



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG BÁO

Tỉnh Sơn La

Số 27

Ngày 30 tháng 05 năm 2025

MỤC LỤC

VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

UBND TỈNH

14/05/2025	Quyết định của UBND tỉnh số 1107/QĐ-UBND về việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu (Đăng trên Công báo số 27 và 28)	2
------------	--	---

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Số: 1107/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 14 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 8 năm 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 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 08/2021/TT-BXD ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc;

Căn cứ Nghị quyết số 485/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2025 của HĐND tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 86/TTr-SXD ngày 12 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu (chi tiết có Quy chế kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Khoa học và Công nghệ, Công Thương, Y tế, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; Chủ tịch UBND thị xã Mộc Châu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Lê Hồng Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

-----***-----

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
ĐÔ THỊ MỘC CHÂU, TỈNH SƠN LA****Sơn La, tháng 05 năm 2025**

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ MỘC CHÂU, TỈNH SƠN LA
(Kèm theo Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh)

Cơ quan phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Cơ quan thẩm định:

SỞ XÂY DỰNG SƠN LA

Cơ quan tổ chức lập quy chế:

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ MỘC CHÂU

Mộc Châu, ngày tháng 04 năm 2025

Đơn vị tư vấn

**VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ
& NÔNG THÔN QUỐC GIA**

KT. VIỆN TRƯỞNG

PHÓ VIỆN TRƯỞNG

Phạm Thị Nhâm

MỤC LỤC

CHƯƠNG	I.	QUY	ĐỊNH
CHUNG.....			11
Điều 1.			Mục tiêu.....11
Điều 2.	Đối tượng và phạm vi áp dụng.....		11
Điều 3.	Giải thích từ ngữ.....		11
Điều 4.	Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....		19
Điều 5.	Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.....		27
CHƯƠNG II. QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN.....			27
Điều 6.	Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....		27
Điều 7.	Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.....		67
Điều 8.	Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....		69
Điều 9.	Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình.....		Error! Bookmark not defined.
Điều 10.	Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....		Error! Bookmark not defined.
Điều 11.	Các yêu cầu khác.....		Error! Bookmark not defined.
CHƯƠNG III. QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ.....			Error! Bookmark not defined.
Điều 12.	Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).....		Error! Bookmark not defined.
Điều 13.	Quy định quản lý công trình kiến trúc có giá trị.....		Error! Bookmark not defined.
CHƯƠNG IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....			Error! Bookmark not defined.
Điều 14.	Tổ chức thực hiện Quy chế.....		Error! Bookmark not defined.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện
Quy chế quản lý kiến trúc.....**Error! Bookmark not defined.**

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....**Error! Bookmark not defined.**

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế
.....**Error! Bookmark not defined.**

MỞ ĐẦU

I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

Thị xã Mộc Châu, tỉnh Sơn La được thành lập theo Nghị quyết số 280/NQ-UBTVQH15 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của tỉnh Sơn La giai đoạn 2023 - 2025 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 02 năm 2025). Trước đó, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu đến năm 2040 tại Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2024, theo đó:

i) Phạm vi lập Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu được thực hiện trong địa giới hành chính của huyện Mộc Châu, với tổng diện tích tự nhiên toàn huyện khoảng 107.209,47ha (1.072,09 km²), trong đó khu vực nội thị được xác lập trên cơ sở toàn bộ diện tích và dân số của thị trấn Mộc Châu, toàn bộ dân số và phần lớn diện tích của thị trấn Nông trường Mộc Châu và các xã Phiêng Luông, Mường Sang, Đông Sang, với tổng diện tích tự nhiên khu vực nội thị khoảng 15.872 ha;

ii) Khu vực nội thị được xác định là vùng đô thị hóa tập trung, vùng kinh tế động lực phát triển đô thị du lịch, thương mại dịch vụ và nông nghiệp công nghệ cao. Hoàn thiện cảnh quan môi trường đô thị theo hướng hiện đại, tạo dựng một không gian đô thị du lịch có bản sắc. Thiết lập vùng bảo vệ cảnh quan sinh thái nông nghiệp đặc trưng (đồi chè, đồng cỏ, vườn mơ, mận, đào) tại khu vực thị trấn Nông trường Mộc Châu; iii) Điều chỉnh địa giới của các đơn vị hành chính trong khu vực nội thị để thành lập 08 phường.

Để đáp ứng các yêu cầu quản lý đô thị theo quy định pháp luật hiện hành, cũng như phát huy các cơ hội phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của thị xã Mộc Châu, việc lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu là rất cần thiết; đây là cơ sở pháp lý, công cụ hỗ trợ trong công tác quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

II. CÁC CƠ SỞ LẬP QUY CHẾ

2.1. Các văn bản pháp lý:

a) Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn thực hiện:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14.

- Luật Kiến Trúc số 40/2019/QH14.

- Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018.

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ 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.

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Thông tư số 08/2021/TT-BXD ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc.

b) Nghị quyết của UBND tỉnh Sơn La, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ ngành:

- Nghị quyết số 1280/NQ-UBND của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của tỉnh Sơn La giai đoạn 2023 - 2025;

- Quyết định số 128/QĐ-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2030;

- Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2030;

- Quyết định số 1676/QĐ-TTg ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;;

- Quyết định số 1008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Bộ Xây dựng công nhận đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đạt tiêu chí đô thị loại IV;

- Quyết định số 1009/QĐ-BXD ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Bộ Xây dựng công nhận khu vực dự kiến thành lập phường thuộc đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đạt tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị.

c) Quyết định của UBND tỉnh Sơn La

- Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc Quốc lộ 6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc lòng hồ sông Đà trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện vùng cao, biên giới tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 9 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2021 của UBND tỉnh Sơn La về việc sửa tên và phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Trung tâm du lịch trọng điểm và vùng đệm phía Nam thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu;

- Quyết định số 3632/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực cửa khẩu quốc tế Lóng sập, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040.

