vệ của từng di tích.

4.2 Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong công tác thẩm định nội dung bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích theo quy định đối với các công trình phải bảo tồn trong danh mục công trình kiến trúc có giá trị.

4.3 Tham gia ý kiến theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

4.4 Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc thanh kiểm tra các công trình xây dựng là di tích lịch sử - văn hóa và danh lam, thắng cảnh, các dự án đầu tư xây dựng mới có ảnh hưởng đến các di tích đã xếp hạng và các công trình kiến trúc có giá trị.

5. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân các phường, xã

5.1 Phổ biến nội dung Quy chế này và các quy định của pháp luật liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên các phương tiện thông tin đại chúng.

5.2 Tổng hợp các vấn đề của địa bàn quản lý trong quá trình triển khai thực hiện quy chế; đề xuất các nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp với các văn bản pháp luật và thực tiễn triển khai trên địa bàn, gửi Sở Xây dựng tổng hợp.

5.3 Tham gia quản lý các công trình kiến trúc có giá trị thuộc địa bàn quản lý.

5.4 Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời phát hiện các công trình kiến trúc có giá trị bị hư hỏng, xuống cấp để đề xuất các đơn vị có liên quan thực hiện việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo theo quy định.

5.5. Rà soát, điều chỉnh hoặc bãi bỏ theo thẩm quyền các quy hoạch chi tiết, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt, ban hành trước khi quy chế này có hiệu lực mà không còn phù hợp với định hướng phát triển về không gian, kiến trúc, cảnh quan của đô thị trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch, phù hợp với quy chuẩn và quy chế này. Trình tự, thủ tục, điều kiện, nguyên tắc rà soát, điều chỉnh, bãi bỏ các quy hoạch chi tiết, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp

6.1 Tư vấn, phản biện các nội dung liên quan đến công tác quản lý kiến trúc đô thị, nông thôn, các dự án đầu tư xây dựng với cơ quan quản lý nhà nước và chủ dự án đầu tư, tổ chức có liên quan theo quy định chức năng nhiệm vụ;

6.2 Tham gia hoạt động giám sát việc thực hiện quy chế có liên quan đến chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn; có ý kiến để điều chỉnh, bổ sung hoàn thiện các điều khoản của quy chế trong quá trình thực thi.

7. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng

7.1 Các tổ chức cá nhân thực hiện các dịch vụ tư vấn thiết kế, lập quy hoạch, lập nhiệm vụ thi tuyển phương án kiến trúc công trình, nhiệm vụ quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị cần tham khảo, viện dẫn các điều khoản có liên quan trong Quy chế này.

7.2 Các nhà thầu xây dựng khi thực hiện thi công các công trình bên cạnh hoặc trong khu đất có công trình kiến trúc có giá trị phải đề xuất các biện pháp thi công không gây ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan và an toàn công trình.

7.3 Trách nhiệm của tư vấn khảo sát, tư vấn kiểm định chất lượng, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát thi công xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện theo quy định tương ứng tại pháp luật xây dựng.

8. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư

8.1 Chủ đầu tư, chủ sở hữu tuân thủ theo các nội dung quy định tại quy chế này và các quy định pháp luật khác liên quan. Trong quá trình thực hiện nếu có nội dung chưa được quy định cụ thể trong quy chế hoặc khi thực hiện có vướng mắc cần phản hồi sớm đến Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã để giải quyết.

8.2 Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thi tuyển đối với các dự án trong diện phải thi tuyển theo quy định của Quy chế này. Kết quả thi tuyển phải được gửi đến cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc Ủy ban nhân dân thành phố. Khi kết quả thi tuyển không lựa chọn được phương án phù hợp hoặc phương án không được đa số thành viên của Hội đồng tư vấn về kiến trúc thông qua thì phải tổ chức thi tuyển lại.

Điều 27. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Các cơ quan thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát của Thành phố, xã, phường, thanh tra xây dựng lập kế hoạch, thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra đối với các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thành phố.

2. Căn cứ kết quả kiểm tra, thủ trưởng cơ quan được giao thực hiện chức năng thanh tra có trách nhiệm yêu cầu đối tượng kiểm tra hoàn thành việc thực hiện kết luận thanh tra hoặc áp dụng theo thẩm quyền hoặc kiến nghị các cấp có thẩm quyền áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Điều chỉnh, bổ sung nội dung Quy chế quản lý kiến trúc

1. Trong quá trình thực hiện nếu có sự khác biệt giữa nội dung Quy chế này với các quy định pháp lý khác thì các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thông báo với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định.

2. Trong trường hợp các văn bản pháp lý, các quy chuẩn được tham chiếu, viện dẫn vào Quy chế này có sự thay đổi điều chỉnh thì các nội dung của quy chế sẽ theo các văn bản pháp lý mới.

3. Trong quá trình thực hiện Quy chế, định kỳ 05 năm hoặc đột xuất Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, đánh giá, tổng hợp các vấn đề cần điều chỉnh, bổ sung báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc thay đổi về pháp lý liên quan đến các quy định thuộc lĩnh vực mà mình quản lý thì các sở, ban, ngành thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân các phường, xã có trách nhiệm thông báo và đề xuất biện pháp giải quyết bằng văn bản, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định điều chỉnh cho phù hợp./.

Phụ lục I.1.

DANH MỤC CÁC KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ TẠI ĐÔ THỊ ĐÀ NẴNG

(Ban hành theo Quyết định số...../2026/QĐ-UBND ngày..... của UBND thành phố Đà Nẵng)

I.	**Các vùng cảnh quan thiên nhiên sinh thái đặc thù:** 1. Bán đảo Sơn Trà 2. Khu vực Nam Hải Vân 3. Công viên văn hóa lịch sử Ngũ Hành Sơn 4. Khu vực không gian xanh lõi xanh núi Phước Tường - An Ngãi 5. Khu vực không gian xanh trung tâm phân khu sườn đồi.
II.	**Các khu vực đô thị đặc thù:** 6. Khu vực đô thị trung tâm lịch sử (bờ Tây sông Hàn) 7. Khu vực đô thị trung tâm mới (bờ Đông sông Hàn) 8. Khu vực đô thị phía Nam bán đảo Sơn Trà
III.	**Các hành lang cảnh quan dọc theo sông:** 9. Hành lang cảnh quan sông Hàn (từ cầu Tiên Sơn đến cầu Thuận Phước, bao gồm các tuyến đường hai bên sông: Như Nguyệt - Bạch Đằng, đường 2 tháng 9 và đường Lê Văn Duyệt - Trần Hưng Đạo - Chương Dương). 10. Hành lang cảnh quan sông Cu Đê (từ ngã ba sông Nam, sông Bắc và sông Cu Đê cho đến cửa sông ở Nam Ô). 11. Hành lang sông Cẩm Lệ, Túy Loan, Luông Đông (từ Hòa Phú đến cầu Tiên Sơn). 12. Hành lang sông Cái - Đô Toả (đoạn thuộc địa giới hành chính Đà Nẵng đến cầu Tiên Sơn). 13. Hành lang sông Quá Giáng (đoạn thuộc địa giới hành chính Đà Nẵng). 14. Hành lang sông Cổ Cò (đoạn thuộc địa giới hành chính Đà Nẵng).
IV.	**Các hành lang cảnh quan ven biển** 15. Hành lang cảnh quan ven biển Đông (từ bán đảo Sơn Trà đến giáp Quảng Nam). 16. Hành lang cảnh quan ven Vịnh Đà Nẵng.
V.	**Các trục cảnh quan đô thị - gắn với các tuyến đường chính:** 17. Trục cảnh quan đường Lý Thái Tổ - Hùng Vương 18. Trục cảnh quan đô thị đường Nguyễn Sinh Sắc. 19. Trục cảnh quan đô thị đường Trục 1 Tây Bắc - Hoàng Thị Loan - Điện Biên Phủ. 20. Trục cảnh quan đô thị đường Nguyễn Văn Cừ - Nguyễn Lương Bằng - Tôn Đức Thắng - Điện Biên Phủ (đến ngã ba Cai Lang).

