

Số: 07 /2026/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 2 năm 2025;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

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

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

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy hoạch pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 460/TTr-SXD ngày 12 tháng 01 năm 2026; Căn cứ Thông báo số 30/TB-VP ngày 13 tháng 01 năm 2026 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 12 tháng 01 năm 2026.



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

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng như sau:

Sửa đổi Điều 1 Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND thành “Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế quản lý kiến trúc khu trung tâm và khu vực lân cận thành phố Đà Nẵng.”

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Quy chế quản lý kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố như sau:

1. Sửa đổi tên “Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng” thành “Quy chế quản lý kiến trúc khu trung tâm và khu vực lân cận của thành phố Đà Nẵng.”
2. Sửa đổi các cụm từ “Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng” tại Điều 1 thành các cụm từ “Quy chế quản lý kiến trúc khu trung tâm và khu vực lân cận thành phố Đà Nẵng.”
3. Sửa đổi cụm từ “trong phạm vi ranh giới hành chính của thành phố Đà Nẵng” thành “trong phạm vi khu trung tâm và khu vực lân cận của thành phố Đà Nẵng.”

4. Sửa đổi Điều 2 như sau:

“Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng

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

2. Đối tượng áp dụng

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

5. Sửa đổi cụm từ “thuộc địa giới hành chính thành phố Đà Nẵng” tại khoản 4 Điều 3 thành “thuộc phạm vi lập quy chế.”

6. Sửa đổi cụm từ “Bản sắc đô thị, kiến trúc Đà Nẵng” tại Điều 4 thành “Bản sắc đô thị, kiến trúc tại khu vực lập quy chế”.

7. Sửa đổi cụm từ “các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại Đà Nẵng” tại khoản 2 Điều 5 thành “các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khu vực lập quy chế”.

8. Sửa đổi cụm từ “khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng tại thành phố Đà Nẵng” tại khoản 3 Điều 5 thành “khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng tại phạm vi lập quy chế”.

9. Sửa đổi các cụm từ “Ủy ban nhân dân các quận, huyện” tại khoản 4, khoản 5 Điều 5, khoản 1 Điều 15, khoản 2 Điều 17, Điều 22, điểm 8.1 khoản 8 Điều 26, Điều 28 thành cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã”.

10. Sửa đổi các cụm từ “quận, huyện” tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 9 và Điều 27 thành cụm từ “xã, phường”.

11. Sửa đổi cụm từ “Không gian tổng thể thành phố Đà Nẵng” tại Điều 7 thành “Khu vực lập quy chế”.

12. Sửa đổi cụm từ “toàn bộ thành phố” thành “khu vực lập quy chế” tại Điều 7.

13. Bãi bỏ các cụm từ “không quá 03 tầng” tại điểm 11.2 khoản 11 và điểm 12.2 khoản 12 Điều 7.

14. Sửa đổi, bổ sung điểm 3.2 khoản 3 Điều 8 như sau:

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

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

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

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

Tuyệt đối không bố trí công trình kiên cố (trừ các công trình hạ tầng cần thiết và trừ các dự án đã có pháp lý trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực thi hành) trong hành lang cảnh quan ven sông. Cho phép xây dựng một số công trình công cộng (chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, điểm dịch vụ, bến tàu du lịch, bến giao thông thủy) để phục vụ nhu cầu công cộng. Công trình chỉ được phép 01 tầng, có thể làm công trình nổi trên cột, không xây dựng kiên cố, kiến trúc đảm bảo mỹ quan, hài hoà với cảnh quan, không che chắn các tầm nhìn.

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

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

Hành lang cảnh quan sông Hàn (từ cầu Tiên Sơn đến cầu Thuận Phước, bao gồm các tuyến đường hai bên sông: Như Nguyệt - Bạch Đằng, đường 2 tháng 9 (bờ Tây) và đường Lê Văn Duyệt - Trần Hưng Đạo - Chương Dương (bờ Đông); Hành lang cảnh quan sông Cẩm Lệ; Hành lang cảnh quan sông Cỏ Cò; Hành lang cảnh quan sông Đò Tỏa thực hiện thiết kế đô thị riêng theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của Quy chế này.”

