

QUY CHẾ

Quản lý Quy hoạch, kiến trúc thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

(Ban hành kèm theo Quyết định số 05/2019/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

Quy chế này nhằm quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thành phố; kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển của thành phố theo đồ án Quy hoạch chung, Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thành phố Long Khánh đến năm 2020, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt, ban hành và nghị quyết về việc thành lập, giải thể, điều chỉnh địa giới hành chính một số đơn vị hành chính cấp xã và thành lập thành phố Long Khánh thuộc tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Quy chế này quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan đô thị trong ranh giới thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

2. Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc cảnh quan đô thị của thành phố Long Khánh có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

3. Những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng thì thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Quy chế này.

4. Những khu vực đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, những dự án, công trình đã được cấp Giấy phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải tuân thủ theo các quy định của Quy chế này để điều chỉnh.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này một số từ ngữ được hiểu như sau:

1. Không gian đô thị: là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

2. Kiến trúc đô thị: là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

3. Cảnh quan đô thị: là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ,

công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

4. Quy hoạch đô thị: là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị. Được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị gồm: Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đồ án thiết kế đô thị.

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

6. Khu đô thị mới: là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

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

8. Khu vực đô thị hiện hữu: là khu vực đô thị đã được đầu tư xây dựng và trải qua quá trình sử dụng của cư dân đô thị.

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

a) Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc trên tổng diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất bao gồm cả sân đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình trong khu đất đó);

b) Mật độ xây dựng thuần (netto): là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng, tính theo hình chiếu bằng của mái công trình trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của một số hạng mục như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời, trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất).

10. Hệ số sử dụng đất: là tỉ lệ giữa tổng diện tích sàn các công trình (không tính diện tích tầng hầm, mái) trên diện tích toàn lô đất, khu đất.

11. Chỉ giới đường đỏ: là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

12. Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

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

14. Khoảng lùi: là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

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

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

17. Chiều cao nhà: chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao 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... không tính vào chiều cao nhà).

18. Số tầng nhà (tầng cao): số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm.

19. Nhà ở riêng lẻ: là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở.

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

a) Nhà ở liên kế bao gồm: nhà ở liên kế, nhà phố liên kế, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế có khoảng lùi.

b) Nhà ở phố liên kế: là loại nhà ở riêng lẻ, được xây dựng liền kề nhau ở các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà phố liên kế ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ v.v...

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

22. Nhà song lập: là 1 ngôi nhà biệt lập gồm 2 căn nhà nối liền nhau, giữa có phần tường chung bảo đảm cách âm và phòng cháy.

23. Nhà chung cư: là nhà ở hai tầng trở lên có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều căn hộ gia đình, cá nhân.

24. Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: là công trình có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có chức năng sử dụng khác nhau: nhà ở, văn phòng, dịch vụ ăn uống, thương mại và các dịch vụ công cộng khác.

25. Dự án đầu tư xây dựng: là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhằm phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản

phẩm, dịch vụ trong thời hạn và chi phí xác định. Ở giai đoạn chuẩn bị dự án đầu tư xây dựng, dự án được thể hiện thông qua Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

Chương II

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Mục 1

ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU

Điều 4. Các khu đô thị cải tạo

1. Gồm các khu nhà ở, khu công trình công cộng cải tạo, chỉnh trang tại các phường: Xuân An, Xuân Bình, Xuân Hòa, Xuân Trung, Xuân Thanh, Phú Bình.

Vị trí, ranh giới theo đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt và Phụ lục II kèm theo Quy chế này.

2. Tiêu chí quản lý:

a) Tính chất và chức năng: Kiểm soát việc xây dựng nhằm đảm bảo tính chất và chức năng theo quy hoạch.

- Là các khu xây dựng hiện hữu trong trung tâm thành phố, có mật độ dân cư cao, khu vực nội đô

- Là khu vực thỏa mãn các chức năng chủ yếu của trung tâm thành phố Long Khánh về: nhà ở, cơ quan, văn hóa, thương mại, dịch vụ, tiện ích công cộng.

b) Yêu cầu quản lý:

- Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan: Kiểm soát việc thực hiện các yêu cầu về quản lý xây dựng

+ Khu vực đã phát triển ổn định của thành phố thuộc các phường nội đô thành phố. Tiến hành rà soát và kiểm soát thực hiện đúng chức năng và các tiêu chí sử dụng đất, mật độ xây dựng các công trình không vượt quá 90% hoặc quy hoạch chi tiết được phê duyệt (Đối với khu đất ở có diện tích $\leq 50 m^2$ thì mật độ xây dựng 100%). Bảo vệ và tăng cường các không gian xanh, mặt nước trong khu vực.

+ Cải tạo, chỉnh trang các khu nhà phố, nhà phân chia lô, công trình công cộng đã xuống cấp trong thành phố, xóa bỏ các nhà tạm; kiến trúc mặt đứng công trình chỉnh trang tạo sự đồng nhất.

+ Những khu vực xây dựng mới hoặc cải tạo trong trung tâm thành phố phải đảm bảo thống nhất về khoảng lùi, tầng cao, mật độ, hình thức kiến trúc với các khu vực hiện có.

- Quản lý hạ tầng kỹ thuật: Kiểm soát việc thực hiện các yêu cầu về quản lý xây dựng.

+ Nâng cấp các tuyến đường trục chính thành phố như đường Hùng Vương, đường Hồ Thị Hương, đường 21 tháng 4... Cải tạo những nơi vỉa hè đã bị hư hỏng bằng loại gạch đồng nhất.

- + Cải tạo các đường ống cấp nước cũ hạn chế thất thoát.
- + Lộ trình ngầm hóa các đường dây điện, cáp thông tin trên các tuyến phố chính. Khuyến khích sử dụng hào kỹ thuật cho khu vực cải tạo, xây mới.
- + Thu gom chất thải theo từng khu phố và chuyên chở đến khu vực xử lý rác thải.

- Thực hiện đúng các quy định cho phép. Thực hiện cải tạo chỉnh trang, kết hợp xây dựng mới, phát triển kiến trúc trên cơ sở gìn giữ, bảo vệ các di sản văn hóa, dân tộc, các công trình kiến trúc có giá trị, tổ chức sắp xếp lại hệ thống giao thông, hiện đại hóa cơ sở hạ tầng, xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới dịch vụ hàng ngày, di chuyển một số cơ sở sản xuất công nghiệp và các công trình gây ô nhiễm môi trường đô thị ra khỏi khu nội thành.

- Ngăn cấm thực hiện các nội dung trái với quy định Quy chế này, không được chuyển đổi các chức năng sử dụng đất trái với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

- Khi có nhu cầu cải tạo, xây dựng mới không thuộc các quy định hiện hành và trong Quy chế này phải lập các văn bản kiến nghị lên chính quyền thành phố để được xem xét giải quyết. Việc thực hiện được lấy ý kiến chuyên môn của các ban ngành chính quyền và ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư tại địa phương.

3. Cơ chế khuyến khích

Việc cải tạo, chỉnh trang các công trình trong khu hiện hữu cần thực hiện theo nguyên tắc xã hội hóa:

- a) Đối với các công trình phúc lợi công cộng khi cải tạo, chỉnh trang, xây mới thì sử dụng ngân sách nhà nước, có thể huy động thêm tài trợ của các tổ chức, cá nhân;
- b) Đối với các công trình không phải là phúc lợi công cộng khuyến khích các chủ đầu tư tự bỏ vốn để cải tạo, chỉnh trang, xây mới và được Nhà nước hỗ trợ bằng các cơ chế như: được vay một phần vốn từ ngân sách; miễn giảm tiền thuế sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp; hỗ trợ giải phóng mặt bằng.

4. Quy định chung:

a) Việc quy hoạch cải tạo các khu đô thị hiện hữu phải tuân thủ quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật hiện hành.

b) Trường hợp cải tạo, xây dựng lại toàn bộ một khu vực hiện hữu phải đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực và với khu vực xung quanh.

c) Trường hợp cải tạo, nâng cấp một khu vực để cải thiện, nâng cao điều kiện sống người dân phải đảm bảo kết nối hợp lý hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, sự hài hoà không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh.

d) Trường hợp nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường của đô thị.

đ) Trường hợp chỉnh trang kiến trúc công trình phải đảm bảo nâng cao chất lượng không gian, cảnh quan của khu vực và đô thị, đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng cải tạo, sửa chữa, tôn tạo với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

e) Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực, tuyến phố có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu của cộng đồng dân cư. Từng bước hạ ngầm hệ thống cấp điện, cáp thông tin đã được xây dựng, cải tạo, nâng cấp.

g) Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ đối với khu vực, ô phố dự án theo quy hoạch được duyệt.

h) Khuyến khích việc nhập các thửa đất hiện hữu để tạo thành các lô đất có diện tích lớn hơn để xây dựng công trình; các dự án cải tạo nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng cường các không gian sinh hoạt cộng đồng, tăng diện tích cây xanh, bổ sung các tiện ích, dịch vụ công cộng đô thị.

i) Các công trình xây dựng trong khu vực cải tạo có quy hoạch đô thị được duyệt phải tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị. Đối với các công trình trong khu vực đô thị chưa có quy hoạch đô thị được duyệt thì phải tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và của Quy chế này.

k) Những dự án xây dựng nhà cao tầng, nhà chung cư trong khu đô thị hiện hữu phải đảm bảo không tác động, ảnh hưởng tiêu cực đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng của khu vực xung quanh.

l) Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, công trình dịch vụ, thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư. Việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang dịch vụ công cộng phải bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, tạo thuận lợi và an toàn cho người sử dụng.

m) Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, bố trí cây xanh trên công trình, trong khuôn viên các công trình, cải tạo hệ thống cây xanh theo hướng thay thế cây cũ không phù hợp bằng cây mới bảo đảm làm tăng diện tích phủ xanh, tạo cảnh quan đặc trưng đối với từng khu, tuyến phố.

n) Đối với các công trình bảo tồn:

- Các công trình bảo tồn trong khu vực đô thị hiện hữu thành phố gồm các di tích văn hóa, lịch sử được xếp hạng theo quy định pháp luật về di sản văn hóa.

- Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích văn hóa, lịch sử thực hiện theo các quy định của pháp luật về di sản văn hóa, quy hoạch đô thị được duyệt và Điều 47 Quy chế này.

5. Quy định về chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đối với từng khu đô thị hiện hữu

a) Các chỉ tiêu quản lý về mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; tầng cao trung bình; số tầng tối đa theo quy định của đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được duyệt.

b) Đối với khu vực đô thị hiện hữu chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt, các chỉ tiêu quản lý về mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; tầng cao trung bình; số tầng tối đa thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD.

- Ngoài việc thực hiện theo quy hoạch chung, ưu tiên lập quy hoạch, xây dựng, cải tạo chỉnh trang và nêu kế hoạch cụ thể; có giải pháp quản lý, huy động nguồn lực xã hội, doanh nghiệp tham gia; quản lý theo tuyến phố, ngõ phố; có sự thống nhất đồng thuận của người dân trên cơ sở hồ sơ bản vẽ sơ bộ và cụ thể đến từng hộ.

c) Quy định cụ thể từng khu đô thị cải tạo tại Phụ lục II kèm theo Quy chế này.

6. Quản lý khu vực chỉnh trang trong trung tâm thành phố

Khu trung tâm thành phố Long Khánh nằm trong giới hạn các đường Hồ Thị Hương -> QL1A -> Hùng Vương -> Nguyễn Trãi -> Nguyễn Thị Minh Khai -> Hồ Thị Hương thuộc các phường Xuân Hòa, Xuân An, Xuân Bình và Xuân Trung.

a) Tiến hành rà soát quỹ đất và chỉnh trang các khu vực dọc trục đường, tuyến phố chính của đô thị Long Khánh;

b) Quy định tầng cao các công trình tại khu vực trung tâm thành phố dọc các tuyến đường chính này thực hiện theo Phụ lục IV.

c) Duy trì và cải tạo các ngôi nhà có kiến trúc kiểu cũ mang dấu ấn lịch sử phát triển thành phố.

d) Khuyến khích giữ nguyên mật độ xây dựng và tầng cao như hiện nay, từng bước cải tạo xây dựng chỉnh trang.

đ) Bảo vệ những không gian xanh trong khu vực, không san lấp mặt hồ hiện có.

e) Tiến hành chỉnh trang lại các công trình có màu sắc quá tối như một số công trình ốp gạch màu đen hay sử dụng quá nhiều màu sắc trên một mặt tiền. Cải tạo các công trình manh mún, kiến trúc, màu sắc và vật liệu xây dựng không đồng nhất. Hạn chế sự khác biệt lớn về tỷ lệ kiến trúc giữa các công trình xây gần nhau.

g) Không được xây dựng thêm các kiểu kiến trúc chắp vá bám vào kiến trúc chính, đặc biệt là các công trình nhà ở và tập thể cũ như: các kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia các tầng và nhà trệt mái bằng của các công trình; vẩy thêm mái bám vào các kiến trúc hiện hữu hoặc bám vào các tường rào; tự ý rào chắn kín trên các ban công, lô gia, hành lang ngoài hàng hiên.

h) Khuyến khích bố trí thêm cây bụi, hoa tại các ban công, lô gia. Tuy nhiên cần thiết kế đảm bảo an toàn cho người đi bộ trên vỉa hè, tránh rơi vỡ khi thời tiết xấu.

i) Phải có biện pháp che chắn hoặc không bố trí các thiết bị kỹ thuật ảnh hưởng tầm nhìn và mỹ quan như bình nước, thiết bị thông gió, điều hòa, ăng ten, chảo thu phát tín hiệu, nếu đặt ở mặt tiền phải ở độ cao trên 2,7m không được xả nước ngưng trực tiếp lên vỉa hè.

k) Tháo dỡ các quảng cáo sai quy định đặc biệt các quảng cáo quá khổ che chắn hết mặt tiền, lấn chiếm vỉa hè. Các hình thức quảng cáo phun sơn, dán tờ rơi lên gốc cây, cột điện, biển báo, tường bao các công trình phải tiến hành xóa bỏ và có hình thức xử phạt hợp lý theo quy định. Kích thước biển quảng cáo không vượt quá 1/5 mặt đứng tầng trệt công trình.

l) Khuyến khích các hình thức trang trí nghệ thuật có sự cho phép của chính quyền, phối hợp trồng cây xanh xen kẽ khắc phục các khoảng trống trong đô thị như các lô đất chưa được xây dựng giữa hai công trình, các mặt bên của những công trình đầu các đoạn đường, một số bức tường trống, tấm che các công trình đang xây dựng tạo cảm giác gần gũi cho người dân đô thị. Không gian trống trong khu vực giữ gìn sạch sẽ, không được phép đổ các loại rác sinh hoạt, vật liệu xây dựng.

7. Quản lý khu vực nhà ở cải tạo

a) Khi tiến hành cải tạo chỉnh trang các công trình trong khu vực hiện hữu cần phải lắp đặt các biển báo, thiết bị báo hiệu khu vực sửa chữa cải tạo trong đô thị. Phải có các biện pháp che chắn bụi, tiếng ồn. Cam kết giờ hoạt động và chuyên chở vật liệu hợp lý với người dân trong khu vực đó.

b) Quy định hình thức cải tạo, sửa chữa các công trình dựa vào chức năng, diện tích, vị trí công trình.

c) Các công trình xây dựng phải đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Tránh công trình xây dựng sau ảnh hưởng đến mỹ quan, kỹ thuật của công trình xây dựng trước trên cùng trục phố, phá vỡ cảnh quan kiến trúc đô thị.

d) Bảo tồn các không gian đặc trưng của đô thị hiện có. Đảm bảo hình thức thống nhất trong một dãy nhà khi cải tạo. Không có sự chênh lệch quá lớn về độ cao tầng và chiều cao công trình.

đ) Đối với nhà ở:

- Khuyến khích cải tạo chỉnh trang các kiến trúc dọc phố cũ theo cùng một xu hướng, tương đồng kể cả về chiều cao và độ lớn công trình, sử dụng các đường thẳng, khối dọc ngang đồng đều.

- Duy trì các hoạt động buôn bán hoặc dịch vụ thương mại dọc các phố cũ. Giữ gìn không gian hiện hữu, tuy nhiên cần đảm bảo:

+ Mái hiên tầng một có cùng độ cao. Dỡ bỏ các mái che, mái vẩy, mái hiên di động;

+ Các hộ kinh doanh dọc tuyến đường khuyến khích sử dụng cùng loại hình biển quảng cáo về kích thước, tương đồng về màu sắc.

- Đảm bảo hình dáng đặc trưng, yêu cầu công năng vốn có. Tiến hành sơn sửa mặt tiền các công trình cũ với màu sắc và vật liệu tương đồng với các công trình xung quanh. Ngoài ra, việc cải tạo xây dựng một số công trình phải tuân thủ các quy định chuyên ngành.

- Khuyến khích xây dựng có khoảng lùi trồng cây xanh.

- Tường bao, hàng rào cải tạo phải đảm bảo chiều cao hiện có và không quá 1,8m.

- Chính trang hệ thống giao thông đặc biệt là vỉa hè dành cho người đi bộ. Gạch lát hư hỏng thay thế bằng loại block tự chèn kích thước, màu sắc như hiện có.

- Chính trang lại các phần đưa ra của công trình: trong khoảng từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ; từ 3,5m trở lên các bộ phận cố định của nhà như sê-nô, ô-văng, ban công, mái đua có độ vươn tối đa 1,4m phù hợp với quy chuẩn xây dựng đối với tuyến đường có lộ giới theo QH chi tiết.

- Khuyến khích hợp khối kiến trúc các lô đất nhỏ, tạo nên tổng thể kiến trúc lớn đồng nhất. Đảm bảo bề rộng các lô đất không nhỏ hơn 4m.

8. Quản lý quy hoạch kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu theo trục đường, tuyến phố:

a) Các chỉ tiêu quản lý về chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng; khoảng lùi; cao độ khống chế xây dựng; chiều cao xây dựng theo quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt.

b) Đối với các trục đường, tuyến phố thuộc khu vực đô thị hiện hữu chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, các quy định về chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng; khoảng lùi; cao độ khống chế xây dựng; chiều cao xây dựng tối đa thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008.

c) Quy định cho các trường hợp cụ thể tại các Phụ lục III và Phụ lục IV kèm theo Quy chế này.

9. Quy định đối với các tuyến đường hẻm:

a) Đường hẻm là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ khu vực dân cư hiện hữu và có lộ giới nhỏ hơn 7m, gồm:

- Hẻm chính: đường hẻm có hai đầu được nối thông vào đường phố (loại đường khu vực có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 9m).

- Hẻm nhánh: đường hẻm được nối vào đường phố hoặc hẻm chính, hoặc có liên thông với hẻm khác.

- Hẻm cụt: đường hẻm chỉ nối một đầu vào đường hẻm khác hoặc đường phố và có chiều dài trên 50m.