Phụ lục I.1.

DANH MỤC CÁC KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ TẠI ĐÔ THỊ ĐÀ NẴNG

(Ban hành theo Quyết định số...../2026/QĐ-UBND ngày..... của UBND thành phố Đà Nẵng)

	21.Trục cảnh quan đô thị tuyến đường sẽ mở phía Đông - Bắc núi Phước Tường - An Ngãi. 22.Trục cảnh quan đô thị đường Lê Duẩn - cầu sông Hàn - Phạm Văn Đồng. 23.Trục cảnh quan đô thị đường Nguyễn Văn Linh - cầu Rồng - Võ Văn Kiệt 24.Trục cảnh quan đô thị từ hầm sân bay (từ đường Vành đai phía Tây 2) - Duy Tân - Trần Thị Lý - Nguyễn Văn Thoại. 25.Trục cảnh quan đô thị đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Tiên Sơn - cầu Tiên Sơn - Hồ Xuân Hương. 26.Trục cảnh quan đô thị đường Tôn Thất Đạm - Lê Độ - Nguyễn Tri Phương - Nguyễn Hữu Thọ - Cầu Nguyễn Tri Phương - Võ Chí Công - Võ Quí Huân ra đến biển. 27.Trục cảnh quan đô thị đường Trường Chinh 28.Trục cảnh quan đô thị đường Minh Mạng kéo dài đến điểm giao với QL1A. 29.Trục cảnh quan đô thị đường Ngô Quyền - Ngũ Hành Sơn - Lê Văn Hiến - Trần Đại Nghĩa. 30.Trục cảnh quan đô thị đường Lê Thanh Nghị - Nguyễn Phước Lan.
VI.	**Các trục cảnh quan ngoại ô - gắn với các tuyến đường chính:** 31.Trục cảnh quan đường vành đai phía tây và phía Nam 32.Trục cảnh quan đường Bà Nà - Suối Mơ nối với đường Nguyễn Sinh Sắc 33.Trục cảnh quan từ đường số 5 kéo dài theo ĐT602 34.Quốc lộ 14B 35.Quốc lộ 14G 36. Trục cảnh quan Trung tâm hành chính xã Hòa Vang - Khu liên hợp TDTT Hòa Xuân - kéo dài về phía Tây, lên phía tây Bắc (đường vành đai trong).
VII.	**Các cửa ngõ đô thị** 36.Cửa ngõ số 1: Bến tàu du lịch Tiên Sa bằng đường biển 37.Cửa ngõ số 2: Nam đèo Hải Vân trên Quốc lộ 1A. 38.Cửa ngõ số 3: nút cầu vượt Khu công nghệ cao trên đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi 39.Cửa ngõ số 4: Trên đường Trường Sa dọc theo Vành đai du lịch ven biển.

Phụ lục I.1.

DANH MỤC CÁC KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ TẠI ĐÔ THỊ ĐÀ NẴNG

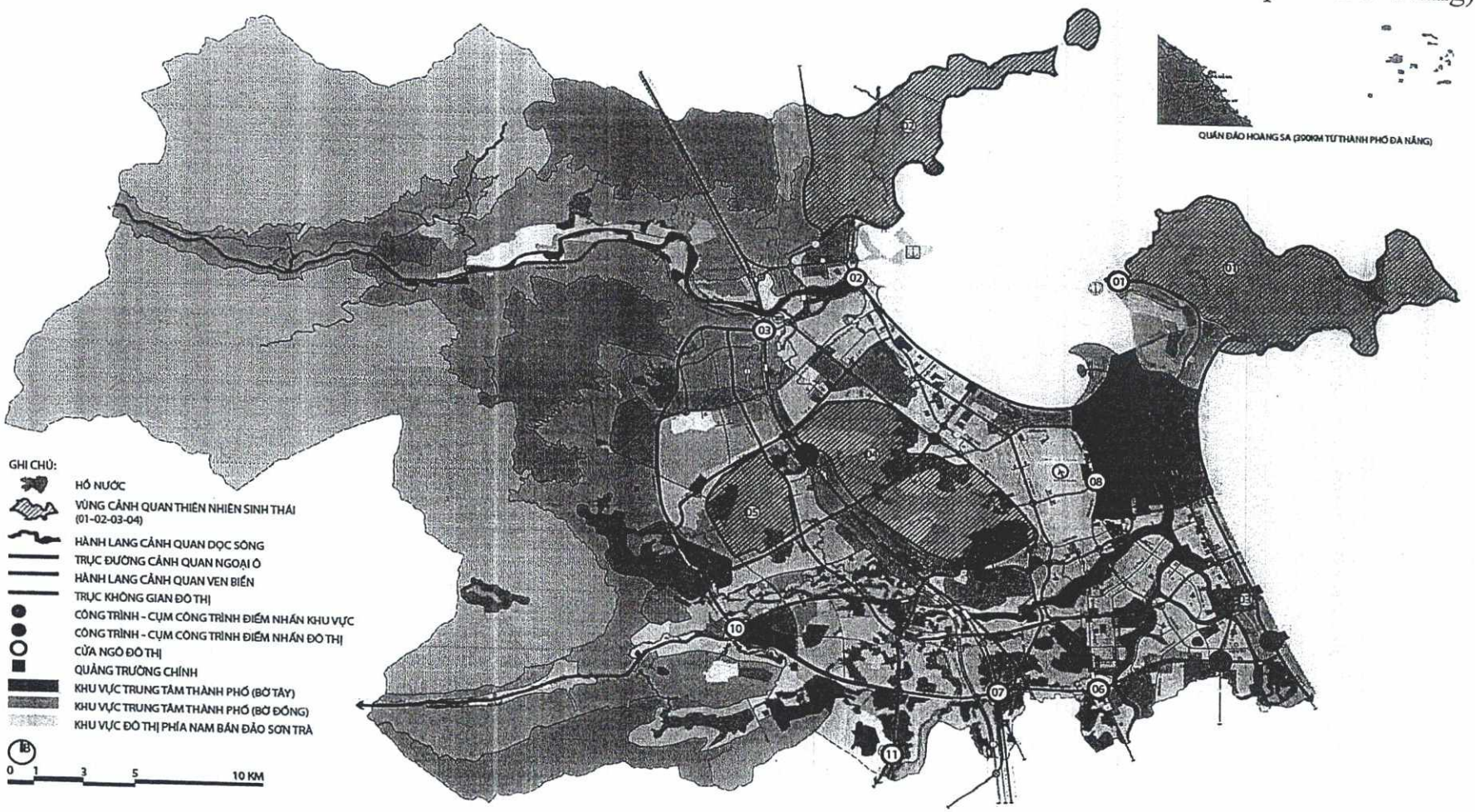
(Ban hành theo Quyết định số...../2026/QĐ-UBND ngày..... của UBND thành phố Đà Nẵng)