15. Sửa đổi, bổ sung điểm 8.2 khoản 8 Điều 8 như sau:

“8.2 Các nguyên tắc quản lý kiến trúc - cảnh quan

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

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

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

Phải đảm bảo diện tích đỗ xe cao hơn yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng hiện hành ít nhất 30%. Đối với dự án đang triển khai, đã được phê duyệt quy mô công trình tại quy hoạch chi tiết, đã có chủ trương đầu tư thì tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt; trường hợp thực hiện điều chỉnh tăng quy mô công trình thì phải bổ sung diện tích đỗ xe tăng thêm theo quy định nêu trên cho phần công trình phát sinh thêm.

Các công trình và cụm công trình điểm nhấn phải thực hiện theo dự án đầu tư đồng bộ, có đánh giá tác động môi trường, tác động xã hội và giao thông; thực hiện quy trình lấy ý kiến Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố, thực hiện tham vấn và lấy ý kiến cộng đồng rộng rãi thông qua đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng trong vòng 30 ngày, thỏa thuận với các cơ quan có liên quan và phải được tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công khai, rộng rãi.”

16. Sửa đổi cụm từ “Sở Tài nguyên và Môi trường” tại điểm 9.2 khoản 9 Điều 8 thành “Sở Nông nghiệp và Môi trường”.

17. Sửa đổi cụm từ “Hệ thống không gian mở của Đà Nẵng” tại Điều 9 thành “Hệ thống không gian mở tại khu vực lập quy chế này”.

18. Sửa đổi điểm 2.1 khoản 2 Điều 9 như sau:

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

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

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

19. Sửa đổi cụm từ “Các dịch vụ thương mại, ăn uống giải khát nếu có chỉ được phép là các dịch vụ di động” tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 9 thành “Các dịch vụ thương mại, ăn uống giải khát khuyến khích theo hình thức các dịch vụ di động.”

20. Sửa đổi cụm từ “Sở Giao thông vận tải” tại điểm 1.6 khoản 1 Điều 10 thành “Sở Xây dựng.”

21. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 11 như sau:

“1. Yêu cầu chung đối với công trình kiến trúc

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

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

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

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

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

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

g) Không sử dụng các vật liệu phản quang, chói lóa, các vật liệu phản xạ ánh sáng mạnh, gây cảm giác khó chịu hoặc mất khả năng quan sát cho người nhìn như kính hoặc bề mặt kim loại bóng loáng phản chiếu ánh nắng, mặt kính lớn trên các tòa nhà mà không xử lý chống lóa...trên mặt đứng; không sử dụng nhiều hơn 03 màu (không bao gồm các màu trung tính, không có sắc như màu trắng, màu xám,...) trên mặt đứng (trừ một số công trình có tính chất riêng như trường mẫu giáo, trường tiểu học, cùng thiếu nhi). Hạn chế tối đa (dưới 10% diện tích mặt ngoài công trình) sử dụng vật liệu ốp hoặc sơn bên ngoài công trình có các gam màu nóng (cam, đỏ...), gam màu tối sẫm (đen, nâu đậm) làm màu ngoại thất. Trừ các trường hợp đặc biệt có kiến trúc sáng tạo, và có ý kiến thống nhất của Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố.

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

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

22. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 11 như sau:

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

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

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

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

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

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

23. Sửa đổi điểm 2.3 khoản 2 Điều 11 như sau:

“2.3 Đối với khu vực nông thôn

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

24. Bổ sung khoản 4 Điều 11 như sau:

“4. Các trường hợp được khuyến khích

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

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

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

- Tổng hệ số sử dụng đất của công trình không vượt mức tối đa theo Quy chuẩn kỹ thuật xây dựng hiện hành, tổng chiều cao công trình theo quy định quản lý độ cao chống ngại vật hàng không.