- Nghị quyết số 331/NQ-HĐND ngày 14 tháng 6 năm 2024 của HĐND tỉnh Sơn La về việc tán thành chủ trương thành lập thị xã Mộc Châu và sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của huyện Mộc Châu để thành lập các phường, xã thuộc thị xã Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2115/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 1, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 2, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2118/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 3, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 4, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2120/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 5, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Quy hoạch phân khu số 6, đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

c) Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:

- Các quy hoạch khu đô thị, các khu du lịch, quy hoạch xây dựng nông thôn mới của các xã và các khu chức năng khác đã được lập và phê duyệt trên địa bàn

thị xã Mộc Châu; Các kết quả nghiên cứu, các quy hoạch ngành, các công trình, dự án phát triển của các ngành trên địa bàn thị xã Mộc Châu.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan.

2.3. Mục tiêu lập quy chế

- Cụ thể hóa công tác quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Mộc Châu theo Đồ án quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2040 và các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị, thiết kế đô thị, quy định nội dung cấp phép xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc đô thị của thị xã Mộc Châu.

- Bảo tồn, phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa và yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của thị xã Mộc Châu.

2.4. Nguyên tắc lập quy chế

- Các nguyên tắc được quy định tại Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp các chỉ tiêu trong quy hoạch chung đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống tại đô thị, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới.

- Đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

- Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của nhà nước, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

2.5. Cấu trúc Quy chế

Nội dung quy chế gồm 04 chương:

- Chương I: Quy định chung có 05 điều; từ Điều 01 đến Điều 05): Bao gồm các nội dung về mục tiêu, đối tượng, phạm vi áp dụng, giải thích từ ngữ, nguyên tắc quản lý kiến trúc đô thị, thi tuyển kiến trúc.

- Chương II: Quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan (có 07 điều; từ Điều 06 đến Điều 12): Bao gồm các nội dung về định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan, yêu cầu bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, các quy định cụ thể theo từng phân khu, các quy định về khu vực có kiến trúc đặc thù, quy định kiến trúc với từng loại công trình, hạ tầng kỹ thuật đô thị, các yêu cầu khác.

- Chương III: Quản lý bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị (có 02 Điều; từ điều 13 đến Điều 14): Bao gồm các quy định về quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và

liên quan), Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.

- Chương IV: Tổ chức thực hiện (có 03 điều; từ Điều 15 đến Điều 17): Bao gồm các quy định về tổ chức thực hiện quy chế, Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc, Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm, điều chỉnh, bổ sung Quy chế.

QUY CHẾ
Quản lý kiến trúc đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi khu vực nội thị của thị xã Mộc Châu, phù hợp với đồ án Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu đến năm 2040 được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt tại Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2024, các đồ án quy hoạch phân khu của đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La, gồm: Quy hoạch phân khu số 1, Quy hoạch phân khu số 2, Quy hoạch phân khu số 3, Quy hoạch phân khu số 4, Quy hoạch phân khu số 5, Quy hoạch phân khu số 6 và các đồ án khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của thị xã Mộc Châu.

3. Làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị, thiết kế đô thị, quy định nội dung cấp phép xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc đô thị.

4. Quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại thị xã Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

2. Phạm vi áp dụng

a) Trong phạm vi ranh giới nội thị đô thị Mộc Châu đã được xác định trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt.

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này các từ ngữ, khái niệm được hiểu như sau:

1. Kiến trúc đô thị là không gian vật thể đô thị bao gồm:

Các loại nhà; công trình kỹ thuật, nghệ thuật, cảnh quan đô thị; quảng cáo; các không gian công cộng và những công trình sẽ xây dựng theo quy hoạch mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chỉ phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến bộ mặt đô thị.

2. 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, mương trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

3. 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.

4. 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 (theo khoản 3 Điều 3 Luật QHĐT).

5. Công trình kiến trúc

Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc.

6. Công trình kiến trúc có giá trị

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

7. Công trình điểm nhấn

Là công trình có kiến trúc và chiều cao nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình, mang lại hiệu quả về thị giác cảnh quan đô thị.

8. Di tích lịch sử - văn hoá

Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (theo Luật Di sản văn hóa được hợp nhất tại văn bản số 10/VBHN-VPQH ngày 23 tháng 7 năm 2013 của Văn phòng Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Di sản văn hóa).

9. Danh lam thắng cảnh

Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (theo Luật Di sản văn hóa).

10. Nhà ở riêng lẻ

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

11. Nhà ở liên kế

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

12. Nhà phố liên kế (nhà phố)

Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố 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 và các dịch vụ khác.

13. Nhà liên kế vườn

Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

14. Nhà liên kế có khoảng lùi

Là nhà liên kế có khoảng lùi đối với ranh lộ giới đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch hiện hành.

15. Biệt thự

Là công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có sân vườn xung quanh (tối thiểu 3 mặt công trình) có lối ra vào riêng biệt.

16. Nhà chung cư

Là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

17. Nhà chung cư hỗn hợp

Là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại, vv...

18. Công trình hỗn hợp: Là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

19. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng)

Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác).

20. Nhà thương mại liên kế

Là nhà thấp tầng liên kế xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

21. Công trình độc lập

Là công trình xây dựng không có bất cứ bề mặt ngoài nào tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận (có khoảng lùi ở tất cả ranh đất bên và ranh đất sau).