	40.Cửa ngõ số 5: trên đường Trần Đại Nghĩa (giáp thị xã Điện Bàn, Quảng Nam) 41.Cửa ngõ số 6: tại nút giao giữa đường Quốc lộ 1A và đường vành đai phía Nam. 42.Cửa ngõ số 7: tại nút giao giữa QL14B và đường vành đai phía Nam. 43.Cửa ngõ số 8: tại nút giao giữa QL14D và đường vành đai phía Tây Nam. 44.Cửa ngõ số 9: cửa ngõ hàng không (cổng phía Đông sân bay). 45.Cửa ngõ số 10: không gian xung quanh ga đường sắt mới.
VIII.	**Các công trình, cụm công trình điểm nhấn cao tầng** 46.Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng. 47.CBD mới (An Đồn). 48. Góc đường Phạm Văn Đồng – Võ Nguyên Giáp. 49. Góc đường Hoàng Sa - Lê Đức Thọ. 50.Khu phức hợp trung tâm tài chính thương mại dịch vụ vui chơi giải trí tổng hợp 51. Công trình điểm nhấn tại khu vực Cổ Viện Chàm - công viên APEC - đường Bạch Đằng - cầu Nguyễn Văn Trỗi - đường Trần Hưng Đạo - cầu Rồng. 52. Công trình điểm nhấn tại trục đường Nguyễn Sinh Sắc. 53.Công trình điểm nhấn tại trục đường Võ Văn Kiệt. 54.Công trình điểm nhấn tại Tổ hợp pháo hoa quốc tế. Chú thích: • Vị trí cụ thể của các công trình và cụm công trình điểm nhấn sẽ được xác định căn cứ theo Quy hoạch chung và cụ thể hóa tại các quy hoạch phân khu. • Các cửa ngõ (điển hình là số 4, 5, 6 và số 9 trong bản đồ tại Phụ lục I.2 của Quy chế này) có thể xem xét bố trí kết hợp với kiến trúc điểm nhấn cao tầng.
IX.	**Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù khác** 55.Hành lang bảo vệ các hồ nước. 56.Các khu vực khác.

Phụ lục I.2

BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ TẠI ĐÔ THỊ ĐÀ NẴNG

(Ban hành theo Quyết định số...../2026/QĐ-UBND ngày..... của UBND thành phố Đà Nẵng)

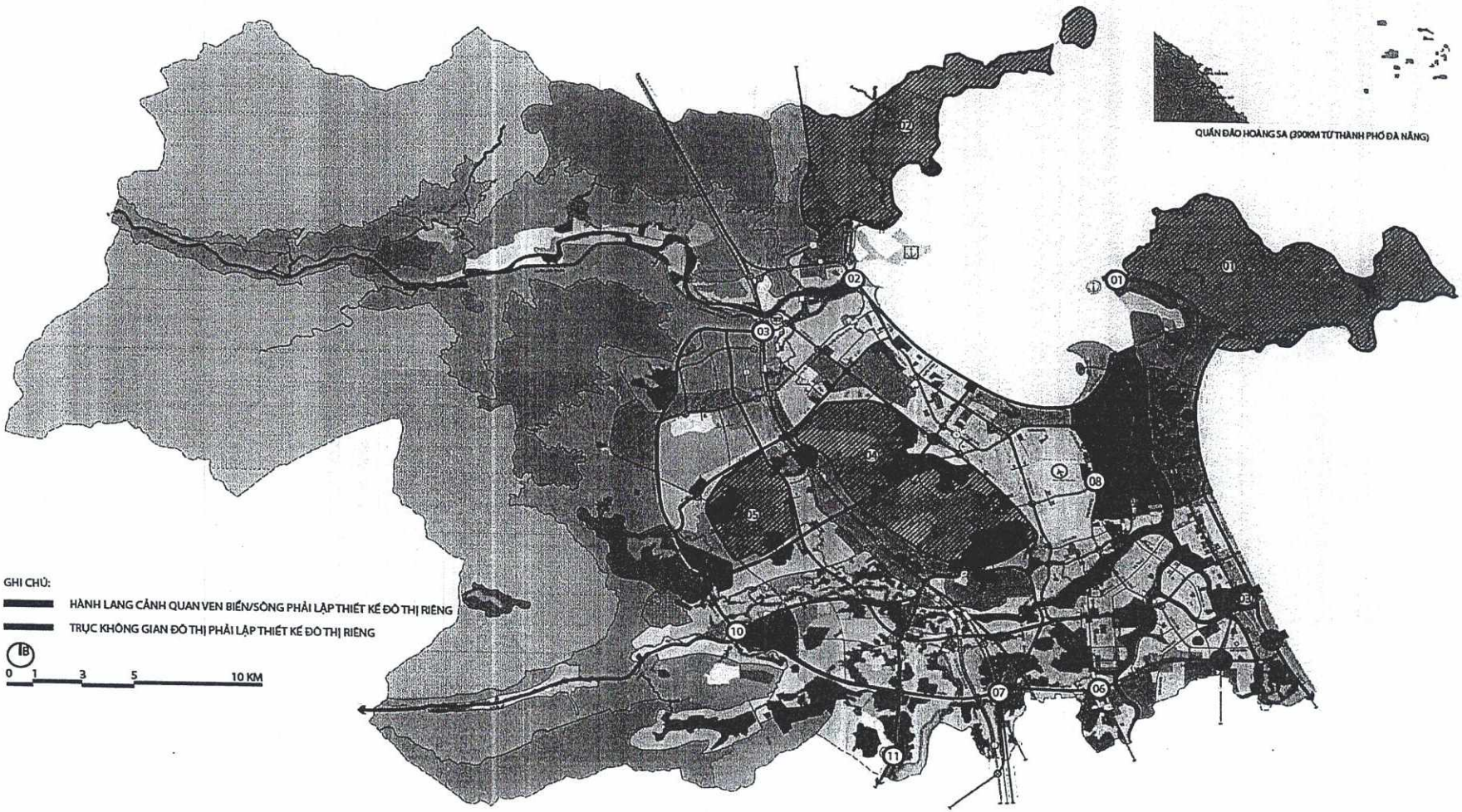


Phụ lục II.1. **DANH MỤC CÁC KHU VỰC CẦN LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG** (Ban hành theo Quyết định số...../2026/QĐ-UBND ngày..... của UBND thành phố Đà Nẵng)	
1	Hành lang cảnh quan ven biển Đông
2	Hành lang cảnh quan ven Vịnh Đà Nẵng
3	Hành lang cảnh quan sông Hàn (từ cầu Tiên Sơn đến cửa cầu Thuận Phước, bao gồm các tuyến đường hai bên sông: Như Nguyệt - Bạch Đằng, đường 2 tháng 9 (bờ Tây) và đường Lê Văn Duyệt - Trần Hưng Đạo - Chương Dương (bờ Đông)
4	Trục cảnh quan đô thị đường Lý Thái Tổ - Hùng Vương
5	Trục cảnh quan đô thị đường Lê Duẩn - cầu sông Hàn - đường Phạm Văn Đồng
6	Trục cảnh quan đô thị đường Nguyễn Văn Linh - cầu Rồng - đường Võ Văn Kiệt;
7	Trục cảnh quan đô thị từ sân bay - đường Duy Tân - đường Trần Thị Lý - đường Nguyễn Văn Thoại
8	Khu vực khác theo yêu cầu của Uỷ ban Nhân dân thành phố (nếu có).
	Ghi chú: • Hàng năm, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có trách nhiệm phân bổ kinh phí và nguồn lực để thực hiện lập các TKĐT riêng cho các khu vực trong danh mục theo thứ tự ưu tiên ở trên • Ranh giới sơ bộ các khu vực trong danh mục được thể hiện ở các phần tiếp theo của phụ lục này.