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

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

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

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

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

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

Tổng hệ số sử dụng đất của công trình không vượt mức tối đa theo Quy chuẩn kỹ thuật xây dựng hiện hành, tổng chiều cao công trình theo quy định quản lý độ cao chương ngại vật hàng không.

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

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

25. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 12 như sau:

"1. Quy định chung

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

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

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

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

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

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

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

26. Bổ sung cụm từ “hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt trong trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu” sau các cụm từ “quy hoạch phân khu”, “quy hoạch phân khu được duyệt” tại Điều 12, Điều 13.

27. Sửa đổi, bổ sung điểm 2.2 khoản 2 Điều 12 như sau:

“2.2 Khoảng lùi công trình

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

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

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Khoảng lùi theo chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

b) Khoảng lùi đối với cạnh bên và cạnh phía sau công trình (so với ranh giới thửa đất, trường hợp cạnh công trình tiếp giáp với đường kiệt thì không quy định khoảng lùi tối thiểu mà theo lộ giới đường kiệt) tối thiểu phải đáp ứng được các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy và được quy định tùy theo chiều cao công trình theo Bảng 2 tại Điều này (chỉ áp dụng trong trường hợp tại khu vực hiện hữu trong đô thị mà đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định); Đối với khu vực đô thị mới và các trường hợp tại khu vực hiện hữu trong đô thị mà đáp ứng được yêu cầu khoảng cách tối thiểu theo quy định, phải tuân thủ khoảng cách giữa các công trình theo Quy chuẩn.

Bảng 2. Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) đối với cạnh bên và cạnh phía sau của các công trình theo chiều cao xây dựng công trình (chỉ áp dụng trong trường hợp tại khu vực hiện hữu trong đô thị mà đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định)

Khoảng lùi tối thiểu theo chiều cao công trình (m)	
<28	> 28
≥0	≥1,5

Đối với các trường hợp khác quy định nêu trên, giao Sở Xây dựng là đơn vị tổng hợp, báo cáo cụ thể để Chủ tịch UBND thành phố xem xét, quyết định.

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

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

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

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

28. Sửa đổi, bổ sung điểm 3.1 khoản 3 Điều 12 như sau:

“3.1 Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng

a) Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình được quy định tại Bảng 3 tại Điều này và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà quy định tại quy chuẩn, khoảng lùi công trình quy định tại quy chuẩn và quy chế này.

Bảng 3. Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình (Đối với lô đất có các công trình có chiều cao >46 m đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.)

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

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

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

Bảng 4. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình (Đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

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

d) Đối với các lô đất không nằm trong các bảng 3 và bảng 4 được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

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

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

biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

29. Sửa đổi, bổ sung điểm 4.3 khoản 4 Điều 12 như sau:

“4.3 Quy định về diện tích đỗ xe

a) Tùy vào từng loại công trình xây dựng cụ thể như: dịch vụ - công cộng, thương mại dịch vụ, nhà chung cư, thì diện tích đậu đỗ xe sẽ được quy định cao hơn yêu cầu (tối thiểu) được quy định trong quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; QCVN 04:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn đặc thù khác có liên quan, cụ thể như sau: Đối với các công trình xây dựng cao tầng (≥ 9 tầng, trừ công trình khách sạn); các công trình trung tâm thương mại, siêu thị, vũ trường, nhà hàng (bao gồm cả nhà hàng trong cùng công trình khách sạn) có diện tích kinh doanh $\geq 500 \text{ m}^2$ thuộc khu vực lập Quy chế này phải đảm bảo diện tích bãi đậu xe tăng thêm 20% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

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

30. Bổ sung tại điểm 4.4 khoản 4 Điều 12 như sau:

“4.4 Quy định về hàng rào

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

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

31. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 12 như sau:

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

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

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

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

31. Sửa đổi điểm 5.1 khoản 5 Điều 12 như sau:

“5.1 Công trình giáo dục

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

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

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

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

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

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

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

32. Sửa đổi điểm 6.1 khoản 6 Điều 12 như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuộc khu vực đô thị trung tâm lịch sử và khu vực đô thị trung tâm mới theo khoản 2 Điều 8 Quy chế này: Đối với diện tích căn hộ thương mại, thống nhất áp dụng theo quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD; đối với diện tích căn hộ lưu trú, áp dụng theo tiêu chuẩn TCVN 12873:2020 - yêu cầu thiết kế căn hộ lưu trú.