- Lối đi chung: đường hẻm cắt phục vụ giao thông nội bộ cho một số căn hộ, được hình thành khi phân tách lô đất và có chiều dài dưới 50m.

b) Lộ giới tối thiểu của đường hẻm:

- Đối với đường hẻm có chiều dài 50m - 150m, lộ giới là 3,0m

- Đối với đường hẻm có chiều dài 150m - 300m, lộ giới là 4,0m

- Đối với đường hẻm có chiều dài lớn hơn 300m, lộ giới là 6,0m

- Quy định cụ thể tại quy hoạch phân khu các phường, quy hoạch xây dựng nông thôn mới các xã được phê duyệt.

c) Quy định quy hoạch - kiến trúc áp dụng trong mạng hẻm:

- Đối với các hẻm nhánh nối hai đầu với hẻm chính có chiều dài từ 50m trở xuống có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đầu hẻm xây dựng kiên cố đã có giấy phép xây dựng nằm dọc theo đường hẻm thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm trên.

- Không bố trí xây dựng đường dây cao thế, trung thế đi nổi dọc theo đường hẻm. Khi bố trí đường dây hạ thế nổi thì không sử dụng dây trần. Trong trường hợp vì điều kiện kỹ thuật và kinh tế không thể xây dựng mới tuyến điện theo phương án ngầm được thì ngành điện phải có biện pháp đảm bảo an toàn theo quy định.

- Khi thực hiện cải tạo nâng cấp hẻm, hệ thống đường dây điện thoại, cáp quang cần ưu tiên đặt ngầm để tạo không gian thông thoáng cho hẻm đối với hẻm có lộ giới tối thiểu 7m. Trường hợp tại những khu vực chưa đủ điều kiện về kỹ thuật và kinh phí xây dựng thì cho phép tiến hành từng bước việc ngầm hóa.

- Tại giao lộ giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m, giữa hẻm chính với đường đô thị phải thực hiện vạt góc (đảm bảo bằng 50% so với quy định cho đường phố theo Quy chuẩn, quy phạm hiện hành). Đối với các hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4m khuyến khích vạt cạnh hoặc bo tròn cạnh ở tầng trệt với bán kính $R = 1m$ nhằm đảm bảo tầm nhìn và giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

- Tại những khu vực có đường dự phóng trùng với đường hẻm hiện hữu thì việc cấp phép xây dựng phải tuân theo lộ giới quy hoạch của đường dự phóng.

- Đối với công trình nhà ở trong hẻm thực hiện theo quy định của các quy hoạch được duyệt và Quy chế này.

10. Quy định cho các trường hợp cụ thể tại các Phụ lục III, Phụ lục IV kèm theo Quy chế này.

Điều 5. Tổ chức thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng trong khu vực đô thị hiện hữu

1. Tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch: Thực hiện theo các quy hoạch xây dựng trên địa bàn đã được phê duyệt và các quy định hiện hành.

2. Đầu tư xây dựng trong khu vực đô thị hiện hữu:

a) Yêu cầu chung:

- Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn lao động; bảo đảm các tiêu chí xây dựng, khoảng cách an toàn với các công trình công cộng; bảo đảm phòng, chống cháy, nổ, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

- Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong từng công trình, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, ưu tiên ngầm hóa các đường dây, đường ống kỹ thuật; tiết kiệm, có hiệu quả, chống lãng phí và các tiêu cực khác.

- Bảo đảm sự tham gia tích cực và hiệu quả của cộng đồng dân cư cơ sở tại đô thị.

b) Đầu tư xây dựng tại khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị được duyệt:

- Việc xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Các dự án được lập mới quy hoạch chi tiết hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và Quy chế này.

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) mà chỉ cần lập Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

- Trong ranh giới các dự án đầu tư phát triển đô thị mới đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình thì việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng, khai thác, sử dụng công trình và nhà ở riêng lẻ thực hiện, như sau:

+ Tổ chức không gian, hệ thống giao thông, phân bổ chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc công trình và hạ tầng kỹ thuật, thiết kế các công trình kiến trúc thực hiện theo quy hoạch chi tiết hoặc phương án tổng mặt bằng đã được phê duyệt.

+ Các nội dung quy định khác về kiến trúc, cảnh quan phải thực hiện theo Quy chế này.

- Công trình xây dựng hiện hữu phù hợp với quy hoạch đô thị nhưng chưa phù hợp về kiến trúc thì được tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải bảo đảm yêu cầu về kiến trúc theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, quy định pháp luật về xây dựng và quy định của Quy chế này.

- Đối với công trình xây dựng không phù hợp với quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt thì phải di dời theo kế hoạch, tiến độ thực hiện quy hoạch đô thị. Trong thời gian chưa di dời, nếu chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp sửa chữa thì

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, công trình chịu trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng tiến độ, tuân thủ đúng hồ sơ được duyệt. Trong quá trình thực hiện phải bảo đảm vệ sinh, môi trường, an toàn, không ảnh hưởng đến các công trình và khu vực lân cận. Bảo đảm chất lượng công trình, tiến hành nghiệm thu, bàn giao cơ sở hạ tầng chung cho cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định. Tổ chức quản lý, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên những hạng mục công trình được giao quản lý.

c) Đầu tư xây dựng tại khu đô thị hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt: Các công trình và dự án đầu tư xây dựng công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) tại khu vực chưa có đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị, thỏa thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được chấp thuận phải thực hiện quy định hiện hành.

d) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, công trình kiến trúc, xây dựng đã được cấp thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng, chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo quy định pháp luật trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cho phép hoặc chấp thuận. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo quy định tại Quy chế này.

đ) Đầu tư phát triển khu đô thị:

Việc thực hiện dự án tái thiết khu đô thị, dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp cải tạo, chỉnh trang và tái thiết trong khu vực đô thị hiện hữu thành phố Long Khánh phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013.

e) Cấp giấy phép xây dựng ở khu vực đô thị hiện hữu:

- Thực hiện theo quy định tại các Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng và Quyết định 32/2019/QĐ-UBND ngày 08/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

g) Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và quy định pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng.

Điều 6. Bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố trong khu vực đô thị hiện hữu

1. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường khu vực đô thị hiện hữu gồm: hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình giao thông khác; Công trình cấp nước; thoát nước; cấp điện; chiếu sáng; thông tin liên lạc; công trình vệ sinh, môi trường và công trình hạ tầng kỹ thuật khác

2. Yêu cầu chung:

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng, môi trường.

b) Đảm bảo sự tham gia tích cực và hiệu quả của cộng đồng dân cư trong đầu tư xây dựng, quản lý khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực đô thị cải tạo, chỉnh trang theo quy định luật pháp hiện hành.

c) Đối với các trục đường tuyến phố chính, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phải thiết kế ngầm và bố trí các đường dây, đường ống và tụy nen hoặc hào kỹ thuật.

d) Đối với những khu vực đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật, khi thiết kế cải tạo, chỉnh trang ưu tiên ngầm hóa các đường dây, đường ống kỹ thuật.

đ) Khi đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị thì phải có ý kiến của các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép.

3. Quy định về đảm bảo an toàn:

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người, công trình trên công trường xây dựng và dân cư khu vực xung quang công trình. Các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thoả thuận.

b) Trường hợp thi công xây dựng tại các khu vực có mật độ xây dựng cao, có khả năng ảnh hưởng đến các công trình khác kế cận, chủ đầu tư và nhà thầu thi công phải phối hợp với các chủ sử dụng công trình kế cận đánh giá hiện trạng cho từng công trình, đồng thời lập biện pháp thi công phù hợp, đảm bảo an toàn, không ảnh hưởng đến kết cấu các công trình kế cận.

c) Nhà thầu, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường và an toàn cho người dân cũng như công trình khu vực xung quanh. Người để xảy ra vi phạm về an toàn thuộc phạm vi quản lý của mình thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

4. Quy định về vệ sinh môi trường:

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động và bảo đảm môi trường xung quanh, bao gồm các biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý chất thải, thu dọn hiện trường và tuân thủ các Quy

định về vệ sinh và an toàn lao động theo TCVN 5308-91, an toàn điện TCVN 4086-95 và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Đối với những công trình xây dựng trong các khu vực đô thị hiện hữu phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn chất thải đưa đến nơi quy định. Quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, chất thải phải có biện pháp che chắn bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường: xe vận chuyển vật tư, vật liệu xây dựng rời, phế thải xây dựng dễ gây bụi và làm bẩn môi trường phải được bọc kín, tránh rơi vãi; tránh mang bùn, bẩn trong công trường ra đường phố và hệ thống đường giao thông công cộng.

c) Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền đình chỉ thi công xây dựng. Người đề xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

d) Đối với các dự án thi công cần sử dụng tạm thời diện tích công cộng phải có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền.

5. Việc xây dựng, quản lý khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện và hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước thải và công trình hạ tầng khác), tổ chức dịch vụ trong khu đô thị hiện hữu phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt; tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; quy định của Quy chế này.

Mục 2

ĐỐI VỚI KHU VỰC PHÁT TRIỂN MỚI

Điều 7. Khu vực đô thị phát triển mới, khu dân cư mới

1. Các khu vực đô thị phát triển mới gồm các khu đô thị mới, các khu dân cư được đầu tư xây dựng mới đồng bộ theo định hướng phát triển đô thị Long Khánh bao gồm 05 phường: Bảo Vinh, Xuân Tân, Suối Tre, Xuân Lập, Bàu Sen.

2. Vị trí, ranh giới cụ thể các khu đô thị: theo ranh địa giới hành chính của 05 đơn vị trên.

3. Tiêu chí quản lý:

a) Tính chất và chức năng: Kiểm soát việc xây dựng nhằm đảm bảo tính chất và chức năng theo quy hoạch.

Là các khu vực đô thị xây dựng và phát triển mới, hiện đại với các chức năng hỗn hợp như nhà ở, tổ hợp trung tâm thương mại, các dịch vụ công cộng phục vụ nhu cầu phát triển của thành phố.

b) Yêu cầu quản lý:

- Quản lý quy hoạch kiến trúc: Kiểm soát việc thực hiện các yêu cầu về quản lý xây dựng theo các nội dung quy định.

+ Phát triển khu vực đô thị mới, khu dân cư mới theo hướng phù hợp các định hướng quy hoạch phát triển không gian của thành phố Long Khánh và kết nối với không gian khu vực đô thị hiện hữu.

+ Các công trình kiến trúc phải thiết kế không gian thông thoáng và có chiếu sáng tự nhiên, thông gió tự nhiên. Công trình điểm nhấn cần có thiết kế đẹp: mặt đứng công trình phải hấp dẫn, không khuyến khích dùng tường trổng, cần tạo sự hấp dẫn bằng việc kết hợp bố trí cửa sổ, cửa ra vào và các chi tiết kiến trúc đa dạng khác. Công trình xây dựng mới ở khu vực góc phố phải giải quyết tốt hai mặt tiền.

+ Thiết kế kiến trúc phải sử dụng kiểu dáng, màu sắc và vật liệu hiện đại phản ánh các chức năng của công trình, tính chất của tuyến phố và tiêu chí của từng khu đô thị.

+ Đảm bảo tỷ lệ không gian xanh, thiết kế cảnh quan phù hợp với đặc thù và cảnh quan thiên nhiên sẵn có như mặt hồ, mặt sông, cây xanh và các yếu tố sinh thái trong khu vực.

+ Không gian công cộng phải được thiết kế nhằm bảo vệ đặc trưng của khu vực. Không gian mở phải dễ tiếp cận, bao gồm không gian chơi của trẻ em và các khu vực giải trí, thư giãn của người cao tuổi.

- Quản lý hạ tầng kỹ thuật:

+ Tổ chức các tuyến đường giao thông phù hợp với chức năng, tuân thủ theo quy hoạch giao thông đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông toàn thành phố. Giao thông công cộng hợp lý, thuận tiện; có tính đến khả năng sử dụng cho người khuyết tật.

+ Đảm bảo cấp nước đầy đủ và liên tục đáp ứng được nhu cầu dùng nước theo các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới thoát nước bản riêng. Rác thải phải được thu gom tại điểm thu gom tập trung mỗi khu đô thị rồi vận chuyển đến nơi xử lý.

- Được phép xây dựng các mô hình nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp.

- Ngăn cấm việc thực hiện các nội dung trái với các quy định của Quy chế này:

+ Bố trí các cơ sở công nghiệp nhỏ lẻ trong khu vực phát triển mới.

+ Chuyển đổi chức năng cây xanh đã quy định sang đất xây dựng công trình.

+ Lấn chiếm hành lang an toàn hoặc đất làng xóm hiện hữu không thuộc phạm vi khu vực phát triển mới.

- Thực hiện các yêu cầu xây dựng khác ngoài quy định trong Quy chế: Xây dựng các công trình cao tầng phải đảm bảo về mật độ xây dựng và bắt buộc phải có biện pháp phòng chống cháy nổ phù hợp tính đến điều kiện phòng cháy chữa cháy của thành phố.

4. Cơ chế khuyến khích

Khuyến khích các chủ đầu tư tham gia đầu tư xây dựng các khu đô thị mới theo quy hoạch được duyệt bằng các hình thức hỗ trợ như: giải phóng mặt bằng, ưu đãi về thuế, đơn giản hóa thủ tục hành chính...

5. Quy định chung:

a) Khu phát triển mới phải bảo đảm kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến quá trình phát triển của các khu đất kế cận theo định hướng quy hoạch chung đô thị thành phố và quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc trong khu đô thị phải được quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định của Quy chế này, bảo đảm cảnh quan khu đô thị khang trang, đồng bộ, hiện đại.

c) Kiến trúc các công trình phải đảm bảo hài hoà với kiến trúc cảnh quan khu đô thị, tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và Quy chế này.

d) Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, công trình xanh trong quy hoạch không gian, thiết kế xây dựng công trình; giải pháp tăng diện tích, không gian cây xanh trong khu đô thị so với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

đ) Quy hoạch, xây dựng nhà ở xã hội chiếm 20% diện tích đất ở trong dự án khu đô thị mới, nhà ở thương mại.

e) Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư, nhà ở xã hội trên địa bàn.

6. Các quy định cụ thể:

a) Quản lý về mật độ, tầng cao xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi

- Khu vực phát triển mới trong thành phố phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất theo đúng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của 06 phường nội ô và quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt.

- Các công trình xây dựng trong khu vực phát triển mới phải đảm bảo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình theo quy hoạch đã được duyệt và Phụ lục III kèm theo Quy chế này.

+ Chỉ giới đường đỏ: các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ;

+ Chỉ giới xây dựng: được xác định theo quy hoạch mặt bằng kiến trúc được duyệt đồng thời bảo đảm các khoảng cách an toàn tới các công trình kiến trúc, kỹ thuật hạ tầng khác theo các quy định hiện hành;

+ Khoảng lùi xây dựng: các công trình tùy thuộc vào chiều cao tầng mỗi công trình và lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình để tạo khoảng lùi phù hợp, các khoảng cách trên phải thống nhất trên từng tuyến đường của khu vực.

b) Các chỉ tiêu quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, cao độ khống chế xây dựng với từng đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt, các quy định của Quy chế này.

7. Quy định cho các trường hợp cụ thể theo các Phụ lục II, III, IV kèm theo Quy chế này.

a) Quản lý về quy hoạch và không gian với các lô đất xây dựng

- Các lô đất đều phải có đường giao thông và lối vào có thể là của công cộng hay tư nhân, trực tiếp hay trung gian được quy hoạch cho cùng một lô hoặc nhiều lô cạnh nhau. Các lô đất không có đường giao thông hay lối vào đều không được phép xây dựng.

- Bố cục công trình phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực. Lựa chọn giải pháp tốt ưu để hạn chế tác động của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt, sưởi ấm công trình. Những dãy phố có hướng bất lợi (hướng Tây, Tây Bắc) cần có hướng dẫn thiết kế hợp lý.

b) Quản lý về kiến trúc

- Hình thức kiến trúc trong các khu vực phát triển mới

+ Khuyến khích xây dựng theo hình thức đơn giản, hiện đại và đảm bảo tính đồng nhất giữa các công trình. Không sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc quá cầu kỳ, lai tạp. Khuyến khích bố trí cây xanh trên mặt tiền, trên mái công trình.

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

+ Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời. Sân phơi quần, áo không được bố trí ra các mặt ngoài công trình.

+ Đối với phần công trình được phép nhô ra:

- Độ cao so với mặt hè $\geq 2,5m$, bộ phận được nhô ra đối với gờ chỉ, trang trí thì độ vươn tối đa $0,2m$; bộ phận được nhô ra đối với kết cấu di động cách mép vỉa hè tối thiểu $1,0m$.

- Độ cao so với mặt hè $\geq 3,5m$, bộ phận được nhô ra đối với kết cấu di động thì độ vươn tối đa $1,4m$.

c) Quản lý về cảnh quan trong khu phát triển mới

- Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè mặt đường).

- Hệ thống cây xanh trồng trên vỉa hè phải tuân theo các nguyên tắc thiết kế cây xanh đã có, không được tự ý thay đổi loại cây xanh. Nếu có thay đổi phải được sự đồng ý của cấp có thẩm quyền.

d) Quản lý về hạ tầng kỹ thuật trong khu phát triển mới

- Giao thông

+ Các tuyến đường cũng như các công trình giao thông được xây dựng phải tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch nông thôn mới đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông toàn thành phố.

+ Các tuyến đường chính trong các khu vực phát triển mới được chi tiết hóa về chiều dài, mặt cắt ngang, bán kính cong và độ dốc, đảm bảo yêu cầu của quy hoạch. Thực hiện đồng bộ với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Vỉa hè được lát gạch chống trơn, được trồng cây xanh đúng quy cách. Chất liệu và mẫu mã gạch lát hai bên vỉa hè của một con đường phải đồng nhất.

- Cấp điện, thông tin liên lạc

+ Phải tuân thủ theo quy hoạch chung đã được phê duyệt. Các nhánh đường dây dẫn điện vào nhà ở, công trình phải đảm bảo các điều kiện về an toàn điện, không cản trở hoạt động của các phương tiện giao thông, cứu thương, chữa cháy.

+ Hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo thực hiện đúng quy hoạch đã được phê duyệt, các tuyến cáp thông tin mới phải thiết kế đi ngầm đến tất cả các công trình sử dụng.

- Cấp nước

+ Đảm bảo cấp nước đầy đủ và liên tục đáp ứng được nhu cầu dùng nước theo đồ án quy hoạch cấp nước được phê duyệt.

+ Chất lượng nước cấp phải đảm bảo chất lượng cấp nước sinh hoạt do Bộ Y tế quy định. Khi đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng phải có biện pháp chống thất thoát, thất thu nước hiệu quả.

+ Trụ cứu hỏa bố trí tại nơi thuận tiện cho việc lấy nước như: ngã ba, ngã tư.

- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

+ Mạng lưới đường cống thiết kế hợp lý theo độ dốc địa hình yêu cầu phải thực hiện theo đúng quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường đã được phê duyệt, đáp ứng các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới thoát nước bản riêng hoàn toàn.

+ Nước thải sinh hoạt của hộ gia đình và nước thải sản xuất phải được xử lý sơ bộ trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

+ Rác thải phải được thu gom triệt để, phân loại ngay tại nguồn rồi mới vận chuyển đến nơi xử lý.

+ Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại nơi tập trung đông người, trên các tuyến phố chính.