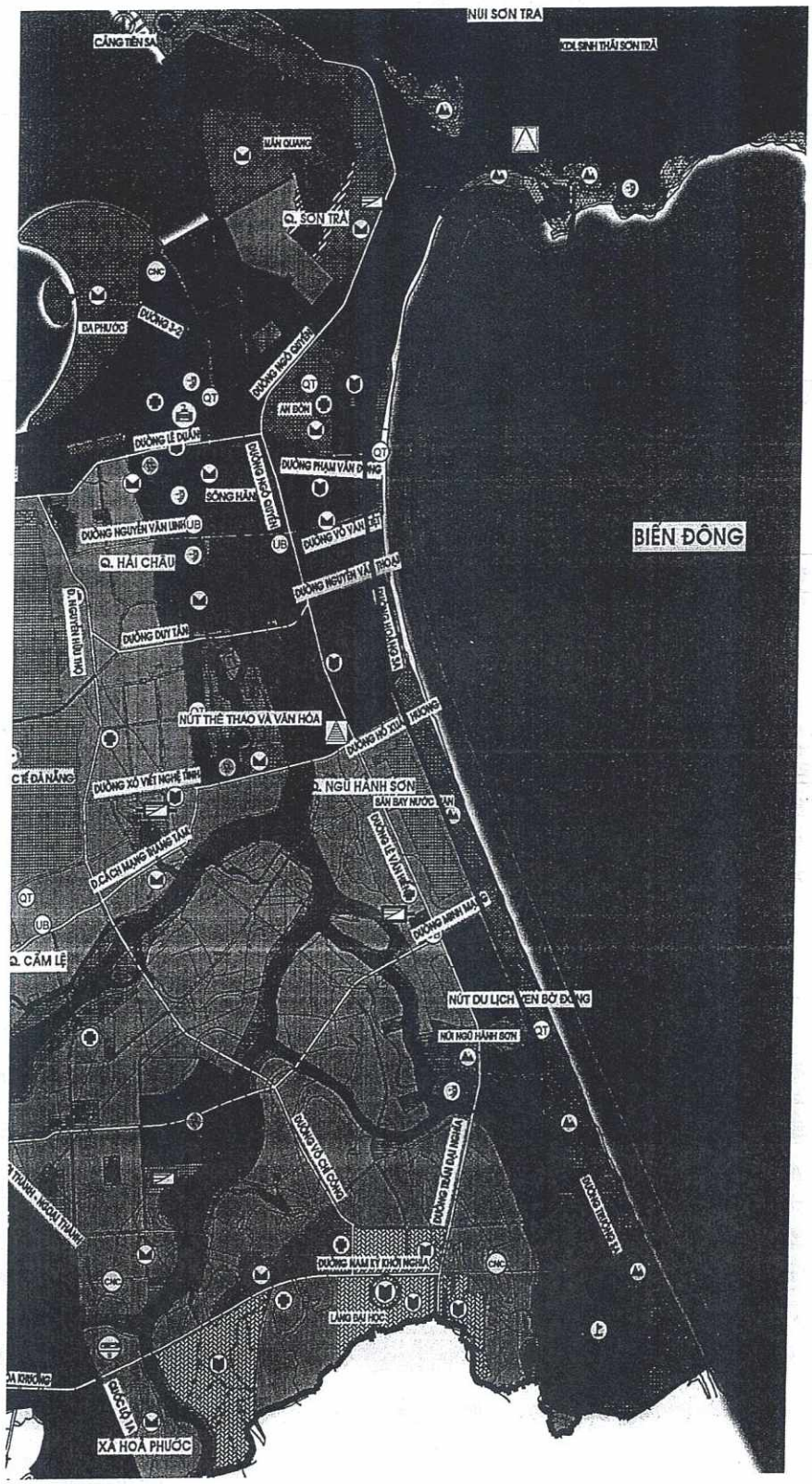
Phụ lục II.2.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ RANH GIỚI SƠ BỘ CỦA CÁC KHU VỰC CẦN LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

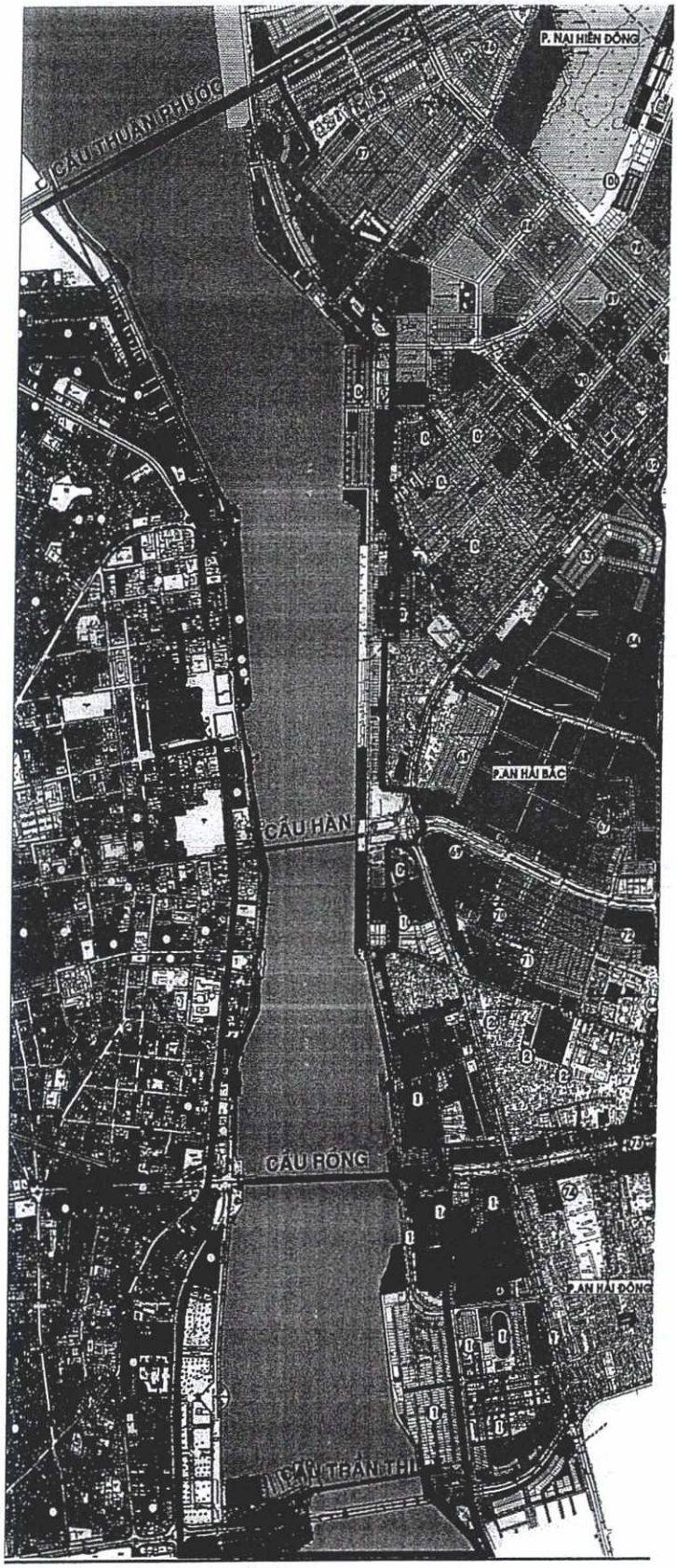
(Ban hành theo Quyết định số...../2026/QĐ-UBND ngày..... của UBND thành phố Đà Nẵng)