Thuộc địa bàn còn lại trong khu vực lập Quy chế: Tất cả các căn hộ thương mại, căn hộ lưu trú phải được thiết kế có diện tích tối thiểu 45m^2 /01 căn hộ.

33. Sửa đổi, bổ sung điểm 6.2 khoản 6 Điều 12 như sau:

“6.2 Đối với khách sạn, văn phòng

a) Chỉ được phép xây dựng các công trình khách sạn, văn phòng tối đa 07 tầng trên các thửa đất có diện tích $\leq 200\text{m}^2$, phải đảm bảo về mật độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất theo quy định.

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

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

d) Đối với đường có mặt cắt lòng đường hiện trạng từ 7,5m đến $<10,5\text{m}$ chỉ cho phép xây dựng tối đa 09 tầng; riêng các vị trí 2 mặt tiền tiếp giáp thêm đường độc lập có vỉa hè có mặt cắt lòng đường từ 5,5m trở lên và diện tích lô đất $\geq 500\text{m}^2$ thì cho phép xây dựng chiều cao công trình không quá 46m, phải đảm bảo về mật độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất theo quy định; riêng các vị trí có 3 mặt tiền trở lên tiếp giáp thêm các đường độc lập có vỉa hè có mặt cắt lòng đường từ 5,5m trở lên và diện tích lô đất $\geq 500\text{m}^2$ tại các khu vực đô thị hiện hữu, thì được phép xây dựng với chiều cao tối đa phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) và giới hạn độ cao chướng ngại vật hàng không tại vị trí khu đất xây dựng, phải đảm bảo về mật

độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất theo quy định.

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

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

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

34. Sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 12 như sau:

“7. Quy định riêng cho công trình thương mại, siêu thị, chợ, nhà hàng tiệc cưới, vũ trường và các công trình dịch vụ quy mô lớn (có diện tích kinh doanh $\geq 500 \text{ m}^2$) khác:

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

b) Các công trình vũ trường, siêu thị, nhà hàng có diện tích sử dụng kinh doanh $\geq 500 \text{ m}^2$ và các công trình tương đương chỉ được phép xây dựng trên các trục đường có lòng đường $\geq 10,5\text{m}$, thửa đất có diện tích $\geq 300 \text{ m}^2$.

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

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

35. Bổ sung khoản 8 Điều 12 như sau:

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

36. Điều chỉnh tên gọi của khoản 2 Điều 13 như sau: **“2. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ đô thị (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở giáp đường phố cũ, chỉnh trang, nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ có quy mô dưới 20 căn hộ để cho thuê).”**

37. Sửa đổi, bổ sung điểm 2.1 khoản 2 Điều 13 như sau:

2.1 Mật độ xây dựng

Áp dụng theo Bảng 6 Điều này (vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình tại điểm 2.7.5 và điểm 2.7.6 của QCVN 01:2021/BXD).

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

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

38. Sửa đổi, bổ sung điểm 2.3 khoản 2 Điều 13 như sau:

“2.3 Tầng cao, chiều cao xây dựng, hệ số sử dụng đất tối đa cho phép

a) Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường hiện trạng < 5,5m: tối đa 6 tầng.