Điều 8. Đầu tư xây dựng trong khu vực đô thị mới

1. Tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch khu vực đô thị mới được duyệt theo đúng quy định.

2. Thực hiện đầu tư xây dựng trong khu vực đô thị phát triển mới:

a) Trình tự, nội dung thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phát triển mới phải tuân thủ các quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013.

b) Trình tự, nội dung thực hiện đầu tư xây dựng công trình trong khu đô thị phát triển mới như: hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, nhà ở, các công trình khác theo quy hoạch đô thị được duyệt phải tuân thủ các quy định của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

c) Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng trong khu đô thị chịu trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng tiến độ, tuân thủ đúng hồ sơ được duyệt. Trong quá trình thực hiện phải bảo đảm vệ sinh, môi trường, an toàn, không ảnh hưởng đến các công trình và khu vực lân cận. Bảo đảm chất lượng công trình, tiến hành nghiệm thu, bàn giao cơ sở hạ tầng chung cho cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định. Tổ chức quản lý, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên những hạng mục công trình được giao quản lý.

d) Việc cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị phát triển mới thực hiện theo quy định tại các Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng và Quyết định 32/2019/QĐ-UBND ngày 08/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

đ) Việc xây dựng nhà ở xã hội trong khu đô thị mới thực hiện theo Quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở sửa

đổi, Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 của Chính phủ về việc bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 9. Xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, vệ sinh môi trường

1. Việc bố trí, tổ chức đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu đô thị phải đồng bộ, đầy đủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và kế hoạch đầu tư xây dựng. Đảm bảo đấu nối với các công trình xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực ngoài hàng rào dự án và sự tiếp cận, sử dụng thuận lợi các công trình hạ tầng, dịch vụ công cộng đối với dân cư trong khu đô thị.

2. Khuyến khích xây dựng đồng bộ, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

3. Việc xây dựng, quản lý khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện và hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước thải và công trình hạ tầng khác), tổ chức dịch vụ trong khu đô thị mới phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt; tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; quy định của Quy chế này.

4. Việc xây dựng, đầu tư trong khu đô thị phải thực hiện theo nguyên tắc phát triển bền vững gắn với việc duy trì các yếu tố tự nhiên, văn hóa, lịch sử và đảm bảo tỷ lệ không gian xanh theo quy hoạch; bảo đảm yêu cầu về cảnh quan đô thị, vệ sinh môi trường; lắp đặt và bố trí công trình vệ sinh nơi công cộng.

Mục 3

ĐỐI VỚI CÁC TRỤC ĐƯỜNG TUYẾN PHỐ CHÍNH

Điều 10. Phân khu vực quản lý và tiêu chí quản lý chung

1. Thành phố Long Khánh được phân chia thành 3 khu vực quản lý quy hoạch và không gian (Phụ lục II). Phân chia khu vực quản lý dựa trên định hướng phát triển các vùng phát triển kinh tế đô thị của thành phố Long Khánh.

a) Khu vực 1: thuộc đồ án QHPK 6 Phường Xuân Bình, Xuân An, Xuân Trung, Xuân Thanh, Xuân Hòa và Phú Bình là khu có Diện tích: 9,52km², dân số: 69.798 người, gồm có 6 khu vực (tương đương 6 phường)

b) Khu vực 2: thuộc đồ án QHXD Nông thôn mới; QHCT khu hành chính Bàu Trâm và QHCT khu tái định cư Xuân Tân gồm các phường xã: phường Xuân Lập, phường Bàu Sen, xã Hàng Gòn, phường Xuân Tân, xã Bàu Trâm là khu có diện tích: 85,45km², dân số: 47.938 người, gồm có 5 khu vực (tương đương 5 phường xã)

c) Khu vực 3: thuộc đồ án QHXD Nông thôn mới và QHCT khu tái định cư Bảo Vinh gồm các phường xã: phường Suối Tre, xã Bình Lộc, xã Bảo Quang, phường

Bảo Vinh là khu Diện tích: 96,78km², dân số: 53.540 người, gồm có 4 khu vực (tương đương 4 phường xã)

- * Tổng hợp hệ thống trục đường, tuyến phố chính của thành phố Long Khánh
- Các trục đường, tuyến phố chính đô thị thành phố Long Khánh:
 - + Trục QL1A hiện hữu (Ngã 3 Tân Phong, khu vực phường Suối Tre);
 - + Đường Cách Mạng Tháng Tám;
 - + Đường Hùng Vương;
 - + Đường Hồ Thị Hương;
 - + Tuyến vành đai thành phố.
- Hệ thống các trục đường, tuyến phố chính của thành phố (theo Phụ lục III)
- Các nút giao thông quan trọng:
 - + Nút C1: giao cắt QL1A hiện hữu và đường Hồ Thị Hương;
 - + Nút C2: giao cắt đường Hồ Thị Hương và đường Nguyễn Thị Minh Khai; đường Hùng Vương và đường Cách Mạng Tháng Tám;
 - + Nút C3: giao cắt đường QL1A hiện hữu và đường Lê Hồng Phong (Cầu Gia Liêu);
 - + Nút C4: giao cắt đường QL1A và QL56 (Ngã Ba Tân Phong);
 - + Nút C5: giao cắt QL1 hiện hữu và đường tránh QL1 (DK);

2. Tiêu chí quản lý chung:

a) Bố cục tổng thể không gian kiến trúc: Xác định kiến trúc tổng thể khu vực theo định hướng phát triển của Quy hoạch vùng tỉnh Đồng Nai; Quy hoạch chung Long Khánh và các Quy hoạch có liên quan.

b) Tuyến phố: Lòng đường, vỉa hè, bãi đỗ xe, giải phân cách, vạch giao thông,... được hình thành đồng bộ, xác định rõ ranh giới.

c) Chỉ giới: Công bố, cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, chiều cao công trình đảm bảo tính thẩm mỹ và tuân thủ QHC.

d) Công trình: Xác định cụ thể chức năng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình cũng như vị trí công trình hạ tầng kỹ thuật. Đối với nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống do chính quyền đô thị xác định để bảo vệ, hạn chế tối đa việc chia nhỏ khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn. Khi xây dựng mới các công trình trong khuôn viên nhà vườn loại này phải được phép của cơ quan có thẩm quyền và phải phù hợp với các quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc của khu vực. Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hóa địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực. Tại các khu vực nhà vườn hạn chế và tuyệt đối không xây dựng nhà ở có mật độ cao, nhà cao tầng, nhà ống mái bằng, nhà liền kề kiểu nhà phố.

đ) Các công trình ngầm: Kiểm soát chặt chẽ, thiết kế đồng bộ với các công trình nổi và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Tăng cường và khuyến khích xây dựng các

công trình cơ sở hạ tầng ngầm đô thị đảm bảo theo hướng hiện đại, góp phần nâng cao mỹ quan đô thị; tạo không gian thoáng để phát triển hạ tầng cây xanh đô thị.

e) Sử dụng đất: Phải có QH và kế hoạch sử dụng đất cho từng khu vực, từng tuyến phố theo định hướng QHC đã được phê duyệt. Tăng cường phát triển, khuyến khích không chia tách các thửa đất nông nghiệp và đất nhà vườn nông thôn có giá trị kiến trúc cảnh quan hiện hữu; khi chia tách tuân thủ Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai về quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

g) Các di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng: Cần được bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị truyền thống, phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

h) Cây xanh đường phố: Lựa chọn chủng loại đúng mục đích sử dụng và thích nghi khí hậu khu vực; đồng thời có cơ chế duy tu, bảo dưỡng. Không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực đặc thù sinh thái, cảnh quan tự nhiên: phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo và phát huy giá trị; không được lấn chiếm, sử dụng sai mục đích; khuyến khích tăng chỉ tiêu cây xanh, mặt nước.

i) Biển báo, quảng cáo: Cần có những quy định cụ thể và thiết kế mẫu gợi ý về kích thước, màu sắc, ngôn ngữ,...theo hướng đồng bộ nhưng mang tính thẩm mỹ có nét đặc trưng riêng của từng khu vực.

k) Chiếu sáng: Cần có các quy định về độ sáng, màu sắc, thời gian chiếu sáng để tiết kiệm năng lượng.

l) Các hoạt động và phương tiện: Đầu tư và qui định cụ thể việc khai thác, sử dụng để nâng cao trách nhiệm, ý thức của người dân khi tham gia các hoạt động trong không gian đô thị.

Tiểu mục 1

QUẢN LÝ VỀ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐỐI VỚI KHU VỰC 1

Điều 11. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các trục đường giao thông, tuyến phố

1. Mục đích:

a) Thực hiện các quy định quản lý trong Quy chế này.

b) Cấp phép xây dựng, kiểm soát kiến trúc - quy hoạch và đầu tư xây dựng cải tạo, chỉnh trang trục đường, tuyến phố chính.

c) Triển khai lập TKĐT, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc các tuyến đường, khu vực cụ thể của Thành phố.

2. Tính chất và chức năng

Các trục đường, tuyến phố chính (sau đây gọi tắt là tuyến) là hệ thống đường giao thông huyết mạch của thành phố Long Khánh, bao gồm các đường trục chính đô thị, đường chính, đường liên khu vực, phân khu và các tuyến phố chính có giá trị lịch sử, văn hóa.

3. Yêu cầu quản lý

a) Phải phân theo thứ tự ưu tiên theo từng giai đoạn. Đối với các tuyến trục đường tuyến phố chính nằm trong khu vực có kế hoạch lập TKĐT:

- Có QHCT được phê duyệt: tiến hành lập đồ án TKĐT;

- Có QHPK được phê duyệt: tiến hành lập đồ án QHCT; nghiên cứu kỹ nội dung TKĐT tuyến phố chính;

b) Quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Việc xác định, quản lý quy mô xây dựng công trình phải căn cứ vào chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các phường; căn cứ vào chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cung cấp, xác nhận theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Khi lập dự án theo tuyến phải khảo sát và lập bản đồ hiện trạng, vạch chỉ giới phù hợp, tạo điều kiện hạn chế tối đa nhà siêu mỏng và siêu méo;

c) Quản lý về quy hoạch và không gian theo đặc điểm dãy phố

- Đối với nhà biệt thự, công trình công cộng có giá trị: bảo tồn, phục hồi hình thức và cấu trúc không gian tuyến phố đặc trưng, các khoảng trống phía trước và giữa các biệt thự, công thự. Việc cải tạo trong khuôn viên công trình có giá trị phải được các cơ quan có thẩm quyền xem xét, thực hiện theo pháp luật, công trình phía sau công trình có giá trị được phép cải tạo khi đảm bảo có chiều cao khuất tầm nhìn từ ngoài phố;

- Đối với nhà phố liên kế: Khuyến khích tổ hợp mặt đứng thống nhất các cụm nhà liên kế (hoặc hợp phối kiến trúc mặt tiền) nhưng đảm bảo nhịp điệu - phân vị đứng và phân vị ngang của cả dãy phố. Trường hợp chưa thể cải tạo, chỉnh trang để tạo sự thống nhất phân vị ngang thì áp dụng biện pháp khắc phục bằng cách sử dụng phào, gờ chi hoặc hệ thống biển quảng cáo trên mặt đứng. Các công trình xây dựng hoặc cải tạo phải tuân thủ chiều cao đặc trưng, xác định theo hiện trạng từng dãy phố, từng khu theo Phụ lục IV;

- Đối với các dãy phố có kiến trúc cảnh quan hỗn hợp: Khuyến khích bảo tồn các khoảng trống, sân vườn của mặt phố hiện có, không làm tăng mật độ xây dựng tại các ô phố và các khu đất. Đối với các dãy phố mới và còn lại theo quy định của Quy chế này để quản lý.

- Quản lý quy hoạch và không gian hai bên đường sắt đô thị

+ Đường sắt đi qua Phường Xuân Lập, phường Bàu Sen, Xã Bàu Trâm, phường Xuân An, phường Xuân Trung, phường Xuân Thanh.

+ Các công trình nằm trong khu vực hành lang an toàn tuyến đường sắt phải đảm bảo tuân thủ theo quy định về hành lang bảo vệ, an toàn của đường sắt theo quy định liên quan; đảm bảo xử lý tiếng ồn, bụi ở mức cho phép.

+ Chiều rộng hành lang an toàn của tuyến đường sắt tối thiểu là 3m, tính từ mép kết cấu ngoài cùng của đường sắt, phù hợp với quy định hiện hành về phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn giao thông đường sắt đô thị.

d) Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các tuyến phố lớn

- Các tuyến phố lớn: đường Cách mạng tháng Tám, đường Hùng Vương, đường Hồ Thị Hương, đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Triển khai thực hiện thiết kế đô thị các tuyến phố, thiết kế không gian đoạn tuyến của các ô phố để xác định phương án, quy mô xây dựng cải tạo cho mỗi công trình mặt phố theo các quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này, phù hợp với mật độ xây dựng, tầng cao quy định theo vị trí từng khu quy định tại Phụ lục III. Có thể khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ tại các công trình có giá trị trên cơ sở đảm bảo kết cấu và bảo tồn kiến trúc công trình. Hình khối, hình thức kiến trúc trên toàn tuyến cần tạo được các đặc trưng đồng nhất và chuyển tiếp hợp lý. Định hình công trình kiến trúc điểm nhấn trên tuyến.

d) Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các tuyến phố khác

Tổ chức thiết kế đô thị các tuyến phố, thiết kế không gian đoạn tuyến ô phố, khu để xác định phương án quy mô xây dựng hoặc cải tạo cho mỗi công trình mặt phố theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này, phù hợp với quy định của Quy chế này và Phụ lục III, IV.

e) Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các ngõ phố, ngách phố

- Không gian, chiều rộng hiện có của các ngõ, ngách được giữ nguyên đồng thời có phương án nghiên cứu để mở rộng.

- Không lấn chiếm không gian lộ thiên của các ngõ, ngách; khuyến khích đảm bảo khoảng lùi, chiều cao công trình theo quy định hiện hành và khuyến khích thực hiện theo quy định hiện hành về PCCC.

- Không bố trí chi tiết, vật kiến trúc hoặc thiết bị làm ảnh hưởng đến không gian ngõ chung nhất là các ngõ, ngách dưới 2m sử dụng công cộng.

- Không xây dựng tự phát không kiểm soát và không tuân thủ các quy định về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, HTKT.

- Không chuyển đổi mục đích sử dụng, tự ý thay đổi kết cấu công trình gây ảnh hưởng đến không gian kiến trúc.

- Các khuyến nghị khi quản lý quy hoạch và không gian đối với các trục đường giao thông và tuyến phố:

- Khuyến khích công trình sau khi cải tạo có khoảng lùi từ 2 - 3m tạo khoảng không phía trước cho các công trình.

- Ưu tiên việc tăng các không gian xanh trên tuyến như sử dụng hàng rào thoáng trồng cây, bồn hoa trên hè phố.

Điều 12. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các khu vực, ô phố

1. Phân loại khu vực, ô phố

Các khu vực, ô phố được phân loại giá trị, chức năng quy định tại Phụ lục II.

2. Yêu cầu quản lý về quy hoạch và không gian khu vực, ô phố

a) Mỗi khu vực hoặc ô phố có giá trị cảnh quan và giá trị kiến trúc cao được cơ quan có thẩm quyền phân chia khu vực để bảo tồn trên cơ sở thực hiện cải tạo tổng thể hoặc khu vực ô phố nhằm nâng cao chất lượng sống nhưng đảm bảo tuân thủ các quy định về quy hoạch, không gian, bảo tồn các công trình di tích, công trình có giá trị và các quy định liên quan khác.

b) Bảo tồn các lối đi hiện có, các không gian trống, không gian mở bên trong mỗi khu vực, mỗi ô phố, kết hợp mở thêm các lối đi mới trong lối ô phố, khu vực theo quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật. Tổ chức đường giao thông vòng quanh các khu đất được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Khuyến khích tạo lập, bảo tồn các không gian xanh và không gian mở trong ô phố và khu vực.

3. Quản lý về không gian đối với các khu vực, ô phố được phân loại có giá trị.

Các ô phố, khu vực được phân loại theo giá trị để xác định mức độ ưu tiên trong công tác quản lý quy hoạch và kiến trúc

a) Các ô phố và khu vực có giá trị đặc biệt về lịch sử và kiến trúc là ô phố khu vực có Đại chủng viện Thánh Giuse Xuân Lộc (giáp đường: Bùi Thị Xuân, đường Hùng Vương, QL1A), ô phố khu vực có Bảo tàng Long Khánh (Cụm di tích Tòa hành chánh Long Khánh, giáp đường Cách mạng tháng Tám và đường Nguyễn Thị Minh Khai) đây là các công trình cần được bảo tồn, tôn tạo theo dự án đầu tư xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Nghiêm cấm xây dựng các công trình phía trước, phía sau làm ảnh hưởng tới kiến trúc và cảnh quan của công trình này.

b) Các ô phố, khu vực có giá trị đáng chú ý

Khu vực Ga Long Khánh, diện tích khoảng 2ha (giáp đường: Hùng Vương và đường Hồng Thập Tự). Trong khu vực có công trình giá trị nhưng đã xuống cấp ở lớp trong thì được xem xét, cho phá dỡ và xây dựng lại. Đối với nhà ở liền kề mặt phố được xây dựng, cải tạo và đảm bảo tính thống nhất về kiến trúc cho toàn dãy.

c) Các khu vực có giá trị trung bình.

Các mặt đứng của công trình có giá trị đáng chú ý ở lớp ngoài thì được bảo tồn, các công trình có giá trị trung bình xuống cấp ở lớp trong thì được xem xét, cho phép phá dỡ và xây dựng lại. Trong khu vực có công trình giá trị nhưng đã xuống cấp ở lớp trong thì được xem xét, cho phá dỡ và xây dựng lại. Đối với nhà ở liền kề mặt phố được xây dựng, cải tạo, xây mới và đảm bảo tính thống nhất về kiến trúc cho toàn dãy.

d) Các ô phố là không gian cây xanh, công viên, vườn hoa, mặt nước ao hồ được bảo tồn và phát triển theo quy định tại Điều 29 của Quy chế này.

Điều 13. Quản lý về mật độ, chiều cao, tầng cao xây dựng tối đa và khoảng lùi tại các khu vực, ô phố

1. Mục đích, yêu cầu

a) Mật độ, chiều cao, tầng cao xây dựng tối đa, khoảng lùi quy hoạch được quy định cụ thể tại Phụ lục III, Phụ lục IV. Đây là thông tin cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép xây dựng, tổ chức quản lý thiết kế mặt đứng đoạn tuyến khi chưa có thiết kế đô thị các tuyến phố hoặc đoạn tuyến ô phố, khu vực theo quy định.

b) Mật độ xây dựng công trình đối với khu đất trên trục đường, tuyến phố:

- Đối với trục QL1A hiện hữu, đường Cách Mạng Tháng Tám, đường Hùng Vương, đường Hồ Thị Hương, đường Nguyễn Thị Minh Khai, tuyến vành đai Thành phố: theo quy định của đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.

- Khuyến khích các công trình đều có khoảng lùi để dành diện tích tạo cảnh quan tuyến phố, đặc biệt với các tuyến đường trong trung tâm thành phố như đường Cách mạng tháng Tám, đường Hồ Thị Hương, đường Hùng Vương, đường Nguyễn Thị Minh Khai, QL 1A...