Phụ lục II.2.a
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN VEN BIỂN



Phụ lục II.2.b
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN HAI BÊN BỜ SÔNG HÀN



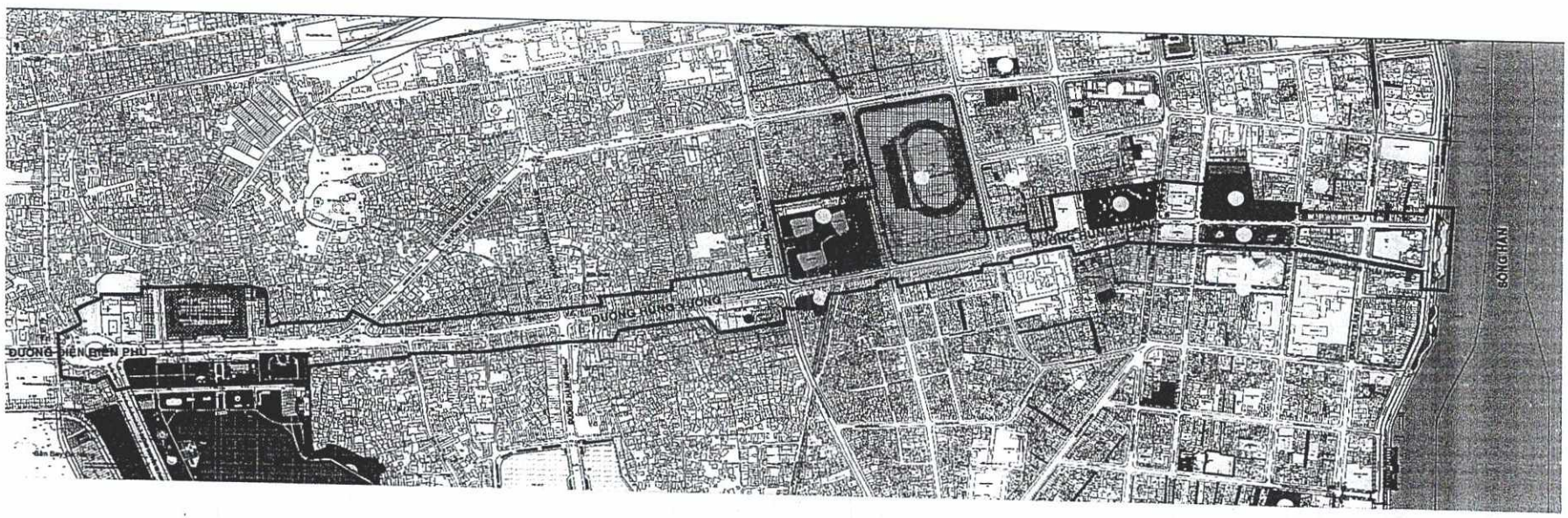
Phụ lục II.2.c

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH VEN VỊNH ĐÀ NẴNG



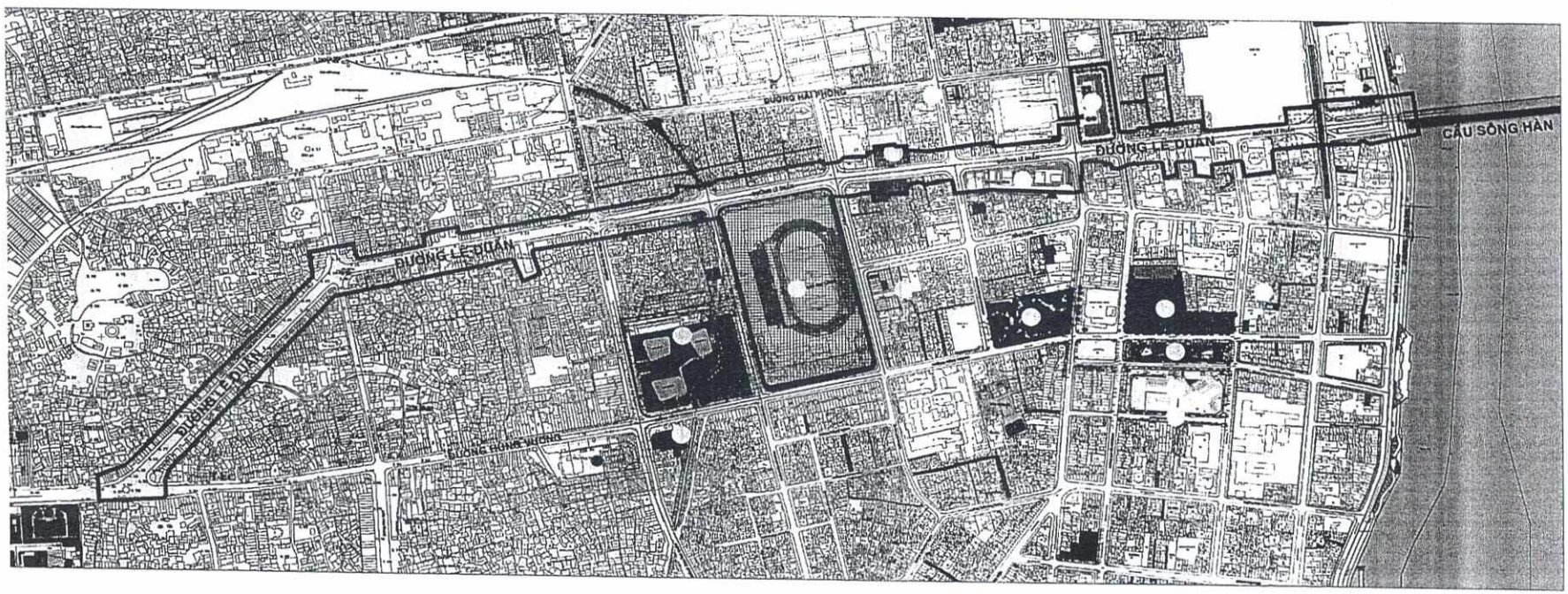
Phụ lục II.2.d

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHỦ- HÙNG VƯƠNG