22. Công trình bán độc lập

Là dạng công trình độc lập có một mặt tường (bên hoặc sau) tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận.

23. Công trình công nghiệp

Là nơi mà trong đó diễn ra các quá trình sản xuất công nghiệp và phục vụ sản xuất, nằm trong các nhà máy, xí nghiệp, khu công nghiệp, bao gồm có nhà (xưởng) sản xuất; nhà điều hành sản xuất; công trình phục vụ sản xuất (y tế, ăn uống, sinh hoạt, nghỉ ngơi, giải trí, học tập, văn hóa, dịch vụ, kho tàng, giao thông...) và công trình kỹ thuật (điện, cấp - thoát nước, thông gió, xử lý chất thải, phòng cháy chữa cháy...).

24. Công trình phục vụ nông nghiệp

Là một công trình độc lập hoặc một tổ hợp các công trình trong các cơ sở chăn nuôi, trồng trọt, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản và các dự án đầu tư xây dựng công trình khác phục vụ nông nghiệp và phát triển nông thôn.

25. Ô phố

Là một khu đất có ký hiệu và xác định cụ thể ranh giới, diện tích, chức năng quy hoạch và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị.

26. Chiều cao công trình xây dựng (chiều cao công trình)

Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích:

Các thiết bị kỹ thuật trên mái: Cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình.

27. Mật độ xây dựng thuần

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

28. Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị

Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

29. Hệ số sử dụng đất

Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

30. Chỉ giới đường đỏ

Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

31. Chỉ giới xây dựng

Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất cho phép xây dựng công trình (phần nổi và phần ngầm) và phần đất lưu không.

32. Khoảng lùi: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

33. Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng

Là chiều cao công trình tại vị trí chỉ giới xây dựng (lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới - đã tính cả chiều cao lan can hoặc sê-nô trên sàn mái).

34. Số tầng

Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích:

- Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái.

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

- Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ

thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m².

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

35. Tầng hầm

Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

36. Tầng nửa hầm

Là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

37. Tầng lửng

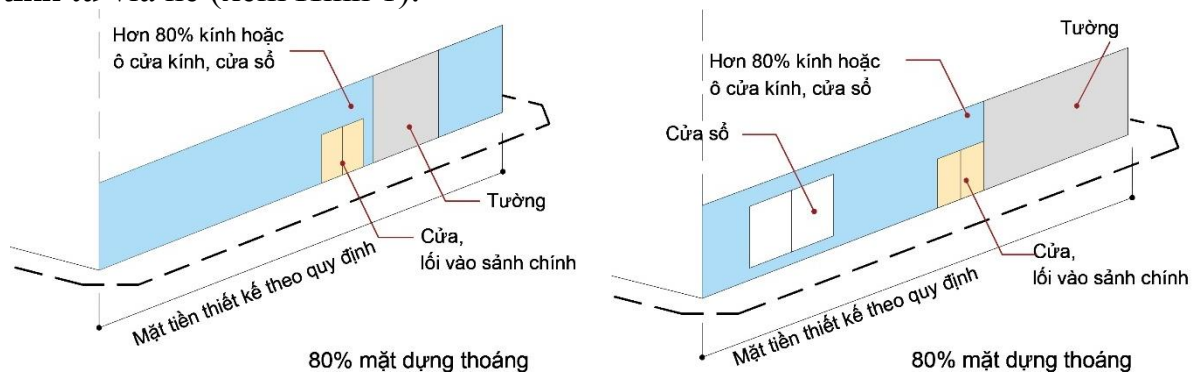
Là tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên.

38. Tầng áp mái

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

39. Mặt dựng thoáng

Là khoảng mở trên tường ngoài công trình, thường dưới dạng cửa sổ, cửa đi, ô cửa kính. Các thiết kế này nhằm tạo sự thân thiện, thú vị với các cửa hàng và hoạt động dọc theo con phố thu hút khách bộ hành. Trường hợp mặt tiền công trình quy định có tỷ lệ mặt dựng thoáng, cao độ sàn tầng trệt không được bố trí quá 30cm tính từ vỉa hè (xem Hình 1).



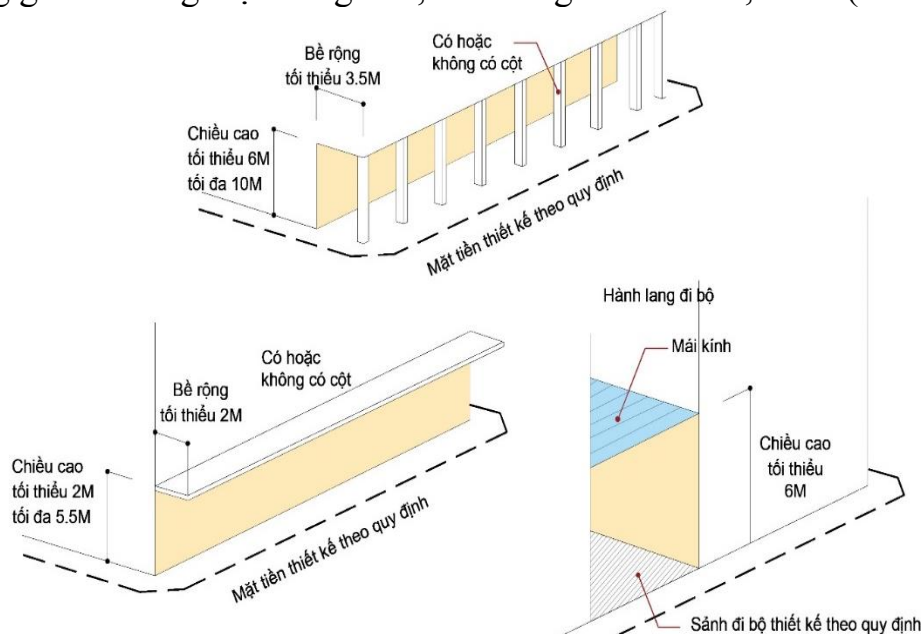
Hình 1: Minh họa mặt dựng thoáng.