- Công trình công cộng, thương mại - dịch vụ - nhà ở chung cư: 40-50%;

+ Nhà ở cải tạo: 70 - 90%;

+ Nhà ở xây dựng mới mật độ thấp (nhà ở có vườn): 50-70%;

+ Mật độ xây dựng theo lô đất:

Diện tích lô đất (m ²)	≤50	75	100	200	300	500	1000
Mật độ XD tối đa (%)	100	90	85	80	75	70	65

2. Quy định chiều cao, khoảng lùi theo chiều sâu các lớp nhà, công trình xây dựng liên kế được quản lý theo quy định tại Phụ lục III, Phụ lục IV và các quy định sau:

a) Không được vượt quá đường giới hạn góc nhìn, xác định bởi điểm nhìn tại vỉa hè đối diện cao 1,5m và chiều cao tối đa lớp mặt phố.

- Khoảng lùi tối thiểu trên các tuyến đường: Thực hiện theo quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với những công trình hiện hữu không đáp ứng khoảng lùi theo quy định thì giữ nguyên hiện trạng, nghiêm cấm xây dựng mới lấn chiếm khoảng lùi, khuyến khích trả lại khoảng lùi theo đúng quy định.

- Đối với các trục đường, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, khoảng lùi được xác định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng tối thiểu phải thỏa mãn quy định tại Bảng sau:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	≤16	19	22	25	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

b) Khuyến khích chiều cao các lớp nhà theo tầng bậc và cao dần về phía trong. Hạn chế chiều cao lớp ngoài cao hơn lớp trong cản trở tầm nhìn và không có độ thông thoáng cho các lớp nhà sau.

c) Đối với phố, ngõ chiều rộng dưới 6m công trình xây dựng lớp trước có chiều cao tối đa không quá 16m; công trình xây dựng lớp sau có chiều cao tối đa được quy định tại Phụ lục IV.

3. Yêu cầu xem xét, cấp giấy phép xây dựng

a) Đối với việc xem xét, cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo Quy hoạch xây dựng được duyệt và các quy định hiện hành về cấp phép xây dựng.

b) Có diện tích và khoảng lùi đáp ứng quy chuẩn xây dựng, có khả năng đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng đô thị như chỗ đỗ xe, để xe và đóng góp không gian mở, sân vườn cây xanh cho khu vực.

c) Tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Có phương án thiết kế kiến trúc được lựa chọn thông qua tổ chức thi tuyển, đảm bảo gắn kết hài hòa với tổng thể không gian, khu vực kiến trúc cảnh quan và các điểm nhìn chính lân cận.

Điều 14. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với quảng trường, nút giao thông

1. Quy định chung

a) Về không gian và chức năng việc lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với quảng trường, nút giao thông theo yêu cầu sau:

- Bảo tồn, tôn tạo và phát huy các công trình và di tích có giá trị; bảo tồn các diện tích khoảng không gian mở, công viên, cây xanh hiện có trong khu vực

- Bảo tồn chức năng và giải pháp kiến trúc của các công trình chủ đạo. Đối với các công trình xây dựng mới trong khuôn viên hoặc tiếp giáp với các công trình chủ đạo phải không được nhìn thấy theo các hướng nhìn từ quảng trường, không gian mở,

không tạo ra sự tranh chấp, xung đột với mặt đứng công trình chủ đạo. Trường hợp đặc biệt phải được Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố, tỉnh thông qua.

- Việc tổ chức, bố cục không gian, hình khối tổng thể cho toàn khu vực, hình khối mặt đứng chung cho toàn lô phố, khu vực tiếp giáp với quảng trường hoặc không gian mở phải đảm bảo có bố cục, ngôn ngữ kiến trúc thống nhất, trồng cây xanh thích hợp để che chắn, đảm bảo tính mỹ quan và sự gắn kết hài hòa đảm bảo không che các điểm nhìn từ các tuyến đường về phía quảng trường.

- Việc cải tạo, xây mới các công trình phải tuân thủ theo các quy định tại Quy chế này, các quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật liên quan.

- Chiều cao tối đa của các công trình được xây dựng theo từng ô phố, khu vực theo Phụ lục III, IV.

b) Quy định đối với khu vực quảng trường:

- Đối với quảng trường chính ở trung tâm đô thị không cho phép xe thông qua; chỉ cho phép các phương tiện giao thông vào phục vụ các công trình ở quảng trường.

- Trên quảng trường trước các công trình công cộng có nhiều người qua lại, phải tách đường đi bộ và đường giao thông nội bộ ra khỏi đường giao thông chạy thông qua. Phần dành cho giao thông nội bộ phải bố trí bãi đỗ xe và bến xe công cộng.

- Quảng trường giao thông và quảng trường trước cầu, phải theo sơ đồ tổ chức giao thông.

- Quảng trường nhà ga cần tổ chức rõ ràng phân luồng hành khách đến và đi, đảm bảo an toàn cho hành khách đi đến bến giao thông công cộng và đến bãi đỗ xe với khoảng cách ngắn nhất.

- Quảng trường đầu mối các công trình giao thông cần bảo đảm hành khách có thể chuyển từ phương tiện này sang phương tiện khác được thuận tiện, nhanh chóng và an toàn.

- Mặt không chế của mặt đứng kiến trúc các công trình xung quanh hướng ra phía quảng trường có khoảng cách tới mép đường tối đa là 12m, để đảm bảo hiệu quả quy định giới hạn liên tục. Khuyến khích thiết kế đa dạng, thay đổi, nhô ra hoặc lõm vào để tránh cảm giác áp chế đối với đường phố. Để tránh sự phân tán hiệu quả hội tụ của quảng trường, không khuyến khích làm các quảng trường nhỏ xung quanh. Bề mặt không chế giáp phố hướng về phía quảng trường nên là mặt chính kiến trúc, tạo giới định rõ ràng cho quảng trường.

- Cây xanh, thảm cỏ chiếm tỷ trọng đáng kể trong không gian kiến trúc của quảng trường, cần tổ chức các hình thức cây trang trí phong phú, linh hoạt bảo đảm chủng loại cây và màu sắc; có thể kết hợp vôi phun tạo nơi vui chơi, giải trí.

- Đối với vật liệu làm quảng trường: kết hợp các vật liệu khác nhau tạo nên sự hấp dẫn cho không gian quảng trường. Khuyến khích sử dụng những loại gạch lát sản xuất tại địa phương. Không sử dụng các loại gạch lát trơn trượt, độ bóng cao gây lóa.

Nên sử dụng loại gạch độ bền cao, ít rêu mốc, thoát nước tốt. Màu sắc kết hợp không quá tương phản.

c) Về khai thác và sử dụng không gian ngầm

- Khai thác các không gian ngầm dưới các quảng trường, các khoảng sân không ngầm nước tiếp giáp quảng trường, không gian mở cho mục đích để xe thương mại dịch vụ và các chức năng hỗ trợ hạ tầng khác.

- Việc khai thác không gian ngầm dưới các vườn hoa, đất cây xanh, tượng đài phải được UBND thành phố xem xét và quyết định.

d) Công trình có vị trí tại góc phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố. Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD.

2. Quy định cụ thể

a) Khu vực Tượng đài của Thành phố

- Tuân thủ QHC, tạo dựng các tổ hợp công cộng đa chức năng, kết hợp đầu mối giao thông giao tiếp giữa Quốc lộ 1, tuyến đường Hùng Vương của thành phố hướng từ miền Trung đi vào, tổ chức bãi đỗ xe công cộng phục vụ người dân đến khu vực tượng đài, trạm dừng xe buýt, không gian đi bộ cùng tiện nghi hỗ trợ liên hoàn.

b) Nút giao đường Cách mạng tháng Tám - đường Nguyễn Thị Minh Khai, nút giao đường Cách mạng tháng Tám - đường Hùng Vương và nút giao đường Hồ Thị Hương - đường 21/4 - đường Lê A: Không gian rộng, thoáng gắn với trục giao thông chính của thành phố. Xem xét cho phép xây dựng công trình hành chính, công trình thương mại dịch vụ, công trình văn hóa đảm bảo theo định hướng phát triển tại khu vực (quy định Phụ lục III, IV).

Điều 15. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với không gian mở, cây xanh, mặt nước

1. Quy định chung:

a) Khi thiết kế không gian mở, không gian cây xanh, công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc và phù hợp với điều kiện tự nhiên của thành phố. Cây trồng trên các vườn hoa, không gian xanh phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông. Bảo tồn nguyên vẹn các không gian cây xanh, không gian mở, công viên, vườn hoa, các hàng cây trên hè phố và các mảng vườn công cộng, tư nhân tiếp giáp mặt phố hiện có.

b) Các hoạt động văn hóa nghệ thuật, lễ hội, thể dục thể thao, hội chợ, triển lãm, thương mại - dịch vụ công cộng trong công viên phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch chi tiết xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

c) Tăng cường tối đa các chỉ tiêu cây xanh, sân chơi trong mỗi ô phố tuân thủ quy định tại các Phụ lục A, B, C của Tiêu chuẩn: TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế. Các quỹ đất sau khi di dời, chuyển đổi chức năng sử dụng đất phải ưu tiên sử dụng vào các mục đích cho hạ tầng xã hội, dành tối thiểu 25% diện tích khu đất cho cây xanh, sân chơi trẻ em, không gian giao tiếp cộng đồng. Khi tổ chức công trình phải bố trí đất cây xanh hoặc không gian mở tại vị trí tiếp giáp đường phố hoặc không gian mở khác khuyến khích sử dụng vào mục đích phục vụ nhu cầu sử dụng chung của khu vực.

d) Cải tạo, chỉnh trang các công trình xung quanh các khu vực vườn hoa, không gian mở, để tạo không gian xanh ngoài và trên công trình, kết nối với tuyến đường tại các khu vực;

đ) Đối với cây xanh tuyến phố: phải xây dựng kế hoạch duy tu, bảo dưỡng định kỳ, tổ chức quy hoạch không gian xanh, thay thế những cây không phù hợp, chậm phát triển, không đúng chủng loại, mục rữa gây nguy hiểm, trồng cây bổ sung hai bên đường còn thiếu, chủng loại cây phải phù hợp với đặc điểm tuyến đường và hướng khí hậu, trồng thảm cây xanh nhỏ tại các ô góc cây. Trồng cây xanh đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị (ở chiều cao 1,3m đường kính cây từ 20 - 25cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8 - 3,2m).

e) Các dải vỉa hè tiếp giáp lòng đường, nối chuỗi cây cổ thụ, các mảng, dải phân cách cứng (trừ các lối đi từ lòng đường vào công, cửa nhà, công trình, điểm đến lối vạch đi bộ qua đường, các điểm đỗ xe được thành phố cho phép) phải được nghiên cứu và có kế hoạch chuyển thành dải cây xanh.

g) Không cho phép xây dựng mới các công trình nổi làm tăng mật độ xây dựng và không gian ngầm dưới các khu đất tự thấm tại các công viên cây xanh, vườn hoa, mặt nước.

h) Các hành vi không thực hiện: (theo các quy định của pháp luật hiện hành)

- Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh; tự ý ngắt hoa, cắt cành cây; đốt gốc, lột vỏ thân cây, phóng uế hoặc có hành vi khác làm hư hỏng cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ.

- Giăng dây, giăng đèn trang trí, treo biển quảng cáo và các vật dụng khác vào cây xanh ở những nơi công cộng, đường phố, công viên không đúng quy định;

- Chăn, thả gia súc trong công viên, vườn hoa. Sử dụng các công trình trong công viên không đúng mục đích;

- Lấn chiếm, xây dựng công trình trên đất cây xanh hiện có hoặc đã được xác định trong quy hoạch đô thị được duyệt hoặc ngăn cản việc trồng cây xanh theo quy định;

- Tự ý chặt hạ, di dời cây xanh; chặt nhánh, tỉa cành, đào gốc, chặt rễ cây xanh không đúng quy định.

2. Quy định cụ thể đối với không gian mở, ô phố cây xanh, mặt nước chính (Công viên cây xanh, vườn hoa, trung tâm văn hóa....)

a) Giải tỏa, phá dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm, không theo quy hoạch, gây mất mỹ quan và cảnh quan trong khu công viên.

b) Không nuôi trồng thủy hải sản trên hồ, suối, mặt nước trong công viên, trong khu vực nội đô thành phố.

c) Không xả thải trực tiếp nước chưa qua xử lý và rác thải xuống hồ, suối nước.

d) Trồng cây xanh trong khu vực công viên và dọc suối đảm bảo tầm nhìn phù hợp, không gây cản trở với đường bộ khi lưu thông qua tuân thủ TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

Điều 16. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với công trình hạ tầng xã hội

Các công trình hạ tầng xã hội trong khu vực phải được quản lý theo nguyên tắc sau:

a) Tổ chức di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra ngoài khu vực theo quy hoạch. Các quỹ đất sau khi di dời được ưu tiên xây dựng phát triển các công trình công cộng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ cộng đồng hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tạo quỹ vốn đầu tư cho đô thị.

b) Bố trí phát triển theo thứ tự ưu tiên các chức năng: trường học, nhà trẻ, sân chơi, sân thể thao cho từng khu vực, cây xanh, sân bãi quảng trường, giao tiếp cộng đồng, công trình văn hóa thể thao, dịch vụ thương mại.

c) Xây dựng, cải tạo các công trình hạ tầng xã hội tuân thủ theo QHC, QHCT, QHPK đã được phê duyệt.

Điều 17. Quản lý và sử dụng đất xây dựng

Phải tuân thủ theo đúng hồ sơ quy hoạch chung, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

1. Quản lý theo mục đích sử dụng

a) Quỹ đất sau khi dời đi các cơ sở không tuân theo quy hoạch, gây ô nhiễm, khi chuyển đổi mục đích sử dụng phải ưu tiên sử dụng theo thứ tự phục vụ các mục đích tiện ích công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian mở, phục vụ cộng đồng, không gian công cộng

b) Tổ chức thu hồi, giải tỏa và sử dụng đúng mục đích theo quy hoạch đối với đất lấn chiếm; khuyến khích chuyển đổi sang phục vụ các mục đích tại Khoản a Điều này.

2. Diện tích tối thiểu của lô đất để xây dựng cải tạo

a) Trường hợp lô đất giáp mặt phố xây dựng cải tạo riêng lẻ.

- Đối với lô đất có diện tích từ $5m^2$ - $15m^2$ hoặc có chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 3m việc cải tạo, chỉnh trang không được xây dựng quá chiều cao 4,5m; đảm bảo tuân thủ thiết kế đô thị được duyệt, quy định

tại Phụ lục III, IV. Còn diện tích lô đất dưới $5m^2$ thu hồi và ưu tiên xây dựng hạ tầng xã hội theo Khoản a Điểm 1 Điều này.

- Đối với lô đất khác việc chỉnh trang cải tạo xây dựng mới tuân thủ thiết kế đô thị được duyệt quy định về tổ chức không gian kiến trúc ô phố, khu vực tại Phụ lục II.

b) Trường hợp lô đất trong ngõ hoặc trong lõi ô phố xây dựng cải tạo riêng lẻ

- Đối với có diện tích nhỏ hơn $15m^2$ có chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,5m trở lên được phép cải tạo, xây dựng tối đa 2 tầng chiều cao dưới 8m.

- Đối với có diện tích từ $15m^2 - 30m^2$ có chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,5m - 3m được phép cải tạo, xây dựng tối đa 3 tầng chiều cao dưới 12m. Nếu có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên thì được phép cải tạo, chỉnh trang theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa 04 tầng, tổng số chiều cao dưới 15m.

c) Khuyến khích phối hợp khối kiến trúc mặt tiền của các công trình giáp mặt phố để tạo sự đồng bộ, hài hòa về hình thức kiến trúc

- Trường hợp thực hiện hợp khối kiến trúc tạo thành chiều rộng mặt tiền từ 15m-20m cho phép chiều cao tối đa nhóm công trình theo quy định tại Phụ lục III, IV nhưng phải đảm bảo sự đồng bộ hài hòa với chiều cao và số tầng của các công trình khác trên đoạn phố của tuyến phố đó.

- Trường hợp thực hiện hợp khối kiến trúc tạo thành chiều rộng mặt tiền từ 15m-20m và thực hiện khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên thì chiều cao tối đa nhóm công trình được vượt chiều cao khu vực, ô phố nhưng không quá 6 tầng (cao 22m) và phải phát triển đồng bộ, hài hòa với chiều cao, số tầng và khoảng lùi của các công trình khác trên đoạn tuyến phố đó, khối kiến trúc đó từ tầng 2 tương đương từ 5m trở lên được phép đưa ra 1 khoảng tối đa bằng $1/3$ so với khoảng lùi đã thực hiện.

- Trường hợp thực hiện hợp khối kiến trúc dài hết tuyến phố và thực hiện khoảng lùi 3m so với chỉ giới xây dựng cho phép chiều cao tối đa nhóm công trình này không vượt quá 8 tầng/29m và phải đảm bảo sự đồng bộ, hài hòa với chiều cao, số tầng và khoảng lùi so với các công trình lân cận. Khối kiến trúc từ tầng 2 tương đương 5m trở lên được phép đưa ra 1 khoảng tối đa bằng $1/2$ so với khoảng lùi đã thực hiện.

- Trường hợp mặt tiền hợp khối kiến trúc dài quá 40m, chiều cao 8 tầng trở lên thì phải tổ chức nghiên cứu trên cơ sở thiết kế không gian đoạn tuyến phố bao gồm mặt đứng và hình ảnh không gian nhìn từ các nút giao thông và điểm nhìn cách 2 bên công trình khoảng 50-100m tùy theo công trình; nếu phải tổ chức ngắt quãng thì xử lý ngắt quãng cân xứng hài hòa với khoảng ngắt 20m/đoạn. Trường hợp các cửa được mở tại các mặt bên phải tuân thủ khoảng cách so với ranh giới thửa đất tối thiểu 2m và khoảng cách giữa các công trình tối thiểu là 4m. Không được phép làm ban công nhô ra các ngõ, hẻm có chiều rộng dưới 4m. Chiều cao giàn hoa, tum thang nếu có tối đa là

3m tính từ sân thượng. Phần mái không sử dụng các tấm lợp bằng tôn và vật liệu tạm nhìn thấy được trên mọi điểm nhìn trên phố.

d) Đối với các trường hợp khác

Áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhà liền kề, các quy định hiện hành liên quan khác để xem xét chỉnh trang, cải tạo và xây dựng mới.

3. Các nội dung khác liên quan

Các nội dung khác liên quan đến đất xây dựng tuân thủ theo quy định hiện hành của pháp luật về quản lý, sử dụng đất, QHC, QHCT và QHPK đã được phê duyệt.

Tiểu mục 2

QUẢN LÝ VỀ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐỐI VỚI KHU VỰC 2

Điều 18. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các trục đường giao thông, tuyến phố

1. Các tiêu chí và nội dung quản lý trục đường, tuyến phố khu vực 2

a) Liên kết đồng bộ mạng lưới giao thông phía Bắc và Đông thành phố, khu vực QH nông thôn mới, khu hành chính Bàu Trâm và khu tái định cư Xuân Tân.

b) Quản lý quy hoạch kiến trúc các công trình xây dựng 2 bên tuyến.

c) Các khu vực có tốc độ đô thị hóa mạnh được nâng cấp hành chính từ xã lên phường (Xuân Lập, Bàu Sen và Xuân Tân) cần quản lý chặt chẽ tránh trường hợp xây dựng sai mục đích sử dụng đất.

2. Mục đích:

a) Thực hiện các quy định quản lý trong Quy chế này.

b) Cấp phép xây dựng, kiểm soát kiến trúc - quy hoạch và đầu tư xây dựng cải tạo, chỉnh trang trục đường, tuyến phố.

c) Triển khai lập TKĐT, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc các tuyến đường, khu vực cụ thể của khu vực Bắc và Đông thành phố.