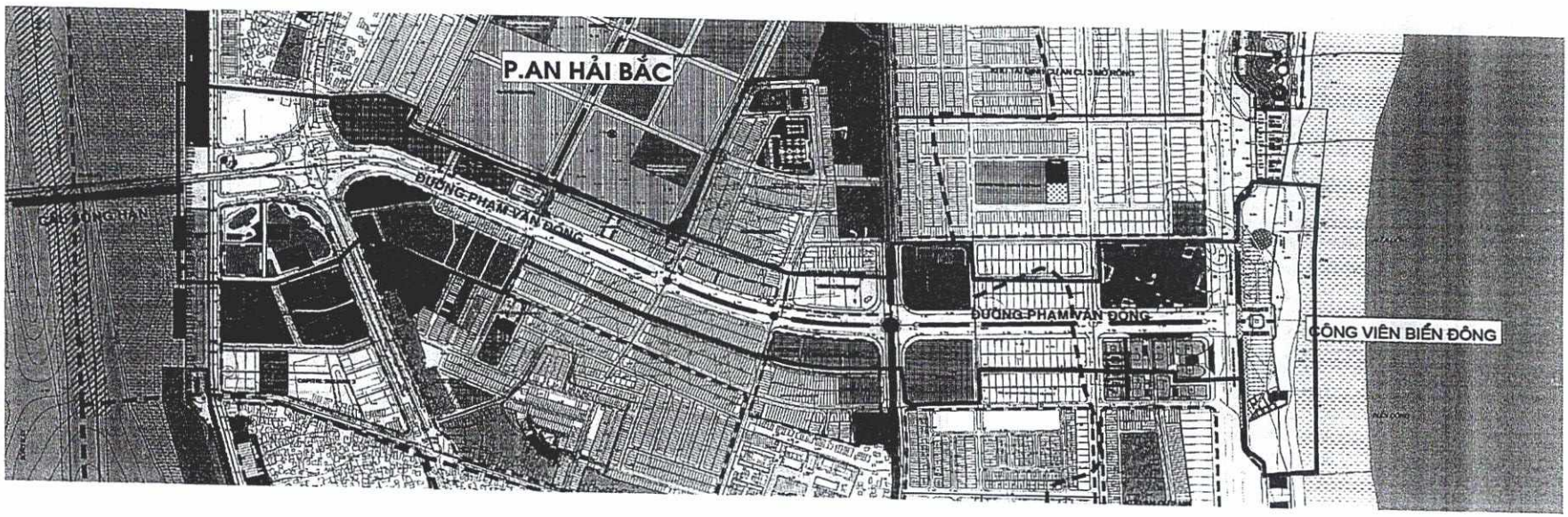
Phụ lục II.2.e

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN LÊ DUẨN - CẦU SÔNG HÀN – PHẠM VĂN ĐỒNG (PHẦN BỜ TÂY)



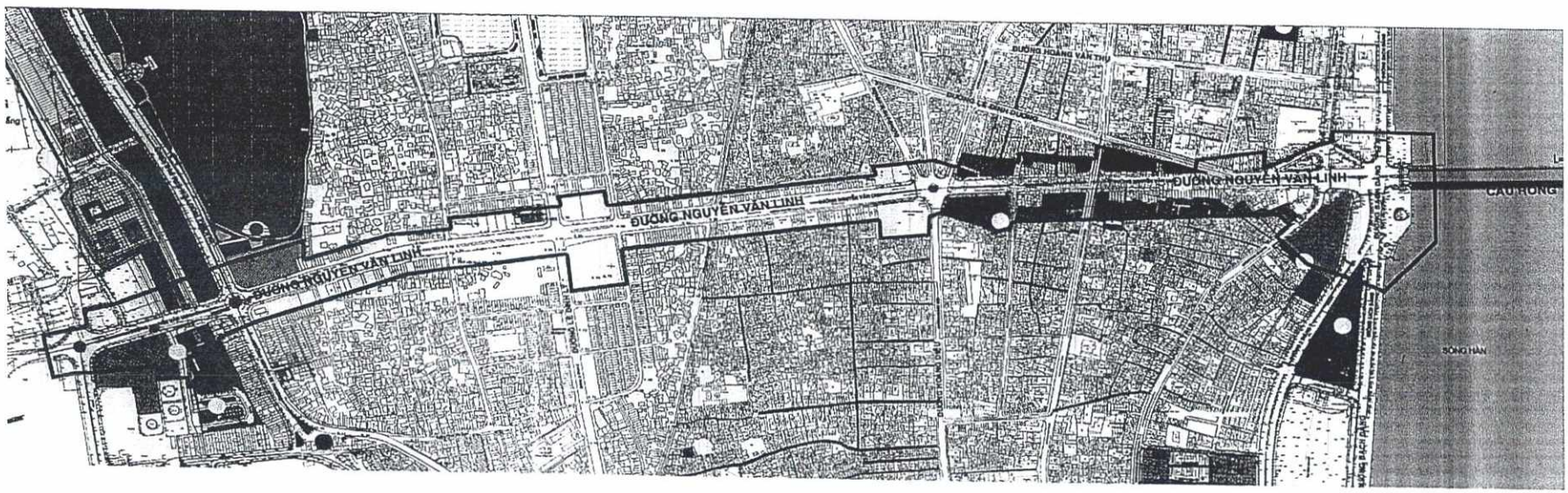
Phụ lục II.2.e

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN LÊ DUẨN- CẦU SÔNG HÀN – PHẠM VĂN ĐỒNG (PHẦN BỜ ĐÔNG)



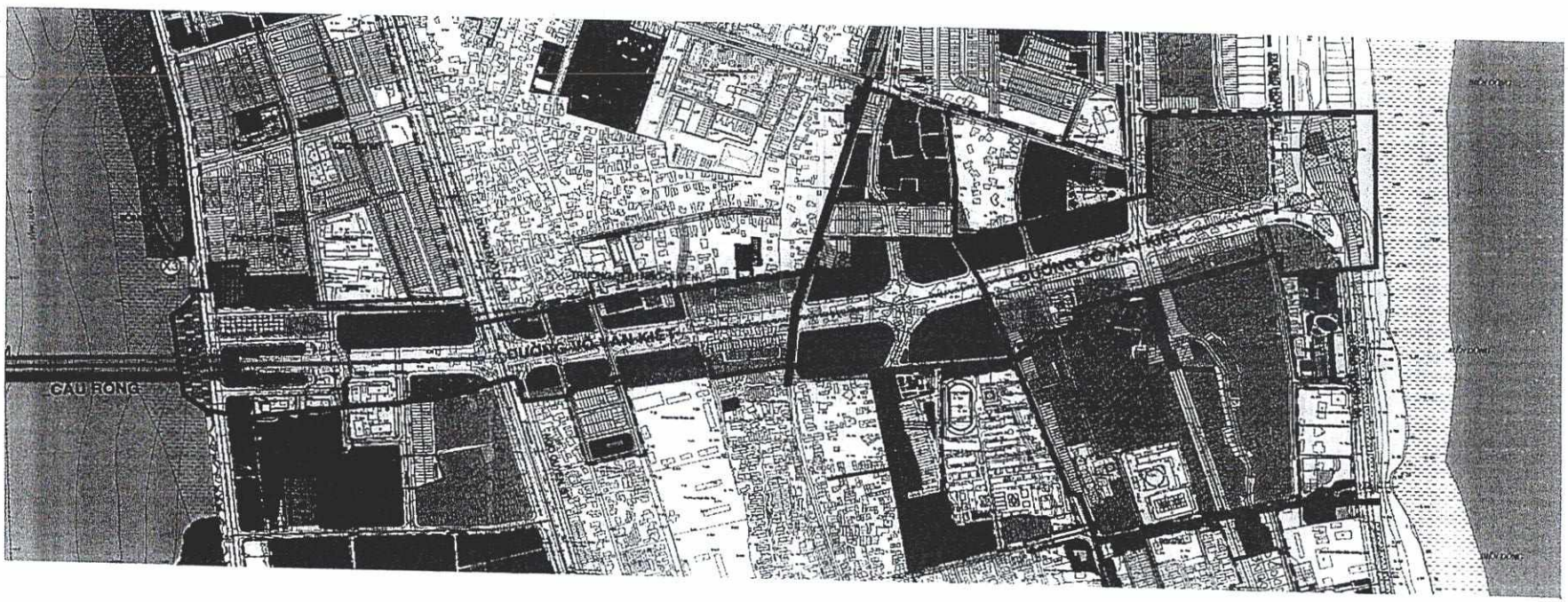
Phụ lục II.2.f.