40. Mái đua

Là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình (xem Hình 2).

41. Hành lang đi bộ có mái che

Là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); trong khoảng không gian này không được bố trí các kiến trúc cố định các chi tiết kiến trúc khác (tường ngăn, bồn hoa, v.v...) gây cản trở hoạt động đi bộ. Các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che như hành lang xuyên tòa nhà, không gian thương mại trong nhà, sân trong có mái che, v.v... (xem Hình 2).



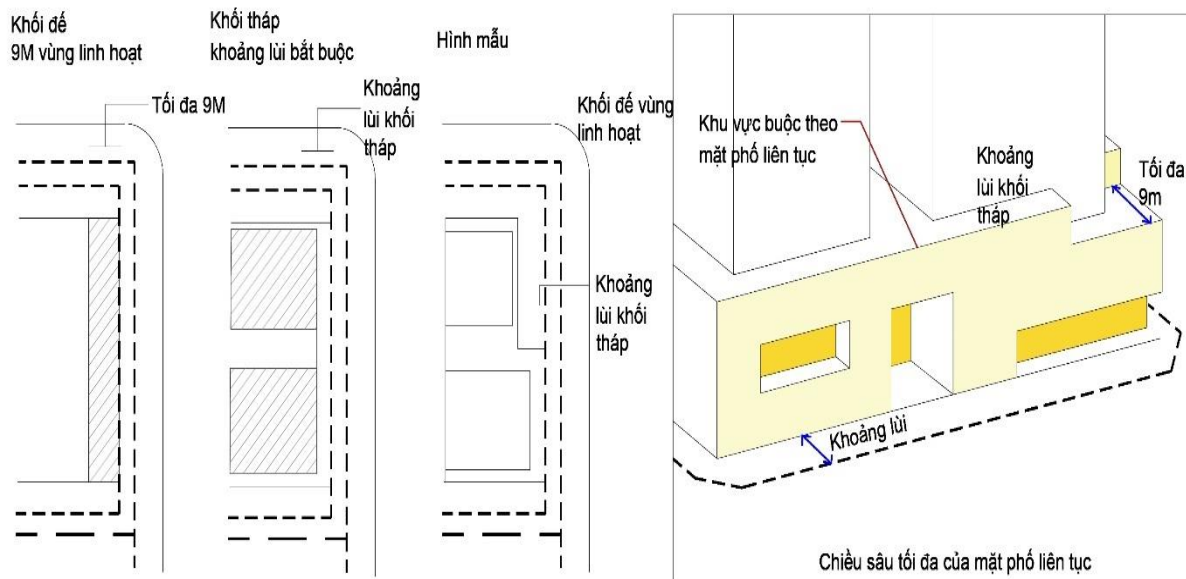
Hình 2: Minh họa hành lang đi bộ có mái che.

42. Mặt phố liên tục

Là việc khôi phục các tòa nhà hướng ra các không gian công cộng (như đường phố hoặc quảng trường) xây dựng thẳng hàng nhằm hình thành giới hạn của không gian công cộng bằng các mặt đứng tòa nhà liên tục, thẳng hàng. Mặt phố liên tục tạo cho người đi bộ cảm giác không gian khép kín, có tính định hướng rõ ràng và dễ dàng nhận biết được đặc điểm của không gian đó (xem Hình 1-3). Mặt phố liên tục phải đảm bảo các điều kiện như sau:

a) Chỉ giới xây dựng các công trình trên một đoạn phố trong phạm vi cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng phải đồng bộ.

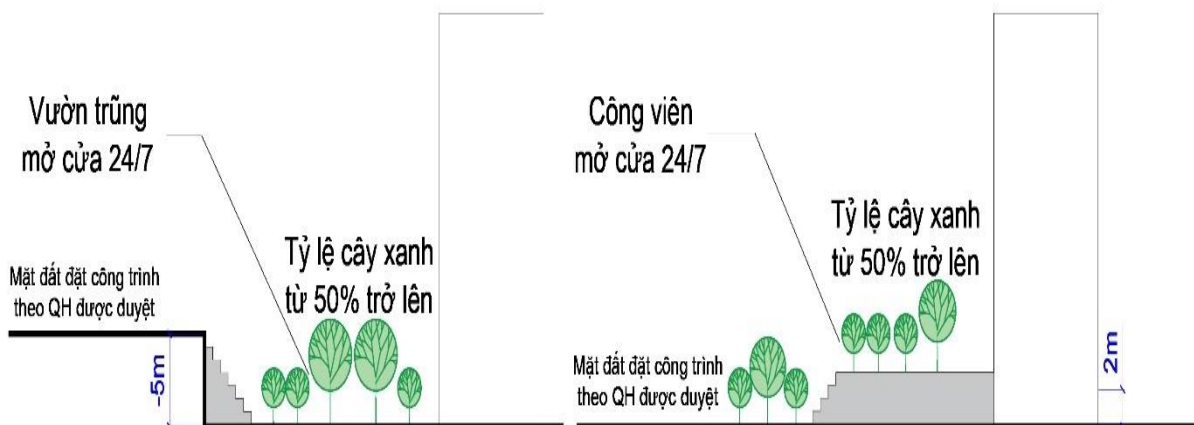
b) Đoạn mặt phố liên tục phải chiếm tối thiểu 50% chiều dài của cạnh ô phố tương ứng.