3. Tính chất và chức năng:

Là hệ thống đường giao thông mạng lưới giao thông phía Bắc và Đông thành phố, khu vực QH nông thôn mới, khu hành chính Bàu Trâm và khu tái định cư Xuân Tân, bao gồm các đường trục đô thị, đường vành đai, đường liên khu vực, phân khu và các tuyến phố.

4. Yêu cầu quản lý:

a) Đối với tuyến phố cấp đô thị:

- Tổ chức lập thiết kế đô thị các tuyến phố; thiết kế đô thị đoạn tuyến của các khu vực, ô phố để xác định phương án, quy mô xây dựng, cải tạo phù hợp với mật độ xây dựng, tầng cao.

- Khuyến khích các dự án xã hội hóa phát triển các công trình tiện ích đô thị, vườn hoa, cây xanh, tiểu cảnh nhỏ riêng lẻ phục vụ du lịch và dân cư phù hợp với quy hoạch và không gian chung của tuyến phố trên cơ sở đảm bảo an toàn, thuận lợi giao thông, phát triển kinh tế cải thiện môi trường.

- Việc khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ tại các công trình có giá trị trên cơ sở bảo đảm kết cấu an toàn, vệ sinh công cộng và bảo tồn giá trị kiến trúc công trình.

- Nghiêm cấm việc lấn chiếm bố trí các công trình, chi tiết, vật kiến trúc hoặc thiết bị ảnh hưởng hình thức kiến trúc, chiếm dụng không gian chung của vỉa hè và lòng đường trái quy định pháp luật. Đối với biển hiệu, quảng cáo tuân thủ Điều 48 của Quy chế này

b) Quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Việc xác định, quản lý quy mô xây dựng công trình phải căn cứ vào chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng theo các QHCT được phê duyệt; căn cứ vào chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cung cấp, xác nhận theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Khi lập dự án theo tuyến phải khảo sát và lập bản đồ hiện trạng, vạch chỉ giới phù hợp, tạo điều kiện hạn chế tối đa nhà siêu mỏng và siêu méo.

- Các tuyến đường nằm ngoài danh mục nêu trên thì phải thực hiện các thủ tục xin cấp chỉ giới đường đỏ và xác định hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật.

c) Quản lý về quy hoạch và không gian theo đặc điểm dãy phố

- Đối với nhà biệt thự, công trình công cộng có giá trị: bảo tồn, phục hồi hình thức và cấu trúc không gian tuyến phố đặc trưng, các khoảng trống phía trước và giữa các biệt thự, công thự. Việc cải tạo trong khuôn viên công trình có giá trị phải được các cơ quan có thẩm quyền xem xét, thực hiện theo pháp luật, công trình phía sau công trình có giá trị được phép cải tạo khi đảm bảo có chiều cao khuất tầm nhìn từ ngoài phố;

- Đối với nhà phố liên kế: Khuyến khích tổ hợp mặt đứng thống nhất các cụm nhà liên kế (hoặc hợp phối kiến trúc mặt tiền) nhưng đảm bảo nhịp điệu – phân vị đứng và phân vị ngang của cả dãy phố. Trường hợp chưa thể cải tạo, chỉnh trang để tạo sự thống nhất phân vị ngang thì áp dụng biện pháp khắc phục bằng cách sử dụng phào, gờ chỉ hoặc hệ thống biển quảng cáo trên mặt đứng. Các công trình xây dựng hoặc cải tạo phải tuân thủ chiều cao đặc trưng, xác định theo hiện trạng từng dãy phố, từng khu theo Phụ lục III, IV.

- Đối với các dãy phố có kiến trúc cảnh quan hỗn hợp: Khuyến khích bảo tồn các khoảng trống, sân vườn của mặt phố hiện có, không làm tăng mật độ xây dựng tại các ô phố và các khu đất.

- Quản lý quy hoạch và không gian các đoạn tuyến phố nơi có công trình công cộng và tập trung đông người.

- Khai thác và sử dụng các công trình công cộng tập trung đông người phải có các giải pháp chống ùn tắc giao thông cho bản thân công trình và giao thông khu vực bằng nhiều giải pháp.

- Kiến trúc và cảnh quan hai bên tuyến đường phải đảm bảo đồng bộ gắn kết với các loại hình giao thông xung quanh nhằm nâng cao lực sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, hạn chế phương tiện cá nhân, đảm bảo thuận tiện liên thông và giảm chông chéo.

d) Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các tuyến phố cấp đô thị

- Các tuyến phố: được quản lý, thực hiện theo quy định tại Phụ lục III, IV.

- Triển khai thực hiện thiết kế đô thị các tuyến phố, thiết kế không gian đoạn tuyến của các ô phố, khu phố để xác định phương án, quy mô xây dựng cải tạo cho mỗi công trình mặt phố theo các quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này, phù hợp với mật độ xây dựng, tầng cao quy định theo vị trí từng khu quy định tại Phụ lục III, IV. Có thể khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ tại các công trình có giá trị trên cơ sở đảm bảo kết cấu và bảo tồn kiến trúc công trình. Hình khối, hình thức kiến trúc trên toàn tuyến cần tạo được các đặc trưng đồng nhất và chuyển tiếp hợp lý. Định hình công trình kiến trúc điểm nhấn trên tuyến.

đ) Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các tuyến phố cấp khu vực

- Các tuyến phố cấp khu vực gồm các tuyến đường chính khu vực và đường khu vực theo quy định tại Phụ lục III, IV.

- Quản lý về quy hoạch và không gian được thực hiện như sau:

- Tuân thủ QHC, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung toàn tỉnh, toàn thành phố. Quản lý và xây dựng theo các quy hoạch và thiết kế đô thị được duyệt. Đối với các tuyến chưa có quy hoạch và thiết kế đô thị thì cần quản lý và xây dựng phù hợp với mật độ xây dựng, tầng cao theo quy định tại Phụ lục III, IV.

e) Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các ngõ phố, ngách phố, tuyến đường nội bộ

- Các tuyến đường cấp nội bộ bao gồm các tuyến đường khu vực và đường nhóm nhà ở, quy định tại Phụ lục III, IV.

- Quản lý về quy hoạch và không gian được thực hiện như sau:

+ Không gian, chiều rộng hiện có của các ngõ, ngách được giữ nguyên đồng thời có phương án nghiên cứu để mở rộng.

+ Nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian lộ thiên của các ngõ, ngách; khuyến khích đảm bảo khoảng lùi, chiều cao công trình theo quy định hiện hành và khuyến khích thực hiện theo quy định hiện hành về PCCC.

+ Không bố trí chi tiết, vật kiến trúc hoặc thiết bị làm ảnh hưởng đến không gian ngõ chung nhất là các ngõ, ngách dưới 2m sử dụng công cộng. Ưu tiên xây dựng các tuyến đường nội bộ, ngõ ngách bền vững sạch đẹp, đảm bảo đi lại thuận tiện, an toàn và tiêu thoát nước dễ dàng.

- Các khuyến nghị khi quản lý quy hoạch và không gian đối với các trục đường giao thông và tuyến phố:

+ Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định nêu trên. Trường hợp có vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện được phép đề xuất ý kiến bằng văn bản đến cơ quan quản lý có thẩm quyền xem xét.

- Khuyến khích công trình sau khi cải tạo có khoảng lùi từ 2-3m tạo khoảng không phía trước cho các công trình.

- Ưu tiên việc tăng các không gian xanh trên tuyến như sử dụng hàng rào thoáng trồng cây, bồn hoa trên hè phố.

+ Không được làm trái các quy định trong Quy chế này

- Xây dựng tự phát không kiểm soát và không tuân thủ các quy định về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, HTKT.

- Chuyển đổi mục đích sử dụng, tự ý thay đổi kết cấu công trình gây ảnh hưởng đến không gian kiến trúc.

+ Được phép có điều kiện: Sử dụng không gian hai bên đường phố cho mục đích đỗ xe nhưng phải đảm bảo quy định của cơ quan quản lý và không gây ảnh hưởng cảnh quan chung.

Điều 19. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các khu vực, ô phố

1. Phân loại khu vực, ô phố

Các khu vực, ô phố được phân loại giá trị, chức năng quy định tại Phụ lục II.

2. Yêu cầu quản lý về quy hoạch và không gian khu vực, ô phố

a) Mỗi khu vực hoặc ô phố có giá trị cảnh quan và giá trị kiến trúc cao được cơ quan có thẩm quyền phân chia khu vực để bảo tồn trên cơ sở thực hiện cải tạo tổng thể hoặc khu vực ô phố nhằm nâng cao chất lượng sống nhưng đảm bảo tuân thủ các quy định về quy hoạch, không gian, bảo tồn các công trình di tích, công trình có giá trị và các quy định liên quan khác.

b) Bảo tồn các lối đi hiện có, các không gian trống, không gian mở bên trong mỗi khu vực, mỗi ô phố, kết hợp mở thêm các lối đi mới trong lối ô phố, khu vực theo quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật. Tổ chức đường giao thông vòng quanh các khu đất được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Khuyến khích tạo lập, bảo tồn các không gian xanh và không gian mở trong ô phố và khu vực.

3. Quản lý về không gian đối với các khu vực được phân loại có giá trị.

a) Các khu vực được phân loại theo giá trị để xác định mức độ ưu tiên trong công tác quản lý quy hoạch và kiến trúc. Ô phố, khu vực có giá trị lịch sử văn hóa phải được bảo tồn theo quy định. Bảo tồn các lối đi hiện có, không gian trống, không gian mở bên trong mỗi khu vực, kết hợp với mở thêm lối đi mới trong lối ô phố theo quy chuẩn và tiêu chuẩn kỹ thuật. Việc tổ chức đường giao thông vòng quanh các khu đất được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế.

b) Các ô phố và khu vực có giá trị đặc biệt về lịch sử và kiến trúc là khu vực xã Hàng Gòn, Di tích Mộ Cụ thạch Hàng Gòn, còn được gọi là Mộ Ông Đá và Khu du lịch Hang Dơi Long Khánh ở phường Bàu Sen. Đây là các công trình cần được bảo tồn, tôn tạo theo dự án đầu tư xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Nghiêm cấm xây dựng các công trình phía trước, phía sau làm ảnh hưởng tới kiến trúc và cảnh quan của công trình này. Rà soát, bảo tồn, tôn tạo kết hợp khai thác du lịch phát triển cho khu vực.

Điều 20. Quản lý về mật độ, chiều cao, tầng cao xây dựng tối đa và khoảng lùi tại các khu vực, ô phố

1. Mục đích, yêu cầu

a) Mật độ, chiều cao, tầng cao xây dựng tối đa, khoảng lùi quy hoạch được quy định cụ thể tại Phụ lục III, IV. Đây là thông tin cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép xây dựng, tổ chức quản lý thiết kế mặt đứng đoạn tuyến khi chưa có thiết kế đô thị các tuyến phố hoặc đoạn tuyến ô phố, khu vực theo quy định.

b) Mật độ xây dựng công trình đối với khu đất trên trục đường, tuyến phố:

- Đối với các tuyến đường khu vực, đường tránh quốc lộ, tuyến vành đai thành phố: theo quy định của đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch đô thị được duyệt.

- Công trình công cộng, thương mại - dịch vụ - nhà ở chung cư: 40-50%;

+ Nhà ở cải tạo: 70 - 90%;

+ Nhà ở mật độ thấp (nhà ở có vườn): 50 - 70%;

+ Mật độ xây dựng theo lô đất:

Diện tích lô đất (m ²)	≤50	75	100	200	300	500	1000
Mật độ XD tối đa (%)	100	90	85	80	75	70	65

- Khuyến khích các công trình đều có khoảng lùi để dành diện tích tạo cảnh quan tuyến phố, đặc biệt với các tuyến đường QL56, đường vành đai, đường tránh quốc lộ...

2. Quy định chiều cao, khoảng lùi theo chiều sâu các lớp nhà, công trình xây dựng liên kế được quản lý theo quy định tại Phụ lục III, IV và các quy định sau:

a) Không được vượt quá đường giới hạn góc nhìn, xác định bởi điểm nhìn tại vỉa hè đối diện cao 1,5m và chiều cao tối đa lớp mặt phố.

- Khoảng lùi tối thiểu trên các tuyến đường: Thực hiện theo quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với những công trình hiện hữu không đáp ứng khoảng lùi theo quy định thì giữ nguyên hiện trạng, nghiêm cấm xây dựng mới lần chiếm khoảng lùi, khuyến khích trả lại khoảng lùi theo đúng quy định.

- Đối với các trục đường, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, khoảng lùi được xác định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng tối thiểu phải thỏa mãn quy định tại Bảng sau:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	≤16	19	22	25	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

b) Khuyến khích chiều cao các lớp nhà theo tầng bậc và cao dần về phía trong. Hạn chế chiều cao lớp ngoài cao hơn lớp trong cản trở tầm nhìn và không có độ thông thoáng cho các lớp nhà sau.

c) Đối với phố, ngõ chiều rộng dưới 6m công trình xây dựng lớp trước có chiều cao tối đa không quá 16m; công trình xây dựng lớp sau có chiều cao tối đa được quy định tại Phụ lục IV.

3. Yêu cầu xem xét, cấp giấy phép xây dựng

a) Đối với việc xem xét, cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo Quy hoạch xây dựng được duyệt và các quy định hiện hành về cấp phép xây dựng.

b) Có diện tích và khoảng lùi đáp ứng quy chuẩn xây dựng, có khả năng đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng đô thị như chỗ đỗ xe, để xe và đóng góp không gian mở, sân vườn cây xanh cho khu vực.

c) Tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Có phương án thiết kế kiến trúc được lựa chọn thông qua tổ chức thi tuyển, đảm bảo gắn kết hài hòa với tổng thể không gian, khu vực kiến trúc cảnh quan và các điểm nhìn chính lân cận.

Điều 21. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với quảng trường, nút giao thông

1. Quy định chung

a) Về không gian và chức năng việc lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với quảng trường, nút giao thông theo yêu cầu sau:

- Bảo tồn, tôn tạo và phát huy các công trình và di tích có giá trị; bảo tồn các diện tích khoảng không gian mở, công viên, cây xanh hiện có trong khu vực.

- Bảo tồn chức năng và giải pháp kiến trúc của các công trình chủ đạo. Đối với các công trình xây dựng mới trong khuôn viên hoặc tiếp giáp với các công trình chủ đạo phải không được nhìn thấy theo các hướng nhìn từ quảng trường, không gian mở,

không tạo ra sự tranh chấp, xung đột với mặt đứng công trình chủ đạo. Trường hợp đặc biệt phải được Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố, tỉnh thông qua.

- Việc tổ chức, bố cục tuyến đường về phía quảng trường.

- Việc cải tạo, xây mới các công trình phải tuân thủ theo các quy định tại Quy chế này, các quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật liên quan.

- Các hoạt động văn hóa nghệ thuật, lễ hội, thể dục thể thao, hội chợ, triển lãm, thương mại - dịch vụ công cộng trong công viên phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch chi tiết xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

- Chiều cao tối đa của các công trình được xây dựng theo từng ô phố, khu vực theo Phụ lục III, IV.

b) Quy định đối với khu vực quảng trường:

- Đối với quảng trường chính có diện tích đất lớn và ở trung tâm đô thị không cho phép xe thông qua; chỉ cho phép các phương tiện giao thông vào phục vụ các công trình ở quảng trường.

- Trên quảng trường trước các công trình công cộng có nhiều người qua lại, phải tách đường đi bộ và đường giao thông nội bộ ra khỏi đường giao thông chạy thông qua. Phần dành cho giao thông nội bộ phải bố trí bãi đỗ xe và bến xe công cộng.

- Quảng trường giao thông và quảng trường trước cầu, phải theo sơ đồ tổ chức giao thông.

- Quảng trường nhà ga cần tổ chức rõ ràng phân luồng hành khách đến và đi, đảm bảo an toàn cho hành khách đi đến bến giao thông công cộng và đến bãi đỗ xe với khoảng cách ngắn nhất.

- Quảng trường đầu mối các công trình giao thông cần bảo đảm hành khách có thể chuyển từ phương tiện này sang phương tiện khác được thuận tiện, nhanh chóng và an toàn.

- Mặt không chế của mặt đứng kiến trúc các công trình xung quanh hướng ra phía quảng trường có khoảng cách tới mép đường tối đa là 10-12m, để đảm bảo hiệu quả quy định giới hạn liên tục. Khuyến khích thiết kế đa dạng, thay đổi, nhô ra hoặc lõm vào để tránh cảm giác áp chế đối với đường phố. Để tránh sự phân tán hiệu quả hội tụ của quảng trường, không khuyến khích làm các quảng trường nhỏ xung quanh. Bề mặt không chế giáp phố hướng về phía quảng trường nên là mặt chính kiến trúc, tạo giới định rõ ràng cho quảng trường.

- Cây xanh, thảm cỏ chiếm tỷ trọng đáng kể trong không gian kiến trúc của quảng trường, cần tổ chức các hình thức cây trang trí phong phú, linh hoạt bảo đảm chủng loại cây và màu sắc; có thể kết hợp vòi phun tạo nơi vui chơi, giải trí.

- Đối với vật liệu làm quảng trường: kết hợp các vật liệu khác nhau tạo nên sự hấp dẫn cho không gian quảng trường. Khuyến khích sử dụng những loại gạch lát sản xuất tại địa phương. Không sử dụng các loại gạch lát trơn trượt, độ bóng cao gây lóa.

Nên sử dụng loại gạch độ bền cao, ít rêu mốc, thoát nước tốt. Màu sắc kết hợp không quá tương phản.

c) Công trình có vị trí tại góc phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố. Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định tại Khoản 4.3.4 Mục 4.3. Chương IV Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD.

2. Quy định cụ thể

Khu vực quảng trường tại nút giao thông C4: nút giao QL1A hiện hữu và QL56 (Ngã ba Tân Phong)

a) Lập phương án thiết kế không gian xanh (quảng trường hoặc công viên cây xanh) quy mô phù hợp với diện tích đất hiện có. Tuân thủ QHC, tạo dựng các tổ hợp công cộng đa chức năng, kết hợp đầu mối giao thông giao tiếp giữa QL1A, QL56 của thành phố hướng từ miền Trung vào và đi vào phường Xuân Tân, tổ chức bãi đỗ xe công cộng phục vụ người dân đến vui chơi tham quan, trạm dừng xe buýt, không gian đi bộ cùng tiện nghi hỗ trợ liên hoàn.

b) Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc và phù hợp với điều kiện tự nhiên của thành phố. Cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông. Khuyến khích sử dụng các nguyên vật liệu địa phương xây dựng.

c) Diện tích đất tối thiểu của các loại công viên; cơ cấu sử dụng đất trong công viên văn hóa nghỉ ngơi; tỷ lệ các loại đất trong công viên văn hóa nghỉ ngơi; cơ cấu sử dụng đất trong vườn hoa nhỏ tuân thủ quy định tại các Phụ lục A, B, C của Tiêu chuẩn: TCVN 9257 :2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

d) Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

đ) Đối với công viên có quy hoạch chi tiết: theo các quy định của quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

e) Đối với công viên chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép đối với khu công viên công cộng: 5%.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép đối với khu công viên chuyên đề: 25%.