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN NGUYỄN VĂN LINH – CẦU RỒNG –VÕ VĂN KIỆT (PHÍA BỜ TÂY)



Phụ lục II.2.f.

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN NGUYỄN VĂN LINH – CẦU RỒNG – VÕ VĂN KIỆT (PHÍA BỜ ĐÔNG)

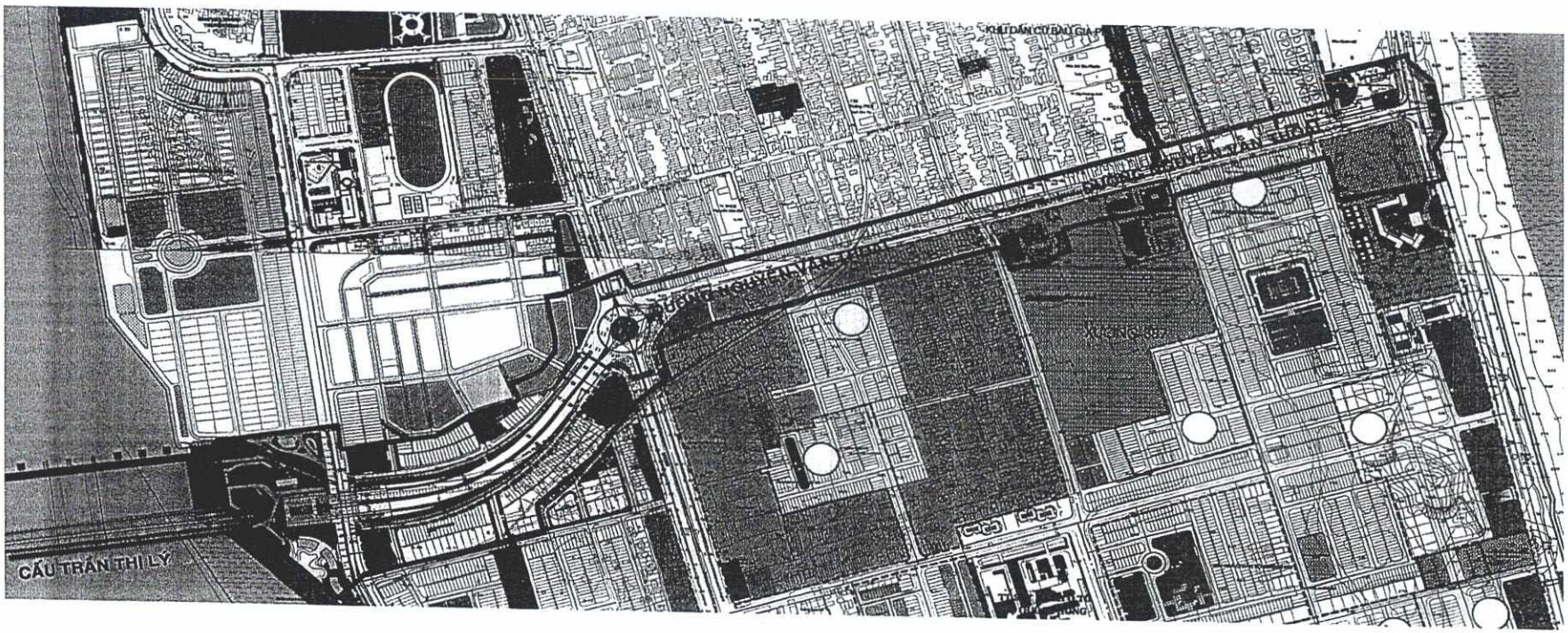


Phụ lục II.2.g

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN DUY TÂN – CẦU TRẦN THỊ LÝ – NGUYỄN VĂN THOẠI (PHÍA BỜ TÂY)



Phụ lục II.2.g
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TRỤC KHÔNG GIAN CẦU RỒNG – VÕ VĂN KIỆT (PHÍA BỜ ĐÔNG)



Phụ lục III.

DANH MỤC CÁC KHU VỰC, TUYẾN PHỐ CẦN CHỈNH TRANG

(Ban hành theo Quyết định số...../2026/QĐ-UBND ngày..... của UBND thành phố Đà Nẵng)

1	Phố Hùng Vương (và các khu vực liên kết hai bên, ranh giới cụ thể sẽ được xác định khi lập dự án chỉnh trang)	Tuyến phố văn hoá – lịch sử - hướng tới phố đi bộ, kết nối các điểm tham quan lân cận
2	Phố Lê Duẩn	Theo hướng phố chuyên doanh thời trang (quần áo, giày dép, kính mắt, vải, mỹ phẩm, trang sức và các mặt hàng khác)
3	Phố Phan Chu Trinh (đoạn từ đường Hùng Vương đến đường Nguyễn Văn Linh)	
4	Phố Trần Phú	Theo hướng phố dịch vụ văn hoá, du lịch.
5	Phố Hoàng Diệu (đoạn từ khách sạn Thái Bình Dương đến đường Nguyễn Văn Linh)	Theo hướng tổ chức phố chuyên doanh các mặt hàng điện tử, công nghệ, kỹ thuật số (máy tính, điện thoại di động, máy ảnh, các sản phẩm điện tử và công nghệ khác).
6	Phố Hàm Nghi (đoạn từ đường Lý Thái Tổ đến đường Nguyễn Văn Linh)	
7	Đường Trường Sa (đoạn từ khách sạn Hyatt đến ngã ba đường Non Nước và đường Trường Sa)	Theo hướng phố chuyên doanh mỹ nghệ, thủ công.
8	Đường Huyền Trân Công Chúa (sau khi công viên văn hoá Ngũ Hành Sơn hình thành)	
9	Đường Trường Sa – Hoàng Sa (đoạn từ đường Phạm Văn Đồng đến đường Nguyễn Văn Thoại)	Theo hướng phố chuyên doanh ẩm thực.
10	Các khu vực khác được xác định trong các quy hoạch phân khu hoặc các chương trình của thành phố	