Hình 3: Minh họa hình thức tổ chức mặt phố liên tục.

43. Không gian có chức năng như công viên thuộc các công trình

Là không gian sân vườn lộ thiên có cao độ trong giới hạn từ -5m đến +2m so với cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt, có tỷ lệ ít nhất 50% diện tích cây xanh (xem Hình 1-5) và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân về không gian cũng như thời gian.



Hình 4: Minh họa tổ chức không gian công viên thuộc các công trình.

Các loại không gian mở sử dụng công cộng được khuyến khích khi xây dựng trong khuôn viên các công trình: Công viên nhỏ; vườn hoa; quảng trường; sân trong; không gian mở có mái che; mở rộng vỉa hè; không gian đi bộ.

44. Hợp khối

Là việc xây dựng công trình riêng lẻ trên ít nhất hai lô đất riêng biệt trở lên thành hình thức như một khối công trình, do cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét quyết định.

45. Hành lang bảo vệ an toàn

Là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

46. Hành lang bảo vệ trên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng

Hành lang bảo vệ trên bờ là chiều rộng khu đất nằm dọc hai bên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng; được tính từ mép bờ cao quy hoạch vào bên trong phía đất liền.

47. Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

Gồm Phân khu 2 & các khu đất nông nghiệp, đất đồi chè bảo tồn tại các phân khu 3, 4, 5, 6 theo Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu được duyệt.

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Các nguyên tắc khung, cơ bản

- Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu theo Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Sơn La, các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị Mộc Châu; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu;

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

- Ứng dụng khoa học, công nghệ trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn đô thị Mộc Châu bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả;

- Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân;

- Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

- Thiết kế kiến trúc công trình cần đảm bảo giá trị kiến trúc của công trình (được xem xét trên các lĩnh vực: Tư tưởng, văn học, hội họa, điêu khắc, âm nhạc, truyền thông, ánh sáng, vật liệu).

- Quản lý, bảo vệ tốt cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử, các công trình có giá trị về kiến trúc, văn hóa, môi trường sinh thái.

- Không gian kiến trúc cảnh quan đô thị Mộc Châu được phát triển dựa trên nguyên tắc "bảo vệ tầm nhìn" và đảm bảo "tính liên tục" của hình ảnh cảnh quan trong đô thị; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dựa trên việc thiết lập và kết nối ba cấp độ không gian từ tổng thể đến không gian cấp khu vực và những không gian nhỏ với nhau, tạo thành hệ thống các cấp độ không gian đô thị có bản sắc:

+ Không gian cấp độ tổng thể: Được khai thác dựa trên hướng quan sát và tầm nhìn chủ đạo của đô thị; giúp nhận diện hình thái cảnh quan tự nhiên tổng thể, đặc trưng của cảnh quan; những không gian cấp độ tổng thể thiếu đặc trưng cần được tổ chức thêm yếu tố kiến trúc có đặc điểm riêng, nổi bật nhằm tạo lập bản sắc cho cảnh quan của không gian.

+ Không gian khu vực: Được tổ chức dựa trên nguyên tắc khai thác và tạo lập các tổ hợp cảnh quan có đặc trưng riêng; đảm bảo tính liên tục của hình ảnh cảnh quan đặc trưng trong việc nhận diện theo tuyến - chuỗi; yếu tố văn hóa của hoạt động trong không gian cấp độ khu vực phải được tổ chức thường xuyên và mang đặc trưng nổi bật.

+ Không gian nhỏ: Thiết lập các điểm cảnh quan - các không gian nhỏ trong đô thị như vườn hoa, quảng trường, phố đi bộ, các công trình điểm nhấn... thành hệ thống kiến trúc cảnh quan đặc trưng và được nhận diện rõ nét trong phạm vi tầm nhìn gần qua việc khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên, kiến trúc mang đặc trưng bản địa gắn kết với các hoạt động văn hóa truyền thống của địa phương.

b) Các quy định khác có liên quan

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, theo đó: Phát triển kiến trúc đô thị hiện đại, xanh, thông minh, giàu bản sắc, các yếu tố văn hóa đặc trưng được giữ gìn và phát huy.

- Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 về phân loại đô thị, trong đó đã bổ sung các quy định một số trường hợp xem xét cộng điểm để khuyến khích các đô thị phát triển theo hướng xanh, thông minh.

- Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19 tháng 7 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, theo đó:

+ Bảo tồn, kế thừa và phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống; phấn đấu đến năm 2025, các địa phương hoàn thành việc xây dựng Danh mục công trình kiến trúc có giá trị;

+ Thúc đẩy chuyển đổi số trong lĩnh vực kiến trúc, đến năm 2030 hoàn thành hệ thống cơ sở dữ liệu kiến trúc quốc gia; số hóa các công trình kiến trúc có giá trị;

+ Các công trình kiến trúc đảm bảo tiêu chí về bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái; sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai, tiết kiệm năng lượng; có giải pháp phòng chống thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 về “Phát triển bền vững hệ thống đô thị theo mạng lưới, hình thành một số đô thị, chuỗi đô thị động lực có kiến trúc hiện đại, xanh, bản sắc”.

2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

a) Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, chủ yếu là các khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp, địa hình hồ nước, các khu vực địa hình dốc, đồi, núi (*Bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục số 01*):

+ Khu vực đồng cỏ, đồi chè, sườn núi cao thuộc Phân khu 2.

+ Khu vực dự án Thiên đường bò sữa Mộc Châu thuộc Phân khu 2.

+ Khu đô thị Đồi chè thuộc Phân khu 3.