- Quy định khác theo Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD, các tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế quy hoạch, xây dựng công viên, cây xanh.

Điều 22. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với không gian mở, cây xanh, mặt nước

1. Quy định chung:

a) Khi thiết kế không gian mở, không gian cây xanh, công viên, vườn hoa, mặt nước kênh rạch phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản

sắc và phù hợp với điều kiện tự nhiên của thành phố. Cây trồng trên các vườn hoa, không gian xanh phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông. Bảo tồn nguyên vẹn các không gian cây xanh, không gian mở, công viên, vườn hoa, các hàng cây trên hè phố và các mảng vườn công cộng, tư nhân tiếp giáp mặt phố hiện có. Tôn tạo, cải tạo, kè và khơi thông dòng chảy của các sông rạch hiện có của khu vực.

b) Các hoạt động văn hóa nghệ thuật, lễ hội, thể dục thể thao, hội chợ, triển lãm, thương mại - dịch vụ công cộng trong công viên phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch chi tiết xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

c) Tăng cường tối đa các chỉ tiêu cây xanh, sân chơi trong mỗi ô phố tuân thủ quy định tại các Phụ lục A, B, C của Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế. Các quỹ đất sau khi di dời, chuyển đổi chức năng sử dụng đất phải ưu tiên sử dụng vào các mục đích cho hạ tầng xã hội, dành tối thiểu 25% diện tích khu đất cho cây xanh, sân chơi trẻ em, không gian giao tiếp cộng đồng. Khi tổ chức công trình phải bố trí đất cây xanh hoặc không gian mở tại vị trí tiếp giáp đường phố hoặc không gian mở khác khuyến khích sử dụng vào mục đích phục vụ nhu cầu sử dụng chung của khu vực.

d) Cải tạo, chỉnh trang các công trình xung quanh các khu vực vườn hoa, không gian mở, để tạo không gian xanh ngoài và trên công trình, kết nối với tuyến đường tại các khu vực;

đ) Đối với cây xanh tuyến phố: phải xây dựng kế hoạch duy tu, bảo dưỡng định kỳ, tổ chức quy hoạch không gian xanh, thay thế những cây không phù hợp, chậm phát triển, không đúng chủng loại, mục rữa gây nguy hiểm, trồng cây bổ sung hai bên đường còn thiếu, chủng loại cây phải phù hợp với đặc điểm tuyến đường và hướng khí hậu, trồng thảm cây xanh nhỏ tại các ô góc cây. Trồng cây xanh đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị (ở chiều cao 1,3m đường kính cây từ 20 - 25cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8 - 3,2m).

e) Các dải vỉa hè tiếp giáp lòng đường, nối chuỗi cây cổ thụ, các mảng, dải phân cách cứng (trừ các lối đi từ lòng đường vào cổng, cửa nhà, công trình, điểm đến lối vạch đi bộ qua đường, các điểm đỗ xe được thành phố cho phép) phải được nghiên cứu và có kế hoạch chuyển thành dải cây xanh.

g) Không cho phép xây dựng mới các công trình nổi làm tăng mật độ xây dựng và không gian ngầm dưới các khu đất tự thấm tại các công viên cây xanh, vườn hoa, mặt nước.

h) Các hành vi không thực hiện: (theo các quy định của pháp luật hiện hành)

- Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh; tự ý ngắt hoa, cắt cành cây; đốt gốc, lột vỏ thân cây, phóng uế hoặc có hành vi khác làm hư hỏng cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ.

- Giăng dây, giăng đèn trang trí, treo biển quảng cáo và các vật dụng khác vào cây xanh ở những nơi công cộng, đường phố, công viên không đúng quy định;
- Chắn, thả gia súc trong công viên, vườn hoa. Sử dụng các công trình trong công viên không đúng mục đích;
- Lấn chiếm, xây dựng công trình trên đất cây xanh hiện có hoặc đã được xác định trong quy hoạch đô thị được duyệt hoặc ngăn cản việc trồng cây xanh theo quy định;
- Tự ý chặt hạ, di dời cây xanh; chặt nhánh, tía cành, đào gốc, chặt rễ cây xanh không đúng quy định.
- Nghiêm cấm không san lấp bồi đắp, xả rác làm chặn dòng chảy, xả thải các hóa chất chưa qua xử lý đổ thẳng vào các kênh rạch hiện có.

2. Quy định cụ thể

Hồ Cầu Dầu thuộc xã Hàng Gòn, là một trong những hồ nước tự nhiên cung cấp nước sinh hoạt cho người dân thành phố.

- a) Bảo tồn chuỗi không gian xanh xung quanh hồ Cầu Dầu.
- b) Giải tỏa, phá dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm, không theo quy hoạch, gây mất mỹ quan, cảnh quan và gây ô nhiễm đến nguồn nước trong hồ.
- c) Nghiêm cấm nuôi trồng thủy hải sản trên hồ.
- d) Không xả thải trực tiếp nước chưa qua xử lý và rác thải xuống hồ.
- đ) Trồng cây xanh trong khu vực hồ Cầu Dầu theo quy hoạch: cách ly, tạo khoảng đệm xanh cho hồ, đảm bảo tầm nhìn phù hợp, không gây cản trở với đường bộ khi lưu thông qua tuân thủ TCVN 9257: 2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

Điều 23. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với công trình hạ tầng xã hội

Các công trình hạ tầng xã hội trong khu vực phải được quản lý theo nguyên tắc:

1. Tổ chức di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra ngoài khu vực theo quy hoạch. Các quỹ đất sau khi di dời được ưu tiên xây dựng phát triển các công trình công cộng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ cộng đồng hoặc đấu giá quyền sử dụng đất tạo quỹ vốn đầu tư cho đô thị.
2. Bố trí phát triển theo thứ tự ưu tiên các chức năng: trường học, nhà trẻ, sân chơi, sân thể thao cho từng khu vực, cây xanh, sân bãi quảng trường, giao tiếp cộng đồng, công trình văn hóa thể thao, dịch vụ thương mại.
3. Xây dựng, cải tạo các công trình hạ tầng xã hội tuân thủ theo QHC, QHCT, QHPK đã được phê duyệt.

Điều 24. Quản lý và sử dụng đất xây dựng

1. Quản lý theo mục đích sử dụng

a) Các loại đất trong khu vực phải được sử dụng theo đúng mục đích và chức năng được xác định tại QHC, QHPK và QHCT đã được phê duyệt và theo quy định tại Điều 17 Quy chế này.

- Khuyến khích chuyển đổi mục đích sử dụng các lô đất thuộc quyền quản lý sử dụng của tổ chức cá nhân, đất ở, đất kinh doanh dịch vụ sang mục đích dịch vụ văn hóa, du lịch, khách sạn.

b) Việc quản lý các loại đất xây dựng đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn mới, pháp luật về đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Quy định cụ thể

a) Đất có khu dân cư hiện hữu.

Việc sử dụng đất để cải tạo và xây dựng các khu dân cư hiện hữu phải tuân thủ QHC, QHPK, QHCT đã được phê duyệt và Quy chế này.

b) Đất ở tại các khu dân cư thấp tầng hiện có

- Thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho các tổ chức, gia đình cá nhân theo quy định. Việc cải tạo và xây dựng lại các công trình, nhà ở trên lô đất thuộc quyền sử dụng của tổ chức, gia đình cá nhân phải tuân thủ giấy phép xây dựng, phù hợp với QHCT, dự án đầu tư của tỉnh và thành phố.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các nhà siêu mỏng, siêu méo trên các lô đất không đảm bảo kích thước theo quy định và các hành vi tự coi nói, lấn chiếm đất công, vi phạm chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và sử dụng đất trái mục đích sử dụng và chức năng công trình.

- Khuyến khích các doanh nghiệp, hộ gia đình và cá nhân thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xã hội hóa và hiến tặng đất cho nhà nước để xây dựng hạ tầng công cộng.

c) Đối với các khu đô thị mới

- Việc đầu tư xây dựng các khu đô thị mới được thực hiện theo các hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Khuyến khích việc giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án. Chuẩn bị quỹ đất sạch để phát triển các khu đô thị mới theo quy định của pháp luật về đất đai, Luật Quy hoạch đô thị, theo QHC đã được phê duyệt.

- Chủ đầu tư các dự án các khu đô thị mới có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật, theo QHCT 1/500 và dự án đầu tư được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc tại Điều 7 của Quy chế này.

d) Đối với di tích lịch sử

- Việc quản lý sử dụng đất với các di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia được thực hiện theo quy định của Luật Di sản văn hóa năm 2013 trong việc xác định ranh giới khoanh vùng cần bảo vệ cấp I, vùng bảo vệ cấp II của di tích. Tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc tại Điều 47 của Quy chế này. Ngăn chặn các hành vi lấn chiếm không gian di tích.

+ Khu vực bảo vệ I: Phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích thì việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích theo Điều 13 Luật Di sản văn hóa.

+ Khu vực bảo vệ II: Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích đối với cấp thành phố, tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của chủ tịch UBND thành phố, tỉnh; đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ văn hóa, Thể thao và Du lịch.

+ Từ ranh giới khu vực bảo vệ I trở ra 10m (KVBVI-KVBVII + 10m), các công trình xây mới không quá 2 tầng chiều cao tối đa 8m, từ mép ngoài 10m tới vành đai KVBV II (KVBVI+10m-KVBVII), các công trình xây dựng không quá 3 tầng và 1 tum, chiều cao tối đa 12,5m. Các công trình hiện hữu, được phép tồn tại khi điều kiện cho phép thì thực hiện như công trình xây dựng mới.

+ Khi cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng xấu đến di tích phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cấp có thẩm quyền. Khuyến khích các tổ chức cá nhân tham gia đầu tư phục hồi các di tích lịch sử văn hóa. Nghiêm cấm việc xây dựng công trình coi nhẹ làm ảnh hưởng đến công trình di tích.

- Các nội dung khác liên quan đến đất xây dựng tuân thủ theo quy định hiện hành của pháp luật về quản lý, sử dụng đất, QHC, QHCT và QHPK đã được phê duyệt.

Tiêu mục 3

QUẢN LÝ VỀ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐỐI VỚI KHU VỰC 3

Điều 25. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các trục đường giao thông, tuyến phố

1. Đối với tuyến phố cấp đô thị:

a) Tổ chức lập thiết kế đô thị các tuyến phố; thiết kế đô thị đoạn tuyến của các khu vực, ô phố để xác định phương án, quy mô xây dựng, cải tạo phù hợp với mật độ xây dựng, tầng cao.

b) Tuân thủ QHC và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung của tỉnh Đồng Nai, thành phố Long Khánh. Khuyến khích các dự án phát triển xã hội hóa các công trình tiện ích đô thị, vườn hoa, cây xanh phục vụ du lịch và dân cư.

c) Khuyến khích các dự án xã hội hóa phát triển các công trình tiện ích đô thị, vườn hoa, cây xanh, tiểu cảnh nhỏ riêng lẻ phục vụ du lịch và dân cư phù hợp với quy

hoạch và không gian chung của tuyến phố trên cơ sở đảm bảo an toàn, thuận lợi giao thông, phát triển kinh tế cải thiện môi trường.

d) Việc khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ tại các công trình có giá trị trên cơ sở bảo đảm kết cấu an toàn, vệ sinh công cộng và bảo tồn giá trị kiến trúc công trình.

đ) Nghiêm cấm việc lấn chiếm bố trí các công trình, chi tiết, vật kiến trúc hoặc thiết bị ảnh hưởng hình thức kiến trúc, chiếm dụng không gian chung của vỉa hè và lòng đường trái quy định pháp luật. Đối với biển hiệu, quảng cáo tuân thủ Điều 48 của Quy chế này

2. Quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

a) Việc xác định, quản lý quy mô xây dựng công trình phải căn cứ vào chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng theo QH nông thôn mới; theo QHC của thành phố Long Khánh; căn cứ vào chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cung cấp, xác nhận theo quy định của pháp luật hiện hành; Chỉ giới xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong đồ án QH chi tiết, thiết kế đô thị, tổng mặt bằng phương án kiến trúc được các cấp có thẩm quyền phê duyệt và mục 2.8 Thiết kế đô thị của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD

b) Khi lập dự án theo tuyến phải khảo sát và lập bản đồ hiện trạng, vạch chỉ giới phù hợp, tạo điều kiện hạn chế tối đa nhà siêu mỏng và siêu méo.

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường thực hiện theo Phụ lục III, IV.

3. Quản lý về quy hoạch và không gian theo đặc điểm dãy phố

a) Đối với các tuyến phố đã có QH chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt: xây dựng, sửa chữa, cải tạo tuân thủ QH được phê duyệt. Đối với tuyến phố chưa có QH chi tiết và thiết kế đô thị thì xây dựng kế hoạch, lập QH chi tiết và thiết kế đô thị cho hai bên tuyến để làm cơ sở thống nhất trong quản lý QH và không gian toàn tuyến.

b) Đối với nhà phố liên kế: Khuyến khích tổ hợp mặt đứng thống nhất các cụm nhà liên kế (hoặc hợp phối kiến trúc mặt tiền) nhưng đảm bảo nhịp điệu - phân vị đứng và phân vị ngang của cả dãy phố. Trường hợp chưa thể cải tạo, chỉnh trang để tạo sự thống nhất phân vị ngang thì áp dụng biện pháp khắc phục bằng cách sử dụng phào, gờ chỉ hoặc hệ thống biển quảng cáo trên mặt đứng. Các công trình xây dựng hoặc cải tạo phải tuân thủ chiều cao đặc trưng, xác định theo hiện trạng từng dãy phố, từng khu theo Phụ lục III, IV.

c) Đối với các dãy phố có kiến trúc cảnh quan hỗn hợp: Khuyến khích bảo tồn các khoảng trống, sân vườn của mặt phố hiện có, không làm tăng mật độ xây dựng tại các ô phố và các khu đất.

d) Quản lý quy hoạch và không gian các đoạn tuyến phố nơi có công trình công cộng và tập trung đông người

- Khai thác và sử dụng các công trình công cộng tập trung đông người phải có các giải pháp chống ùn tắc giao thông cho bản thân công trình và giao thông khu vực bằng nhiều giải pháp.

- Kiến trúc và cảnh quan hai bên tuyến đường phải đảm bảo đồng bộ gắn kết với các loại hình giao thông xung quanh nhằm nâng cao lực sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, hạn chế phương tiện cá nhân, đảm bảo thuận tiện liên thông và giảm chông chéo.

4. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các tuyến phố cấp đô thị

a) Các tuyến phố: đường vành đai, đường tránh quốc lộ, tuyến đường trục đô thị khu vực QH nông thôn mới, đường liên khu vực, khu tái định cư Bảo Vinh, quy định cụ thể tại Phụ lục III, IV.

b) Triển khai thực hiện thiết kế đô thị các tuyến phố, thiết kế không gian đoạn tuyến của các ô phố, khu phố để xác định phương án, quy mô xây dựng cải tạo cho mỗi công trình mặt phố theo các quy định tại Khoản 1, Khoản 3 Điều này, phù hợp với mật độ xây dựng, tầng cao quy định theo vị trí từng khu quy định tại Phụ lục III, IV. Có thể khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ tại các công trình có giá trị trên cơ sở đảm bảo kết cấu và bảo tồn kiến trúc công trình. Hình khối, hình thức kiến trúc trên toàn tuyến cần tạo được các đặc trưng đồng nhất và chuyển tiếp hợp lý. Định hình công trình kiến trúc điểm nhấn trên tuyến.

5. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các tuyến phố cấp khu vực

a) Các tuyến phố cấp khu vực gồm các tuyến đường chính khu vực và đường khu vực theo quy định tại Phụ lục III, IV.

b) Quản lý về quy hoạch và không gian được thực hiện như sau:

- Tuân thủ QHC, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung toàn tỉnh, toàn thành phố. Quản lý và xây dựng theo các quy hoạch và thiết kế đô thị được duyệt. Đối với các tuyến chưa có quy hoạch và thiết kế đô thị thì cần quản lý và xây dựng phù hợp với mật độ xây dựng, tầng cao theo quy định tại Phụ lục III, IV.

6. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các ngõ phố, ngách phố, tuyến đường nội bộ

a) Các tuyến đường cấp nội bộ bao gồm các tuyến đường khu vực và đường nhóm nhà ở quy định tại Phụ lục III, IV.

b) Quản lý về quy hoạch và không gian được thực hiện như sau:

- Không gian, chiều rộng hiện có của các ngõ, ngách được giữ nguyên đồng thời có phương án nghiên cứu để mở rộng.

- Nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian lộ thiên của các ngõ, ngách; khuyến khích đảm bảo khoảng lùi, chiều cao công trình theo quy định hiện hành và khuyến khích thực hiện theo quy định hiện hành về PCCC.

- Không bố trí chi tiết, vật kiến trúc hoặc thiết bị làm ảnh hưởng đến không gian ngõ chung nhất là các ngõ, ngách dưới 2m sử dụng công cộng. Ưu tiên xây dựng các

tuyến đường nội bộ, ngõ ngách bền vững sạch đẹp, đảm bảo đi lại thuận tiện, an toàn và tiêu thoát nước dễ dàng.

- Tuyến đường nội bộ tại các khu công nghiệp được thiết kế QH chi tiết tại các dự án đầu tư xây dựng tại cụm CN, khu CN, tuân thủ các QHC, QHCT, QHPK được phê duyệt. Đảm bảo giao thông trong khu CN thông suốt dễ dàng thuận tiện, tuân thủ các quy định về PCCC và thoát người khi sự cố xảy ra, phương tiện lưu thông ra đường đô thị và đường quốc lộ nhanh chóng dễ dàng.

Điều 26. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các khu vực

1. Phân loại khu vực

Các khu vực được phân loại giá trị, chức năng và quy định tại Phụ lục II.

2. Yêu cầu quản lý về quy hoạch và không gian khu vực

a) Mỗi khu vực có giá trị cảnh quan và giá trị kiến trúc cao được cơ quan có thẩm quyền phân chia khu vực để bảo tồn trên cơ sở thực hiện cải tạo tổng thể hoặc khu vực nhằm nâng cao chất lượng sống nhưng đảm bảo tuân thủ các quy định về quy hoạch, không gian, bảo tồn các công trình di tích, công trình có giá trị và các quy định liên quan khác.

b) Bảo tồn các lối đi hiện có, các không gian trồng, không gian mở bên trong mỗi khu vực, kết hợp mở thêm các lối đi mới trong lối khu vực theo quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật. Tổ chức đường giao thông vòng quanh các khu đất được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Khuyến khích tạo lập, bảo tồn các không gian xanh và không gian mở trong khu vực.

3. Quản lý về không gian đối với các khu vực được phân loại có giá trị.

a) Các khu vực được phân loại theo giá trị để xác định mức độ ưu tiên trong công tác quản lý quy hoạch và kiến trúc. Khu vực có giá trị lịch sử văn hóa phải được bảo tồn theo quy định. Tuân thủ các QHC, QHCT, QHPK và bảo tồn phát huy các giá trị lịch sử.

b) Các khu vực có giá trị đặc biệt về lịch sử và kiến trúc là Núi Thị và khu vực Suối Tre.