Phụ lục IV

DANH SÁCH CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, VĂN HÓA LỊCH SỬ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG ĐÃ XẾP HẠNG DI TÍCH LỊCH SỬ

TT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA CHỈ (PHƯỜNG/ XÃ)	Ghi chú
1	Thành Điện Hải	Hải Châu	Di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia đặc biệt
2	Khu Ngũ Hành Sơn	Ngũ Hành Sơn	Di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia đặc biệt
3	Đình và Nhà thờ chư phái tộc Hải Châu	Hải Châu	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
4	Đình Nại Nam	Hòa Cương	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
5	Khu di tích lịch sử Quốc gia Nghĩa Trủng Phước Ninh	Hải Châu	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
6	Bia chùa Long Thủ	Hải Châu	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
7	Địa điểm nhà Mẹ Nhu và Bảy dũng sĩ Thanh Khê	Thanh Khê	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
8	Đình Thạc Gián	Thanh Khê	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia

TT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA CHỈ (PHƯỜNG/ XÃ)	Ghi chú
9	Hải Vân Quan	Hải Vân	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
10	Nghĩa trủng Hòa Vang	Cẩm Lệ	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
11	Mộ danh nhân Ông Ích Khiêm	Cẩm Lệ	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
12	Đình Túy Loan	Hòa Vang	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
13	Đình Bồ Bản	Hòa Vang	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
14	Nhà thờ chư phái tộc Quá Giáng	Hòa Xuân	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
15	Mộ Đỗ Thúc Tịnh	Hòa Tiến	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
16	Mộ và miếu thờ Ông Ích Đường	Hòa Vang	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
17	Căn cứ Huyện ủy Hòa Vang	Hòa Vang và Hòa Tiến	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
18	Đền thờ Tiền hậu - Hậu hiền làng An Hải, Thoại Ngọc Hầu	An Hải	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Quốc gia
19	Nhà thờ Tiền Hiền làng Nại Hiên	Hải Châu	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố

TT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA CHỈ (PHƯỜNG/ XÃ)	Ghi chú
20	Bảo tàng Chăm	Hải Châu	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
21	Đình Thanh Khê	Thanh Khê	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
22	Nhà thờ tập linh nghề cá làng Thanh Khê	Thanh Khê	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
23	Đình Trung Nghĩa	Hòa Khánh	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
24	Miếu Hàm Trung	Hải Vân	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
25	Đình Xuân Dương	Hải Vân	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
26	Đình Đà Sơn	Hòa Khánh	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
27	Đình Hòa Mỹ	Hòa Khánh	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
28	Lăng Ông Kim Liên	Hải Vân	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
29	Đình Thanh Vinh	Liên Chiểu	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
30	Đình Hòa Phú	Hòa Khánh	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố

TT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA CHỈ (PHƯỜNG/ XÃ)	Ghi chú
31	Đình Đa Phước	Liên Chiểu	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
32	Đình Xuân Thiều	Hải Vân	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
33	Căn cứ lõm B1 Hồng Phước	Liên Chiểu	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
34	Miếu Tam Vị	Hòa Khánh	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
35	Cụm di tích Nam Ô	Hải Vân	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
36	Đền tưởng niệm Mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng liệt sĩ phường Hòa Hiệp Nam	Hải Vân	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
37	Mộ ngài Tiền hiền Phan Công Thiên	Hòa Khánh	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
38	Đình Trung Lương	Hòa Xuân	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
39	Đình và Nhà thờ tiền hiền Lỗ Giáng	Hòa Xuân	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
40	Đình Tùng Lâm	Hòa Xuân	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
41	Đình Phong Lệ Bắc	Cẩm Lệ	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố

TT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA CHỈ (PHƯỜNG/ XÃ)	Ghi chú
42	Đình Hòa An	An Khê	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
43	Nhà thờ tộc Thái	An Khê	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
44	Miếu Cây Sung	Cẩm Lệ	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
45	Di tích khảo cổ Chăm Phong Lệ	Cẩm Lệ	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
46	Đình An Hải	An Hải	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
47	Đình Làng Mỹ Khê	An Hải	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
48	Đền thờ Bà Thân Hạ Xứ	An Hải	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
49	Đình Làng Nam Thọ	Sơn Trà	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
50	Đình Làng Mân Quang	Sơn Trà	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
51	Đình làng Cổ Mân	Sơn Trà	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
52	Đình làng Nại Hiên	Sơn Trà	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố

TT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA CHỈ (PHƯỜNG/ XÃ)	Ghi chú
53	Đình làng Phước Trường	An Hải	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
54	Khu di tích lịch sử - văn hóa làng Mân Quang	Sơn Trà	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
55	Đình Cổ Mân	Sơn Trà	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
56	Đình Nại Hiên Đông	Sơn Trà	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
57	Khu căn cứ cách mạng K.20	Ngũ Hành Sơn	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Quốc gia
58	Nhà thờ tộc Đặng	Ngũ Hành Sơn	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
59	Đình Mân Quang	Ngũ Hành Sơn	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
60	Đình Khuê Bắc	Ngũ Hành Sơn	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
61	Mộ thủy tổ tộc Huỳnh Đức	Ngũ Hành Sơn	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
62	Khu chứng tích sự kiện 45 em học sinh Trường tiểu học Mân Quang	Ngũ Hành Sơn	Di tích lịch sử - văn hóa cấp Thành phố
63	Đình Dương Lâm	Hòa Vang	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố

TT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA CHỈ (PHƯỜNG/ XÃ)	Ghi chú
64	Đình Xuân Lộc	Hòa Khánh	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
65	Đình Phước Thuận	Bà Nà	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
66	Đình Thạch Nham	Bà Nà	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
67	Đình Đại La	Hòa Khánh	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
68	Đình Phong Lệ	Hòa Xuân	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
69	Đình Trước Bàu	Bà Nà	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
70	Đình Cẩm Toại	Hòa Vang	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
71	Trường tiểu học An Phước	Hòa Vang	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
72	Địa điểm thành lập chi bộ Phổ Lo Sỹ	Hòa Tiến	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
73	Đình Phú Hòa	Bà Nà	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
74	Đình Thái Lai	Bà Nà	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố

TT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA CHỈ (PHƯỜNG/ XÃ)	Ghi chú
75	Chứng tích tội ác Giáng Đông	Hòa Xuân	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
76	Đình An Ngãi Đông	Hòa Khánh	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
77	Đình Phước Hưng	Bà Nà	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
78	Đình làng Hưởng Phước	Liên Chiểu	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
79	Đình Phú Thượng	Hòa Khánh	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
80	Đình Yến Nê	Hòa Tiến	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
81	Đình Hòa Khương	Bà Nà	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
82	Đình Quá Giáng	Hòa Xuân	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
83	Nhà thờ tộc Đinh	Hòa Xuân	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
84	Mộ Thống chế Lê Văn Hoan	Hòa Vang	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố
85	Địa điểm chiến thắng Gò Hà	Hòa Tiến	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố

TT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA CHỈ (PHƯỜNG/ XÃ)	Ghi chú
86	Đình Vân Dương	Liên Chiểu	Di tích Lịch sử - Văn hóa cấp Thành phố