+ Khu vực đồi chè Trái tim thuộc Phân khu 4.

+ Khu di tích thắng cảnh Hang động Bản Ôn thuộc Phân khu 4.

+ Thung lũng mận Nà Ka thuộc Phân khu 4.

+ Khu vực rừng thông Bản Áng thuộc Phân khu 5.

+ Khu vực dọc tuyến suối Sập thuộc Phân khu 6.

- Các trục đường, tuyến phố chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

+ Các trục đường, tuyến phố chính (theo Phụ lục số 02);

+ Khu vực có tổ chức tuyến phố đi bộ (theo Phụ lục số 03);

+ Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch (*Bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục số 04*);

. Đường Nguyễn Lương Bằng.

. Đoạn QL.6 qua các phường Mộc Sơn, Thảo Nguyên;

. Đoạn QL.43 qua phường Thảo Nguyên, Mường Sang;

. Đoạn đường chính mới đô thị qua khu vực Bó Bun, phường Thảo Nguyên;

. Đoạn đường chính chạy qua đồng cỏ, đồi chè thuộc Phân khu 2;

. Trục đường dẫn vào các điểm du lịch.

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, cấp quốc gia trở lên (theo Phụ lục số 05);

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng (theo Phụ lục số 06):

- + Quảng trường 8/5;
- + Quảng trường trước TTTM Bó Bun;
- + Quảng trường trước Khu du lịch rừng thông Bản Áng.
- + Công viên trung tâm
- + Công viên vui chơi giải trí
- + Khu trung tâm hành chính đô thị Mộc Châu thuộc Phân khu 1.
- + Khu trung tâm thương mại, dịch vụ Bó Bun thuộc Phân khu 1.
- + Khu trung tâm du lịch thuộc Phân khu 3.
- + Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng.
- Các khu vực cửa ngõ đô thị (theo Phụ lục số 07).

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

- Đối với khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

+ Việc xây dựng các công trình tại khu vực có địa hình đặc thù phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; việc tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan;

+ Các khu vực đồi núi có độ dốc đứng (độ dốc $\geq 25\%$), các hành lang bảo vệ đường giao thông, kênh mương, các tuyến hạ tầng kỹ thuật; các vùng đệm dọc suối có cự ly 15m mỗi bên (tính từ đường bờ suối hiện hữu) đã được quy định theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt: Cấm xây dựng.

+ Đối với các dự án đầu tư tại các khu vực đồi núi (được phép nghiên cứu xây dựng, các khu vực đệm có cự ly 50m quanh chân núi): Chiều cao công trình được phép xây dựng ($h \leq 7m$), mật độ xây dựng $\leq 15\%$; không gian cây xanh được xác định là yếu tố chủ đạo, được quy định cụ thể tại các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng; ưu tiên giữ lại hệ thống thảm thực vật hiện hữu có giá trị cảnh quan và môi trường, trồng bổ sung thêm cây xanh để thành vùng đệm, phòng tránh lũ lụt, trượt sạt lở đất đá.

+ Đối với khu vực cảnh quan ven hồ, suối, chân núi, hang động: Tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, hệ thống các vật kiến trúc: Công trình biểu tượng, ghé đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí... phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra hồ, suối, chân núi, hang động (khuyến khích xây dựng công trình ngầm, bán ngầm).

+ Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của các tuyến suối; hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các hồ tự nhiên; các công trình ven hồ, suối, chân núi khuyến khích xây dựng hàng rào xanh;

+ Đối với khu vực đồng cỏ, đồi chè, thung lũng: Bảo tồn và phát huy giá trị hệ sinh thái nông nghiệp đặc trưng; tại những khu vực được phép xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt: Chiều cao công trình được phép xây dựng ($h \leq 7m$), mật độ xây dựng không quá 15% diện tích đất của dự án;

+ Đối với các khu vực đất nông nghiệp: Không làm nhà màng, nhà kính tại những khu vực sườn đồi, núi; những nơi chưa được đầu tư hệ thống thoát nước, kênh mương thủy lợi, ao hồ thu nước đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước kịp thời trong mùa mưa;

- Các trục đường chính, tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

+ Đối với trục đường cao tốc: Tất cả các công trình trên các trục đường cao tốc không được phép tiếp cận với đường cao tốc. Công trình kiến trúc cần có hai mặt đứng quan trọng: Mặt hướng ra đường cao tốc tham gia không gian đường phố & mặt tiếp cận là lối vào chính của công trình.

+ Đối với trục đường chính:

- Tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

- Tổ chức kiến trúc cảnh quan cần khai thác các yếu tố kiến trúc, nghệ thuật công cộng, tiện nghi đô thị, vật liệu sử dụng... có hình ảnh đặc trưng văn hóa bản địa. Yếu tố cây xanh cần được khai thác những loại cây trồng đặc trưng của địa phương, hình thái cây xanh trên tuyến được tổ hợp theo dạng nhiều tầng bậc (cây bóng mát, cây trang trí, cây phòng nền), theo màu sắc, theo mảng - tuyến nhằm tạo ấn tượng và bản sắc cho không gian của tuyến đường.

+ Đối với các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng, ngoài yêu cầu chung đối với trục đường chính, cần lưu ý một số điểm sau:

- Trục hành chính là đoạn QL.6 trước mặt quảng trường 8/5: Bố cục công trình trọng tâm là cụm công trình Huyện ủy - UBND - Trung tâm hội nghị thị xã Mộc Châu; các công trình xây dựng xung quanh quảng trường cần được bố cục cân đối qua trục để tạo sự bề thế đúng tính chất của khu trung tâm hành chính.