- Biệt thự Tây núi Thị tọa lạc trên đỉnh núi Thị, có kiến trúc gồm một trệt, một lầu, tổng diện tích 350m². Biệt thự Tây núi Thị là một công trình xây dựng mang nét kiến trúc biệt thự Pháp rất độc đáo, tiêu biểu cho dòng kiến trúc Pháp ở thuộc địa trong thời kỳ thực dân đô hộ Việt Nam. Ngoài ra, di tích này cũng gắn liền với sự hình thành và phát triển của lực lượng công nhân cao su Đồng Nai cũng như các sự kiện lịch sử quan trọng của quân và dân Thành phố Long Khánh trong thời kỳ kháng chiến chống thực dân Pháp và đế quốc Mỹ, đặc biệt trong chiến dịch giải phóng miền Nam năm 1975. Đây là các công trình cần được bảo tồn, tôn tạo theo dự án đầu tư xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Giải tỏa lấn chiếm, tổ chức sắp xếp lại, cải tạo và trồng cây xanh theo quy hoạch tạo cảnh quan đẹp, dễ dàng thăm quan

tạo điểm du lịch lịch sử văn hóa, kiến trúc xây dựng cho công trình. Nghiêm cấm xây dựng các công trình phía trước, phía sau làm ảnh hưởng tới kiến trúc và cảnh quan của công trình này.

- Khu vực Suối Tre nằm giữa những cánh rừng cao su như một Đà Lạt thu nhỏ, mang đậm phong cách Pháp được hình thành từ hồi đầu thế kỷ XX, là một mô hình du lịch lịch hài hòa với thiên nhiên. Khu vực nằm trên địa hình vùng đồi núi Bazan ở Long Khánh Đồng Nai, được kiến tạo bởi những quả đồi, với triền đồi thoải thoải. Các biệt thự đặc trưng cho dòng kiến trúc Pháp giữa không gian xanh làm nên nét riêng cho khu vực. Nơi đây cũng là một trong những nơi cung cấp nguồn nước sinh hoạt của dân cư địa phương. Mặt nước, không gian cây xanh và rừng cây, không gian mở của Suối Tre cần được bảo tồn, tôn tạo, giữ gìn phát huy nguồn lực cho du lịch, cung cấp nước sạch cho sinh hoạt.

Điều 27. Quản lý về mật độ, chiều cao, tầng cao xây dựng tối đa và khoảng lùi tại các khu vực

1. Mục đích, yêu cầu

a) Mật độ, chiều cao, tầng cao xây dựng tối đa, khoảng lùi quy hoạch được quy định cụ thể tại Phụ lục III, IV. Đây là thông tin cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép xây dựng, tổ chức quản lý thiết kế mặt đứng đoạn tuyến khi chưa có thiết kế đô thị các tuyến phố hoặc đoạn tuyến ô phố, khu vực theo quy định.

b) Mật độ xây dựng công trình đối với khu đất trên trục đường, tuyến phố:

- Đối với các tuyến đường khu vực, đường tránh quốc lộ, tuyến vành đai thành phố: theo quy định của đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch đô thị được duyệt.

- Công trình công cộng, thương mại - dịch vụ - nhà ở chung cư: 40 - 50%;

+ Nhà ở cải tạo: 70 - 90%;

+ Nhà ở mật độ thấp (nhà ở có vườn): 50 - 70%;

+ Mật độ xây dựng theo lô đất:

Diện tích lô đất (m ²)	≤50	75	100	200	300	500	1000
Mật độ XD tối đa (%)	100	90	85	80	75	70	65

- Khuyến khích các công trình đều có khoảng lùi để dành diện tích tạo cảnh quan tuyến phố, đặc biệt với tuyến đường vành đai, đường tránh quốc lộ...

2. Quy định chiều cao, khoảng lùi theo chiều sâu các lớp nhà, công trình xây dựng liên kế được quản lý theo quy định tại Phụ lục III, IV và các quy định sau:

a) Không được vượt quá đường giới hạn góc nhìn, xác định bởi điểm nhìn tại vỉa hè đối diện cao 1,5m và chiều cao tối đa lớp mặt phố.

- Khoảng lùi tối thiểu trên các tuyến đường: Thực hiện theo quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với những công trình hiện hữu không đáp ứng khoảng lùi theo quy định thì giữ nguyên hiện trạng, nghiêm cấm xây dựng mới lấn chiếm khoảng lùi, khuyến khích trả lại khoảng lùi theo đúng quy định.

- Đối với các trục đường, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, khoảng lùi được xác định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng tối thiểu phải thỏa mãn quy định tại Bảng sau:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	≤16	19	22	25	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

b) Khuyến khích chiều cao các lớp nhà theo tầng bậc và cao dần về phía trong. Hạn chế chiều cao lớp ngoài cao hơn lớp trong cản trở tầm nhìn và không có độ thông thoáng cho các lớp nhà sau.

c) Đối với phố, ngõ chiều rộng dưới 6m công trình xây dựng lớp trước có chiều cao tối đa không quá 16m; công trình xây dựng lớp sau có chiều cao tối đa được quy định tại Phụ lục IV.

3. Yêu cầu xem xét, cấp giấy phép xây dựng

a) Đối với việc xem xét, cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo Quy hoạch xây dựng được duyệt và các quy định hiện hành về cấp phép xây dựng.

b) Có diện tích và khoảng lùi đáp ứng quy chuẩn xây dựng, có khả năng đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng đô thị như chỗ đỗ xe, đỗ xe và đóng góp không gian mở, sân vườn cây xanh cho khu vực.

c) Tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Có phương án thiết kế kiến trúc được lựa chọn thông qua tổ chức thi tuyển, đảm bảo gắn kết hài hòa với tổng thể không gian, khu vực kiến trúc cảnh quan và các điểm nhìn chính lân cận

Điều 28. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với nút giao thông

1. Quy định chung

a) Về không gian và chức năng việc lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với nút giao thông theo yêu cầu sau:

- Bảo tồn, tôn tạo, phát huy các công trình và di tích có giá trị; bảo tồn các diện tích khoảng không gian mở, công viên, cây xanh hiện có trong khu vực.

- Bảo tồn chức năng và giải pháp kiến trúc của các công trình chủ đạo. Đối với các công trình xây dựng mới trong khuôn viên hoặc tiếp giáp với các công trình chủ đạo phải không được nhìn thấy theo các hướng nhìn từ quảng trường, không gian mở, không tạo ra sự tranh chấp, xung đột với mặt đứng công trình chủ đạo. Trường hợp đặc biệt phải được Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố, tỉnh thông qua.

- Việc cải tạo, xây mới các công trình phải tuân thủ theo các quy định tại Quy chế này, các quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật liên quan.

- Chiều cao tối đa của các công trình được xây dựng theo từng khu vực theo Phụ lục III, IV.

b) Công trình có vị trí tại góc phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố. Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định tại Khoản 4.3.4 Mục 4.3. Chương IV Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD.

2. Quy định cụ thể

Nút giao thông khu vực giữa đường vành đai dự kiến với đường chính khu vực, đường đi Cua Heo - Bình Lộc

a) Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi 2 bên tuyến đường liên khu vực tuân thủ QHC, QHXD nông thôn mới đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt

b) Quy định khác theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008, các tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 29. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với không gian mở, cây xanh, mặt nước

1. Quy định chung:

a) Khi thiết kế không gian mở, không gian cây xanh, công viên, vườn hoa, mặt nước, sông hồ, kênh rạch phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc và phù hợp với điều kiện tự nhiên của thành phố. Cây trồng trên các vườn hoa, không gian xanh phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông. Bảo tồn nguyên vẹn các không gian cây xanh, không gian mở, công viên, vườn hoa, các hàng cây trên hệ phố và các mảng vườn công cộng, tư nhân tiếp giáp mặt phố hiện có. Tôn tạo, cải tạo, kè, bảo vệ và khơi thông dòng chảy của các sông rạch hiện có của khu vực.

b) Tăng cường tối đa các chỉ tiêu cây xanh, sân chơi trong mỗi khu tuân thủ quy định tại các Phụ lục A, B, C của Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế. Các quỹ đất sử dụng đất phải ưu tiên sử dụng vào các mục đích cho hạ tầng xã hội, dành tối thiểu 25% diện tích khu đất cho cây xanh, sân chơi trẻ em, không gian giao tiếp cộng đồng. Khi tổ chức công trình phải bố trí đất cây xanh hoặc không gian mở tại vị trí tiếp giáp đường phố hoặc

không gian mở khác khuyến khích sử dụng vào mục đích phục vụ nhu cầu sử dụng chung của khu vực.

c) Cải tạo, chỉnh trang các công trình xung quanh các khu vực vườn hoa, không gian mở, để tạo không gian xanh ngoài và trên công trình, kết nối với tuyến đường tại các khu vực;

d) Đối với cây xanh tuyến phố: phải xây dựng kế hoạch duy tu, bảo dưỡng định kỳ, tổ chức quy hoạch không gian xanh, thay thế những cây không phù hợp, chậm phát triển, không đúng chủng loại, mục rữa gây nguy hiểm, trồng cây bổ sung hai bên đường còn thiếu, chủng loại cây phải phù hợp với đặc điểm tuyến đường và hướng khí hậu, trồng thảm cây xanh nhỏ tại các ô góc cây. Trồng cây xanh đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị (ở chiều cao 1.3m đường kính cây từ 20 - 25cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8 - 3,2m).

đ) Các dải vỉa hè tiếp giáp lòng đường, nối chuỗi cây cổ thụ, các mảng, dải phân cách cứng (trừ các lối đi từ lòng đường vào công, cửa nhà, công trình, điểm đến lối vạch đi bộ qua đường, các điểm đỗ xe được thành phố cho phép) phải được nghiên cứu và có kế hoạch chuyển thành dải cây xanh.

e) Các hành vi không thực hiện: (theo các quy định của pháp luật hiện hành)

- Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh; tự ý ngắt hoa, cắt cành cây; đốt gốc, lột vỏ thân cây, phóng uế hoặc có hành vi khác làm hư hỏng cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ.

- Giăng dây, giăng đèn trang trí, treo biển quảng cáo và các vật dụng khác vào cây xanh ở những nơi công cộng, đường phố, công viên không đúng quy định;

- Chăn, thả gia súc trong công viên, vườn hoa. Sử dụng các công trình trong công viên không đúng mục đích;

- Lấn chiếm, xây dựng công trình trên đất cây xanh hiện có hoặc đã được xác định trong quy hoạch đô thị được duyệt hoặc ngăn cản việc trồng cây xanh theo quy định;

- Tự ý chặt hạ, di dời cây xanh; chặt nhánh, tia cành, đào gốc, chặt rễ cây xanh không đúng quy định;

- Nghiêm cấm không san lấp bồi đắp, xả rác làm chặn dòng chảy, xả thải các hóa chất chưa qua xử lý đổ thẳng vào các kênh rạch hiện có.

2. Quy định cụ thể

a) Đập nước Suối Tre thuộc phường Suối Tre quy mô: gần 60ha. Là một trong những hồ nước tự nhiên cung cấp nước sinh hoạt cho người dân thành phố.

- Bảo tồn chuỗi không gian xanh xung quanh đập nước Suối Tre.

- Giải tỏa, phá dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm, không theo quy hoạch, gây mất mỹ quan, cảnh quan và gây ô nhiễm đến nguồn nước trong đập nước.

- Nghiêm cấm nuôi trồng thủy hải sản trên đập nước.

- Không xả thải trực tiếp nước chưa qua xử lý và rác thải xuống đập nước.

- Trồng cây xanh trong khu vực đập nước Suối Tre theo quy hoạch: cách ly, tạo khoảng đệm xanh cho hồ, đảm bảo tầm nhìn phù hợp, không gây cản trở với đường bộ khi lưu thông qua tuân thủ TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

b) Công viên văn hóa Suối Tre thuộc phường Suối Tre quy mô: gần 100ha.

- Rà soát, bảo tồn, tôn tạo chuỗi không gian xanh, các khu biệt thự Kiến trúc Pháp cổ kết hợp với khai thác và tạo diện mạo không gian du lịch xanh cho khu vực.

- Giải tỏa, phá dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm, không theo quy hoạch, gây mất mỹ quan, cảnh quan và gây ô nhiễm.

- Phát triển hệ thống đường trục, hệ thống đường ven suối tre dành cho người đi bộ, đi xe đạp và phương tiện xanh tạo điều kiện phát triển du lịch.

Điều 30. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với công trình hạ tầng xã hội

Các công trình hạ tầng xã hội trong khu vực phải được quản lý theo nguyên tắc:

1. Bố trí phát triển theo thứ tự ưu tiên các chức năng: trường học, nhà trẻ, sân chơi, sân thể thao cho từng khu vực, cây xanh, sân bãi quăng trường, giao tiếp cộng đồng, công trình văn hóa thể thao, dịch vụ thương mại.

2. Xây dựng, cải tạo các công trình hạ tầng xã hội tuân thủ theo QHC, QHCT, QHPK đã được phê duyệt.

Điều 31. Quản lý và sử dụng đất xây dựng

1. Quản lý theo mục đích sử dụng

a) Các loại đất trong khu vực phải được sử dụng theo đúng mục đích và chức năng được xác định tại QHC, QHPK, QHCT đã được phê duyệt và theo quy định của Quy chế này.

- Khuyến khích chuyển đổi mục đích sử dụng các lô đất thuộc quyền quản lý sử dụng của tổ chức cá nhân, đất ở, đất kinh doanh dịch vụ sang mục đích dịch vụ văn hóa, du lịch, khách sạn.

b) Việc quản lý các loại đất xây dựng đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn mới, pháp luật về đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Quy định cụ thể

a) Đất có khu dân cư hiện hữu.

- Việc sử dụng đất để cải tạo và xây dựng các khu dân cư hiện hữu phải tuân thủ QHC, QHPK, QHCT đã được phê duyệt và quy định của Quy chế này.

b) Đất ở tại các khu dân cư thấp tầng hiện có

- Thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho các tổ chức, gia đình cá nhân theo quy định. Việc cải tạo và xây dựng lại các công trình, nhà ở trên lô đất thuộc quyền sử dụng của tổ chức, gia đình cá nhân phải tuân thủ giấy phép xây dựng, phù hợp với QHCT, dự án đầu tư của tỉnh và thành phố.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các nhà siêu mỏng, siêu méo trên các lô đất không đảm bảo kích thước theo quy định và các hành vi tự coi nói, lấn chiếm đất công, vi phạm chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, sử dụng đất trái mục đích sử dụng và chức năng công trình.

- Khuyến khích các doanh nghiệp, hộ gia đình và cá nhân thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xã hội hóa và hiến tặng đất cho nhà nước để xây dựng hạ tầng công cộng.

c) Đối với các khu đô thị mới

- Việc đầu tư xây dựng các khu đô thị mới được thực hiện theo các hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Khuyến khích việc giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án. Chuẩn bị quỹ đất sạch để phát triển các khu đô thị mới theo quy định của pháp luật về đất đai, Điều 62 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, theo QHC đã được phê duyệt.

- Chủ đầu tư các dự án các khu đô thị mới có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật, theo QHCT 1/500 và dự án đầu tư được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc tại Điều 7 của Quy chế này.

d) Đối với di tích lịch sử

- Việc quản lý sử dụng đất với các di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia được thực hiện theo quy định của Luật Di sản văn hóa năm 2013 trong việc xác định ranh giới khoanh vùng cần bảo vệ cấp I, vùng bảo vệ cấp II của di tích. Tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc tại Điều 26 của Quy chế này. Ngăn chặn các hành vi lấn chiếm không gian di tích.

+ Khu vực bảo vệ I: Phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích thì việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích theo Điều 13 Luật Di sản văn hóa.

+ Khu vực bảo vệ II: Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích đối với cấp thành phố, tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của chủ tịch UBND thành phố, tỉnh; đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ văn hóa, Thể thao và Du lịch.

+ Từ ranh giới khu vực bảo vệ I trở ra 10m (KVBVI-KVBVII + 10m), các công trình xây mới không quá 2 tầng chiều cao tối đa 8m, từ mép ngoài 10m tới vành đai KVBV II (KVBVI+10m-KVBVII), các công trình xây dựng không quá 3 tầng và 1 tum, chiều cao tối đa 12,5m. Các công trình hiện hữu, được phép tồn tại khi điều kiện cho phép thì thực hiện như công trình xây dựng mới.

+ Khi cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng xấu đến di tích phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cấp có thẩm quyền. Khuyến khích các tổ chức cá nhân tham gia đầu tư phục hồi các di tích lịch sử văn hóa. Nghiêm cấm việc xây dựng công trình coi nới làm ảnh hưởng đến công trình di tích.

- Các nội dung khác liên quan đến đất xây dựng tuân thủ theo quy định hiện hành của pháp luật về quản lý, sử dụng đất, QHC, QHCT và QHPK đã được phê duyệt.

Điều 32. Kế hoạch lập thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm đường dây kỹ thuật, nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các trục đường, tuyến phố chính

1. Các trục đường, tuyến phố, quảng trường giao lộ trọng điểm ưu tiên lập thiết kế đô thị:

a) Các trục đường, tuyến phố:

- Trục QL1A hiện hữu (Ngã 3 Tân Phong, khu vực xã Suối Tre).
- Đường Cách Mạng Tháng Tám
- Đường Hùng Vương
- Đường Hồ Thị Hương

b) Quảng trường nút giao đường Hồ Thị Hương - QL1A, nút giao QL56 - QL1A, nút giao QL1A - đường Hùng Vương, nút giao đường Cách Mạng Tháng Tám và đường Nguyễn Thị Minh Khai.

c) Trình tự, nội dung lập, phê duyệt thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 15/3/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị, Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01/7/2016 của Bộ Xây dựng về việc bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về Điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành.

2. Cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm đường dây kỹ thuật, nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các trục đường, tuyến phố chính:

a) Nâng cấp các tuyến đường đảm bảo lộ giới theo quy hoạch được duyệt: đường Hùng Vương, Phan Chu Trinh, Tô Hiến Thành, Lý Thái Tổ, Đào Trí Phú, Huỳnh Văn Nghệ, Nguyễn Trung Trực vào Khu tái định cư Phường Bảo Vinh.

b) Nâng cấp mở rộng đường Ruộng Tre - Thọ An, đường Suối Chồn - Bàu Cối, đường Bảo Quang - Bàu Cối, đường Cua Heo - Bình Lộc

c) Trình tự, nội dung đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các tuyến hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Tuân theo QHC, QHPK, QHCT, quy hoạch nông thôn mới, chi tiết tại Phụ lục III, IV.

Điều 33. Quy định quản lý quy hoạch kiến trúc

1. Đối với cảnh quan kiến trúc trục đường, tuyến phố:

a) Việc bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, tuyến phố cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị.

b) Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.

c) Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

d) Hệ phố, đường đi bộ trên trục đường, tuyến phố chính phải bảo đảm đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc của từng tuyến phố, khu vực trong đô thị theo quy hoạch được duyệt;

đ) Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại Điều 36 Quy chế này.

2. Công trình kiến trúc được phép xây dựng:

a) Đối với trục QL1A hiện hữu: Các công trình hành chính, văn hóa, tôn giáo, thương mại - dịch vụ và hỗn hợp.

b) Đối với đường Cách Mạng Tháng Tám: trụ sở cơ quan hành chính của thành phố Long Khánh (UBND thành phố, Trụ sở cơ quan Đảng, Quân sự, Viện Kiểm sát nhân dân, cơ quan đoàn thể); trường học; công trình thương mại - dịch vụ và hỗn hợp.

c) Đối với đường Hùng Vương: Các công trình thương mại - dịch vụ và hỗn hợp.

d) Đối với các tuyến đường Hồ Thị Hương, tuyến vành đai thành phố: theo quy định của đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

đ) Đối với các công trình khác tuân thủ Luật Xây dựng năm 2014 và các quy định hiện hành.