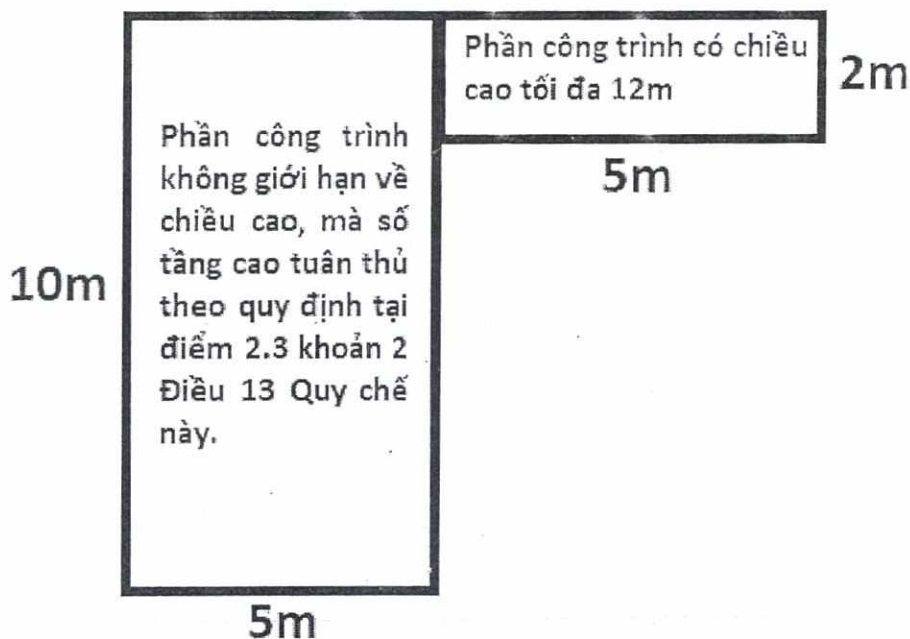
b) Đối với đường có mặt cắt lòng đường hiện trạng nhỏ hơn 7,5m: tối đa 07 tầng.

c) Đối với đường có mặt cắt lòng đường hiện trạng từ 7,5m đến < 10,5m: tối đa 9 tầng.

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

đ) Hệ số sử dụng đất: ≤ 7 lần.

e) Trường hợp công trình được xây dựng trên lô đất có hình dạng không vuông vức, phần diện tích có chiều rộng hoặc chiều sâu nhỏ hơn 3m chỉ được phép xây dựng tối đa 12m. Các phần còn lại của công trình có cạnh nhỏ nhất ≥ 3m thì có thể tiếp tục xây dựng cao hơn đảm bảo phù hợp với quy định còn lại tại điểm 2.3 khoản 2 Điều này, với điều kiện đảm bảo kết nối khối công trình hợp lý, không gây mất an toàn kết cấu và đảm bảo cảnh quan.



g) Chiều cao tầng 1 (tính từ cos nền tầng 1 đến cos sàn tầng 2) không nhỏ hơn 3,6m và không cao quá 4,2m; nếu có tầng lửng hoặc tầng bán hầm thì chiều cao tầng 1 không dưới 5,6m và không quá 6,0m; từ tầng 2 trở lên không chế chiều cao thông thủy tối thiểu là 2,7m; đảm bảo hài hòa cho tuyến phố, đoạn phố.

h) Chiều cao nền tầng 1: 0,2m, có sân trước: $\leq 0,45\text{m}$, khi có khoảng lùi điểm cuối ram dốc tối thiểu 1,5 m so với chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cao trình xây dựng có thể lớn hơn 0,45m, theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND cấp xã quyết định.

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

k) Đối với trường hợp ghép lô đất chia lô liền kề: Cho phép ghép lô trên nguyên tắc đảm bảo khoảng lùi tối thiểu, đảm bảo mật độ xây dựng tuân thủ quy định tại Quy chuẩn đối với diện tích sau khi ghép lô, không tăng số tầng tối đa của từng lô đất và công năng sử dụng công trình đảm bảo phù hợp với mục đích sử dụng đất."

39. Sửa đổi, bổ sung điểm 3.2 khoản 3 Điều 13 như sau:

"3.2 Tầng cao xây dựng công trình

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

b) Đối với những kiệt có lộ giới $\geq 2,5\text{m}$ đến $< 7\text{m}$, công trình được phép xây dựng tối đa 4 tầng, tổng chiều cao không quá 16,5m.