- Trục thương mại, dịch vụ, gồm có: Đoạn QL.6 qua các phường Mộc Sơn, Thảo Nguyên; đoạn QL.43 qua phường Thảo Nguyên, Mường Sang; đoạn đường chính mới đô thị qua khu vực Bó Bun phường Thảo Nguyên; các trục thương mại,

dịch vụ khác,... Khuyến khích sử dụng toàn bộ tầng trệt cho thương mại và dịch vụ; xây dựng các công trình chuyên về tính TMDV như chợ dân sinh, trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng tiện lợi, khách sạn,... Tại một số vị trí tổ chức các công trình tập trung đông người (trung tâm thương mại, chợ, tổ hợp công trình dịch vụ du lịch,...), cần bố trí không gian mở và lối vào công trình thông qua một phần đường riêng để đảm bảo giao thông trên tuyến.

- Trục đường du lịch, ngắm cảnh đồng cỏ, đồi chè: Trên địa bàn phường Thảo Nguyên, Cờ Đỏ, cần nghiên cứu các giải pháp thiết kế hạ tầng ưu tiên cho người đi xe đạp ngắm cảnh an toàn và thuận tiện; bố trí điểm nghỉ chân để người dân và du khách có thể dừng lại, thư giãn và tận hưởng không gian xung quanh, các vị trí điểm nghỉ chân là những nơi có khung cảnh đẹp, tầm nhìn bao quát; tại những vị trí được phép xây dựng công trình, cần chú trọng các mặt đứng tiếp cận với không gian trục đường & cảnh quan đồng cỏ, đồi chè.

- Trục đường dẫn vào các điểm du lịch: Chú trọng việc bố trí trồng cây xanh hai bên tuyến đường theo chủ đề, loài cây đặc trưng bản địa; bố trí bãi đỗ xe gần với vườn hoa, điểm dịch vụ bán sản phẩm OCOP & thủ công mỹ nghệ của địa phương.

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên: Kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng:

- + Đối với quảng trường:

- Cần đặt ở vị trí dễ tiếp cận, nơi giao thoa của các nút giao thông, các tuyến phố.

- Cần có sự hài hòa giữa kiến trúc với con người và các yếu tố xung quanh khi thiết kế quảng trường, như: Diện tích không gian quảng trường, chiều cao công trình xây dựng xung quanh, giới hạn không gian, cây xanh, tượng đài,....

- Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật như thiết bị cấp thoát nước, chiếu sáng,... phải được bố trí phù hợp tùy theo tính chất quảng trường.

- + Công viên:

- Công viên cần có không gian rộng, đa dạng về thảm thực vật để tạo ra sự cân bằng và thiết lập cảnh quan đẹp mắt, an toàn, thân thiện với con người, môi trường & không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn của các phương tiện giao thông; đối với công viên giải trí thì cần có không gian rộng rãi, đảm bảo cảnh quan đẹp mắt, trang bị đầy đủ phụ kiện, máy móc phục vụ cho mục tiêu giải trí của người dân.

- Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật như thiết bị cấp thoát nước, chiếu sáng,... trong công viên, vườn hoa phải được bố trí phù hợp tùy theo tính chất công viên.

+ Trung tâm văn hóa; trung tâm thể dục thể thao; trung tâm thương mại:

- Cần đặt ở vị trí dễ tiếp cận, thuận lợi giao thông, cung cấp hạ tầng; trước lối vào chính cần có bãi đỗ xe & nơi tập kết người.

- Phân khu chức năng rõ ràng, tổ chức giao thông nội bộ hợp lý, phù hợp với yêu cầu sử dụng; xung quanh khu đất phải có hàng rào bảo vệ & dải cây xanh để chắn bụi, giảm tiếng ồn; diện tích cây xanh, sân vườn khoảng 15 - 20%.

- Hướng của các khối chức năng chính phải bảo đảm đón được gió chủ đạo về mùa hè; tận dụng ánh sáng tự nhiên để chiếu sáng tối đa cho các phòng trong công trình.

+ Tuyến phố đi bộ:

. Việc thiết lập các tuyến phố đi bộ cần được xem xét, đánh giá dựa trên các tiêu chí: 1) An toàn, an ninh; 2) Tính hấp dẫn; 3) Mức độ tiếp cận, nhu cầu; 4) Tính kết nối; 5) Khảo sát sự ủng hộ của cộng đồng.

- Các tuyến phố đi bộ cần bố trí các dịch vụ, mua sắm, ăn uống, vui chơi, giải trí, thưởng thức văn hóa nghệ thuật, các thiết bị đô thị (thùng rác, nhà vệ sinh, ...); hệ thống chiếu sáng, đặc biệt là chiếu sáng các công trình kiến trúc; bố trí các mảng xanh, trồng nhiều cây xanh để giảm nắng nóng, khuyến khích các công trình kiến trúc mặt tiền đường xây dựng ô văng, mái che đồng bộ để làm nơi trú mưa cho người đi bộ, khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố, khuyến khích hình thành mặt phố liên tục.

- Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Mặt dựng thoáng dọc theo tuyến phố đi bộ tối thiểu bằng 80%.

- Đối với các nguyên tắc không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo các quy định hiện hành khác có liên quan.

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

. Kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện.

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

c) Các yêu cầu khác

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

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

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

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

Đối với khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất thì không phải lập đồ án quy hoạch đô thị, nhưng phải lập đồ án thiết kế đô thị riêng để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng. Mục tiêu của thiết kế đô thị là kiểm soát không gian kiến trúc, tạo điểm nhấn cảnh quan và đảm bảo tính đồng bộ trong phát triển đô thị.

Chi tiết cụ thể tại Phụ lục số 08.