3. Mật độ xây dựng công trình:

a) Đối với khu đất trên trục đường, tuyến phố: theo quy định của đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.

b) Mật độ xây dựng thuần (netto) của lô đất xây dựng công trình trên tuyến đường thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết: theo quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt.

c) Đối với công trình trên tuyến đường thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết:

- Công trình công cộng, công trình điểm nhấn: như quy định tại các Điều 43, Điều 44 của Quy chế này.

- Công trình nhà ở các loại: như quy định tại các Điều 45, Điều 46 của Quy chế này.

4. Khoảng lùi của các công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) so với lộ giới:

a) Khoảng lùi tối thiểu trên các tuyến đường: Trục QL1A hiện hữu tối thiểu 10m; trục, đường Cách Mạng Tháng Tám, đường Hùng Vương tối thiểu 6m;

b) Đối với các tuyến đường khác: theo quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

c) Đối với các trục đường, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, khoảng lùi được xác định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng tối thiểu phải thỏa mãn quy định tại Phụ lục III, IV Quy chế này.

d) Quy định chung về kiểm soát khoảng lùi công trình theo loại đường thành phố Long Khánh:

- Đường quốc lộ qua đô thị:

+ Khoảng hạn chế các công trình xây dựng: 10m.

+ Khoảng lùi công trình: 10m.

- Đường trục chính đô thị:

+ Khoảng hạn chế các công trình xây dựng: 6m.

+ Khoảng lùi công trình: 6m.

- Đường nội thị (đường đô thị nằm trong địa chính nội thành, nội thị):

+ Khoảng hạn chế các công trình xây dựng: 3m.

+ Khoảng lùi công trình: 3m.

- Đường trung tâm Hành chính-Chính trị (có tối thiểu 1 TT HC-CT):

+ Khoảng hạn chế các công trình xây dựng: 6m.

+ Khoảng lùi công trình (từ 4 tầng trở xuống): 6m.

+ Khoảng lùi công trình trên 5 tầng: 6 -> 10m.

- Đường trung tâm khu thương mại dịch vụ (có tối thiểu 1 TT TMDV)

+ Khoảng hạn chế các công trình xây dựng: 6m.

+ Khoảng lùi công trình (từ 4 tầng trở xuống): 6m.

+ Khoảng lùi công trình trên 5 tầng: 6 -> 10m.

- Đường khu vực:

+ Khoảng hạn chế các công trình xây dựng: 3m.

+ Khoảng lùi công trình (từ 4 tầng trở xuống): 3m.

+ Khoảng lùi công trình trên 5 tầng: 6m.

- Đường nội bộ

+ Khoảng lùi công trình trên 5 tầng: 3m.

đ) Quy định cho các tuyến đường cụ thể theo Phụ lục III, IV kèm theo Quy chế này.

5. Tầng cao, chiều cao tầng nhà, chiều cao xây dựng, cao độ nền công trình:

Nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế, định hướng phát triển đô thị Long Khánh trong thời gian tới, đối với quy định tầng cao, chiều cao xây dựng đối với các tuyến đường trên địa bàn Long Khánh được thực hiện theo Phụ lục III, IV.

6. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình, dãy nhà:

a) Phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, Luật Phòng cháy chữa cháy và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD.

b) Đối với các trục đường, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, khoảng cách giữa các công trình được xác định phụ thuộc vào chiều cao, độ dài, vị trí công trình, quy mô cấu tạo kiến trúc công trình nhưng tối thiểu phải tuân thủ quy định sau:

- Trường hợp hai dãy nhà có chiều cao nhỏ hơn 46m:

+ Khoảng cách giữa các cạnh dài song song với nhau phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 1/2 chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 7m;

+ Khoảng cách giữa cạnh dài của công trình và đầu hồi của công trình khác phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 1/3 chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 4m;

+ Khoảng cách giữa hai đầu hồi phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 1/3 chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 4m.

- Trường hợp hai dãy nhà có chiều cao lớn hơn hoặc bằng 46m:

+ Khoảng cách giữa các cạnh dài song song với nhau phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 18m;

+ Khoảng cách giữa cạnh dài của công trình và đầu hồi của công trình khác phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 10,5m;

+ Khoảng cách giữa hai đầu hồi phải lớn hơn hoặc bằng 10,5m.

- Đối với dãy nhà bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách tối thiểu đến dãy nhà đối diện được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

- Trường hợp nhà liền kề:

+ Khoảng cách đầu hồi giữa hai dãy nhà quy định tối thiểu là 4m, được mở cửa sổ cho các phòng chức năng nhưng phải đảm bảo tính riêng biệt cho mỗi căn nhà.

+ Khoảng cách giữa hai mặt đứng chính của hai dãy nhà phố liên kế từ 8,0m đến 12,0m, phần đất trống giữa hai dãy nhà phố dùng làm lối đi, vườn hoa, cây xanh và không được xây chen bất cứ công trình nào. Mặt bên của nhà phố ở hai bên khoảng đất trống được mở cửa sổ và ban công.

7. Quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh:

a) Công trình không được vi phạm ranh giới của các công trình bên cạnh.
b) Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh;

c) Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

8. Các công trình có mặt quay ra trục đường, tuyến phố:

a) Khuyến khích việc xây dựng mái đón, mái hè trên các tuyến phố có công trình công cộng, dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ.

b) Mái đón, mái hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, không vượt quá chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được duyệt, có độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào các việc khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

c) Các bộ phận đưa ra ngoài công trình so với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: móng nhà, bậc thêm, ô văng, sê nô, mái đón...phải tuân thủ các quy định tại Khoản 2.8.10. Mục 2.8. Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD và quy định tại Phụ lục V.

9. Các công trình tại góc phố giao nhau, vị trí điểm nhấn:

a) Công trình có vị trí tại góc phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố. Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định tại Khoản 4.3.4 Mục 4.3. Chương IV Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD.

b) Quy định đối với công trình ở vị trí điểm nhấn như Điều 44 Quy chế này.

10. Hàng rào, cổng ngõ, sân công trình:

a) Cổng và hàng rào công trình phải được thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị.

b) Nhà công cộng, dịch vụ có đông người ra vào, tụ họp (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động...) phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng.

c) Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn.

d) Hình thức cổng, hàng rào, vị trí, quy mô diện tích sân bãi: theo quy định tại quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

đ) Không khuyến khích xây tường rào. Trường hợp tường rào do nhu cầu bảo vệ phải có hình thức đẹp, thoáng, chiều cao tường xây đặc không quá 0,8m, trừ trường hợp đặc biệt theo quyết định của cơ quan quản lý quy hoạch.

e) Trường hợp trục đường, tuyến phố chưa có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, áp dụng theo quy định tại tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và thiết kế xây dựng công trình.

11. Đối với các công trình quảng cáo, biển báo, tiện ích đô thị:

a) Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, các biển hiệu, biển chỉ dẫn, biển báo, vv... phải đảm bảo mỹ quan, hài hoà với công trình kiến trúc khu vực; bảo đảm thuận tiện cho người sử dụng, an toàn cho dân cư.

b) Biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin phải bảo đảm không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông.

c) Quy định cụ thể đối với công trình quảng cáo, biển báo tại Điều 48 của Quy chế này.

12. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật trên trục đường, tuyến phố: Theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt và các Điều 49, 50, 51 của Quy chế này.

Mục 4

ĐỐI VỚI TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CHÍNH TRỊ

Điều 34. Khu trung tâm hành chính - chính trị

1. Các trung tâm hành chính - chính trị thành phố Long Khánh gồm:

a) Trung tâm hành chính thành phố.

b) Khu trung tâm hành chính phường, xã.

2. Vị trí, ranh giới: theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và sơ đồ tại Phụ lục II kèm theo Quy chế này.

3. Yêu cầu về quy hoạch tổng mặt bằng công trình hành chính - chính trị

a) Đối với các công trình hành chính - chính trị cũ: đã được xây dựng chất lượng thẩm mỹ cao, cần bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác sử dụng, tuyệt đối không được xâm phạm hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng.

b) Đối với các công trình hành chính - chính trị được cải tạo hoặc xây dựng mới:

- Quy hoạch tổng mặt bằng tạo được không gian kiến trúc hiện đại cho công trình; đảm bảo mật độ xây dựng hợp lý cho từng cấp công sở phù hợp với quy chuẩn xây dựng của Việt Nam và đảm bảo quy hoạch xây dựng:

+ Đảm bảo mật độ cây xanh tối thiểu 30%.

+ Diện tích xây dựng công trình không được lớn hơn 50% diện tích khu đất.

+ Trường hợp trụ sở, nhà làm việc được đầu tư xây dựng lại thì diện tích xây dựng công trình không được lớn hơn 70% diện tích khu đất.

c) Thiết kế trụ sở, nhà làm việc các cơ quan phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Đảm bảo an toàn, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành, quy định về phòng chống cháy nổ và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật liên quan, bảo đảm cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng;

- Công trình có khoảng lùi hợp lý với các công trình kề bên; đảm bảo không gian và các hoạt động của cơ quan, đảm bảo các yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy, chiếu sáng, khoảng cách ly vệ sinh, thông gió tự nhiên, chống ồn, giao thông.

d) Hình thức kiến trúc công trình

- Đảm bảo cân đối hoành tráng tạo ra sự trang nghiêm phù hợp với tính chất là trung tâm hành chính của đô thị.

- Thống nhất về hình dáng kiến trúc và hình thức mái, kiểu mái, độ dốc và màu sắc của mái của các công trình sở ban ngành của thành phố nằm dọc đường Hồ Thị Hương, đường Cách mạng Tháng Tám, đường Hùng Vương đảm bảo tính thẩm mỹ và tạo được nét riêng trong đô thị.

đ) Màu sắc, vật liệu

- Giữ nguyên màu sắc hiện có của các công trình hành chính đã xây dựng, thường xuyên bảo trì tăng tuổi thọ công trình.

- Đối với trụ sở Thành ủy, trụ sở HĐND và UBND thành phố, các trụ sở cơ quan hành chính tại các tuyến đường chính đô thị: Khuyến khích sử dụng màu sắc tường là màu vàng, cam nhạt, cửa sử dụng màu gỗ hoặc màu xanh lá cây, sử dụng hình thức mái dốc với vật liệu ngói.

e) Cổng, hàng rào

- Cổng chính bố trí tại lối ra vào chính của trụ sở và có bề rộng $\geq 4,5\text{m}$ để xe ô tô có thể ra vào trụ sở. Cổng phụ bố trí mở ra đường phụ phía sau lô đất hoặc ngay bên cạnh bề rộng 1,2m cho xe máy và người đi bộ lưu thông;

- Đối với những công trình xây lùi vào so với chỉ giới xây dựng thì nên bố trí hàng rào. Vị trí đặt hàng rào phải trùng với chỉ giới xây dựng. Chiều cao tối đa của hàng rào là 2m.

- Các công trình trụ sở sử dụng hàng rào thoáng, không được xây đặc nếu không có yêu cầu đặc biệt như với một số trụ sở an ninh. Khuyến khích sử dụng hàng rào hoa sắt, hoa gốm kết hợp với cây.

- Tổ chức lối ra vào của công trình phải hợp lý đảm bảo an toàn giao thông và phòng chống cháy nổ. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm, hiện đại.

Điều 35. Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc

1. Mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất khu trung tâm:

a) Mật độ xây dựng gộp, tầng cao trung bình, hệ số sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng: 40%

- Tầng cao trung bình: 2-5 tầng

- Hệ số sử dụng đất: 0,8-2,0 lần

b) Mật độ xây dựng thuần (netto) tối đa trong lô đất xây dựng công trình: 40%

c) Quy định cụ thể theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định tại Phụ lục II kèm theo Quy chế này.

2. Khoảng lùi công trình so với lộ giới:

a) Tuân thủ theo quy định của đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Đối với trường hợp khu công trình hành chính giáp tuyến đường chính thành phố: áp dụng như quy định tại Khoản 2 Điều 13 của Quy chế này.

c) Quy định cụ thể tại các Phụ lục III, Phụ lục IV kèm theo Quy chế này.

3. Chiều cao công trình: như quy định tại Khoản 2 Điều 13 của Quy chế này.

4. Quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các công trình, quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh: như quy định tại các Khoản 2 Điều 13 của Quy chế này.

5. Quy định đối với công trình có mặt quay ra trục đường, tuyến phố, công trình tại góc phố giao nhau, vị trí điểm nhấn: như quy định tại các Điều 44 của Quy chế này.

6. Kiến trúc, cảnh quan:

a) Công trình được phép xây dựng: theo quy hoạch đô thị được duyệt, tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: TCVN 4601:2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước.

b) Các khu cơ quan hành chính chính trị phải có kiến trúc trang nghiêm, tạo thành quần thể kiến trúc bề thế, tiêu biểu cho đô thị.

c) Khuyến khích các công trình có kiến trúc hiện đại, đồng thời kế thừa các giá trị văn hóa truyền thống, phù hợp với không gian, cảnh quan đô thị thành phố Long Khánh.

d) Cổng và hàng rào công trình được thiết kế, xây dựng phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị như quy định tại Điều 55 của Quy chế này.

- Tường rào công trình khu đô thị, nội thị phải được thiết kế thoáng kết hợp tường xây gạch và hoa sắt, chiều cao tối đa của tường rào là 2,7m so với cốt vỉa hè. Mỗi công trình chỉ được phép mở một cổng chính và phải hướng ra đường chính. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định. Riêng các công trình phục vụ an ninh, quốc phòng, ngoại giao được xem xét xây dựng tường rào phù hợp.

- Tại vị trí cổng chính, khuyến khích thiết kế cổng lớn cho xe con ra vào với bề rộng trên 2,5m và cổng nhỏ cho khách bộ hành với bề rộng 1,2 ÷ 1,4m.

- Cổng phải có kết cấu vững chắc, đảm bảo độ an toàn cho ngôi nhà; kiến trúc cổng đơn giản, có thể có hoặc không dùng kết cấu mái, phù hợp với kiến trúc hàng rào, công trình và đồng nhất cho toàn bộ dãy biệt thự.

- Khuyến khích lắp đặt chuông báo, đặt trên trụ cổng, cách mặt đường 1,5m.

- Nghiêm cấm sử dụng hàng rào tre, nứa, dây thép gai, dây điện trần, thủy tinh.

d) Cảnh quan:

- Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trồng trong bồn; khai thác tối đa không gian cây xanh khu vực.

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

- Trồng và chăm sóc cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các quảng trường và không gian mở để tạo lập đặc trưng của từng khu trung tâm theo quy định tại các Điều 36 của Quy chế này.

7. Hạ tầng kỹ thuật, tiện ích đô thị:

a) Hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm phải được đầu tư xây dựng đồng bộ, được ngầm hóa;

b) Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu trung tâm hành chính phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, kết nối khu vực trung tâm hành chính với các hệ thống giao thông công cộng, tạo điều kiện cho dân cư tiếp cận thuận lợi với khu vực cơ quan hành chính các cấp.

c) Các lối đi bộ và khoảng mở trong khu vực được xác định độ rộng và chỉ giới đường đỏ trong các dự án quy hoạch chi tiết. Phải có lối đi dành cho người khuyết tật, trẻ em. Các lối đi và khoảng mở sử dụng các mặt lát có yêu cầu trang trí cao, được phép bố trí các ghế nghỉ chân, bể cảnh, bồn cây di động, mái che nắng.

d) Việc đầu tư xây dựng, quản lý khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện và hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước thải và công trình hạ tầng khác) phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại các Điều 49 của Quy chế này.

8. Đối với công trình quảng cáo, biển báo: như quy định tại Điều 50 của Quy chế này.

Mục 5

ĐỐI VỚI KHU VỰC CẢNH QUAN

Điều 36. Hệ thống các công viên, khu cây xanh, cảnh quan tự nhiên

1. Cây xanh đô thị:

a) Cây xanh trên đường phố gồm cây xanh, thảm cỏ trên hè phố, giải phân cách, đảo giao thông.

b) Cây xanh trong công viên, vườn hoa và thảm cỏ tại quảng trường và khu vực công cộng khác trong thành phố.

c) Cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng, nhà ở và các công trình khác.

d) Cây xanh ven hồ, suối Tre; khu du lịch Suối Tre

d) Cây xanh cách ly các khu công nghiệp và khu dân cư.

2. Công viên cây xanh nhỏ của các đường phố, công viên - vườn hoa trong các khu dân cư.

3. Cảnh quan tự nhiên thành phố: khu du lịch Suối Tre, các hồ đập trữ nước kết hợp với phát triển các khu du lịch sinh thái như đập Lác Chiếu xã Bảo Quang, hồ Cầu Dầu xã Hàng Gòn, hồ Suối Tre phường Suối Tre.

4. Vị trí, ranh giới theo quy hoạch đô thị được duyệt và Phụ lục II kèm theo Quy chế này.

5. Tiêu chí quản lý: Tuân thủ các Luật, Thông tư, Nghị định đã được ban hành như: Luật Quy hoạch; Luật Xây dựng; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về nội dung Thiết kế đô thị....

a) Đảm bảo phát triển bền vững và cân bằng các hệ sinh thái.

- Góp phần cải tạo, giữ gìn cảnh quan sinh thái và môi trường tự nhiên cho thành phố Long Khánh.

- Bảo tồn và phát huy giá trị về điều kiện tự nhiên như mặt nước, cây xanh theo quan điểm sinh thái và bảo vệ môi trường khu vực.

- Khai thác cảnh quan, phục vụ cuộc sống tốt hơn và bảo vệ môi trường.

- Quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo và bảo vệ sử dụng theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện đúng các khu không gian chức năng về cây xanh, mặt nước.

b) Quản lý quy hoạch kiến trúc: Tuân thủ quy hoạch được duyệt, đáp ứng các nhu cầu đa dạng về vui chơi giải trí, TDTT, nghệ thuật,...

- Phân khu chức năng đảm bảo tỷ lệ các loại đất đúng quy định.

- Các công trình dịch vụ có quy mô vừa và nhỏ trong công viên cần phải hòa quyện với thiên nhiên, cây xanh mặt nước, khai thác những nét kiến trúc truyền thống.

- Tận dụng và xử lý địa hình thiên nhiên, mang sắc thái đặc trưng của vùng miền.

- Các công trình xung quanh công viên cần thấp tầng và có bố cục không gian kiến trúc hài hòa với công viên.

- Lựa chọn và trồng cây trong công viên cần tuân thủ các văn bản pháp luật hiện hành, tiêu chuẩn về cây xanh đô thị, phục vụ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hoá, thể thao.

- Trồng cây đảm bảo phối kết với công trình kiến trúc, sân vườn nhằm tôn xung giá trị nghệ thuật và cảnh quan khu.

c) Quản lý hạ tầng kỹ thuật, môi trường:

- Mạng lưới đường giao thông đảm bảo giao lưu nhanh chóng, tiện lợi và an toàn giữa các khu chức năng, giữa khu công viên và các khu dân cư, cơ quan...