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

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

40. Sửa đổi, bổ sung điểm 3.3 khoản 3 Điều 13 như sau:

“3.3 Cao trình xây dựng

Cao độ nền nhà là +0,2m so với mặt đường kiệt (hoặc so với cao độ mặt đường kiệt quy hoạch) đối với nhà không có sân trước. Đối với nhà có sân trước, cao độ nền cho phép lớn hơn 0,2m nhưng không vượt quá 0,45m so với mặt đường kiệt (hoặc so với cao độ mặt đường kiệt quy hoạch). Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cao trình xây dựng có thể lớn hơn 0,45m, theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND cấp xã quyết định.”

41. Sửa đổi, bổ sung điểm 4.2 khoản 4 Điều 13 như sau:

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

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

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

c) Trường hợp chiều ngang mặt tiền $\geq 15\text{m}$, khoảng lùi xây dựng công trình lùi vào tối thiểu 1,5m so với 2 cạnh bên thửa đất.

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

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

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

g) Mật độ cây xanh tối thiểu 20%.

h) Đối với trường hợp ghép lô đất biệt thự: Cho phép ghép lô trên nguyên tắc đảm bảo khoảng lùi tối thiểu, đảm bảo mật độ xây dựng tuân thủ quy định tại Quy chuẩn đối với diện tích sau khi ghép lô, không tăng số tầng tối đa của từng lô đất và công năng sử dụng công trình đảm bảo phù hợp với mục đích sử dụng đất.”

42. Sửa đổi, bổ sung điều 14 như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

43. Bãi bỏ câu “Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.” tại khoản 4 Điều 18.

44. Sửa đổi, bổ sung Điều 20 như sau:

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

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

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

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

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

45. Sửa đổi, bổ sung Điều 22 như sau:

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

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

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

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

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

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

46. Bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 25 như sau:

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

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

5. Quy định chuyển tiếp

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

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

c) Đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn trong phạm vi áp dụng quy chế này chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì phải soát xét, chỉnh sửa cho phù hợp với các quy định của Quy chế này và các quy định khác trước khi phê duyệt.

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

47. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 26 như sau:

“3. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

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

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

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

3.4 Tổng hợp, báo cáo cụ thể Chủ tịch UBND thành phố xem xét, quyết định đối với các trường hợp khác quy định tại Quy chế quản lý kiến trúc này.”

48. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 26 như sau:

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

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

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

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

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

5.5. Rà soát, điều chỉnh hoặc bãi bỏ theo thẩm quyền các quy hoạch chi tiết, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt, ban hành trước khi quy chế này có hiệu lực mà không còn phù hợp với định hướng phát triển về không



gian, kiến trúc, cảnh quan của đô thị trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch, phù hợp với quy chuẩn và quy chế này. Trình tự, thủ tục, điều kiện, nguyên tắc rà soát, điều chỉnh, bãi bỏ các quy hoạch chi tiết, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc thực hiện theo quy định của pháp luật.”

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày **25** tháng **01** năm **2026**.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài Chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Tư pháp; Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao và các Khu công nghiệp; Giám đốc các Ban Quản lý dự án thuộc UBND thành phố; Chủ tịch UBND phường, xã: phường Hải Châu, phường Hòa Cường, phường Thanh Khê, phường An Khê, phường An Hải, phường Sơn Trà, phường Ngũ Hành Sơn, phường Hòa Khánh, phường Hải Vân, phường Liên Chiểu, phường Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, xã Hòa Vang, xã Hòa Tiến, xã Bà Nà; Thủ trưởng các đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *m*

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ QHKT - Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VB và Quản lý XL
- VPHC – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP Đà Nẵng;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- UBND các phường, xã;
- Công báo, Báo và Đài PT-TH Đà Nẵng;
- Lưu: VT, SXD, ĐTĐT. **25**

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KÍ. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Quang Nam