4. Các khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang:

- Quỹ đất hình thành do giải phóng, thu hồi từ các cơ sở sản xuất đã di dời và các công trình khác (công trình di dời do đã xuống cấp hoặc được tái cơ cấu được bố trí xây dựng ở vị trí mới).

- Các nút giao cắt giao thông đồng mức giữa các tuyến đường phố trong đô thị không có đèn tín hiệu điều khiển giao thông. Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao thông giữa các tuyến phố chính; giữa tuyến phố chính với đường phố trong khu dân cư và các nút giao khác là điểm “đen” giao thông.

- Khuyến khích lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị đối với các công trình có một hoặc nhiều tiêu chí sau:

+ Tổ chức sắp xếp lại hệ thống giao thông, cải tạo khoảng không gian đi bộ, đi dạo trên hè phố. Hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng hạ ngầm các đường dây kỹ thuật (cáp điện, cáp thông tin liên lạc);

+ Cải tạo khơi thông dòng chảy các tuyến suối; di dời các cơ sở sản xuất hiện đang gây ô nhiễm ra cụm công nghiệp tập trung; di dời các cơ sở chăn nuôi ra khỏi khu vực cấm chăn nuôi trong khu vực nội thị.

+ Tổ chức lại hệ thống không gian mở (quảng trường, tượng đài, vườn hoa) tạo điểm nhấn cho đô thị và các trục giao thông cảnh quan kết nối các không gian mở, các trục giao thông có nhiều các công trình văn hóa, thương mại theo quy hoạch được duyệt.

+ Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư.

+ Đầu tư dự án xây dựng các khu đô thị mới thực hiện theo tiêu chí Khu đô thị mới kiểu mẫu theo quy định hiện hành của nhà nước.

+ Các công trình khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

5. Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, chưa có thiết kế đô thị; các khu vực không phải lập quy hoạch chi tiết, không lập thiết kế đô thị (chi tiết cụ

thể tại Phụ lục số 13) được xác định thuộc loại không thay đổi chức năng sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt thì việc xây dựng, cải tạo chỉnh trang thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; các quy định tại Quy chế này và các văn bản pháp luật liên quan.

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

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

Hình thức thi tuyển rộng rãi. Việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc trong đô thị được thực hiện theo quy định hiện hành.

Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển, thiết kế quy hoạch, kiến trúc.

2. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc (ngoại trừ nhà ở riêng lẻ):

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

b) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của đô thị;

c) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị (*cửa ngõ đô thị được quy định tại Phụ lục số 07*);

- Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của đô thị Mộc Châu (theo Phụ lục số 09)

- Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của UBND tỉnh.

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

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

a) Định hướng chung về kiến trúc cho toàn đô thị Mộc Châu

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Mộc Châu được duyệt, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của đô thị.

- Không gian đô thị được tạo dựng dựa trên địa hình tự nhiên, tránh san ủi... Lấy môi trường tự nhiên làm trung tâm, cảnh quan tự nhiên (*nhất là đồng cỏ, đồi chè*) là chủ thể; quy hoạch thống nhất đi từ bên ngoài đô thị, vào trong lõi đô thị; tôn trọng hệ sinh thái và sinh học. Kiến tạo và bù đắp, kết nối bằng các hệ sinh cảnh, do quá trình xây dựng đô thị làm đứt gãy sự hoàn chỉnh của tự nhiên.

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

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

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng, công trình hỗn hợp.

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

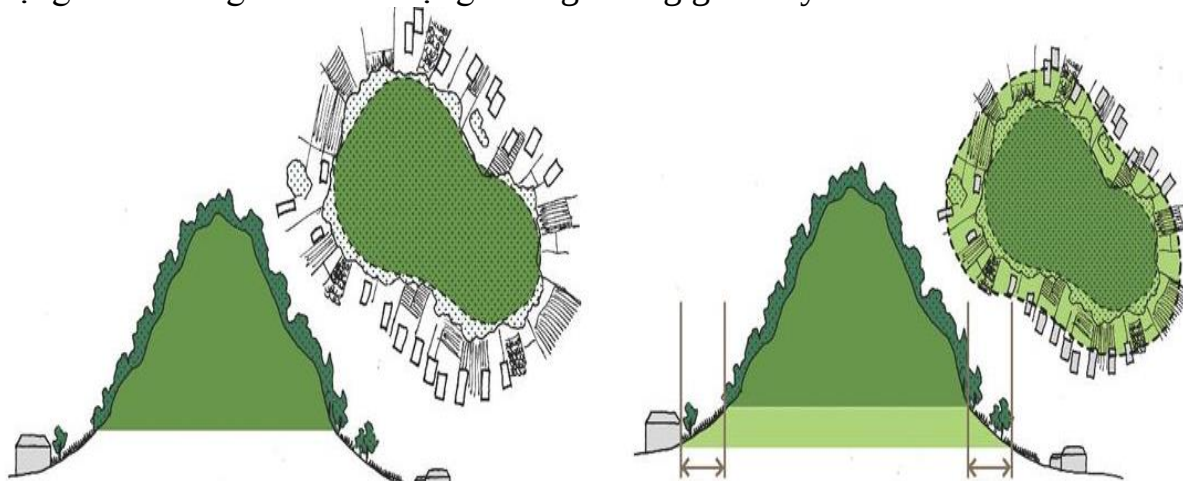
- Công trình kiến trúc phải phù hợp với điều kiện khí hậu. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên.

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

- Mái của các công trình kiến trúc hạn chế tối đa các màu mạnh (*xanh lam, đỏ chói,...*) không hài hòa với cảnh quan; khuyến khích các gam màu trung tính.

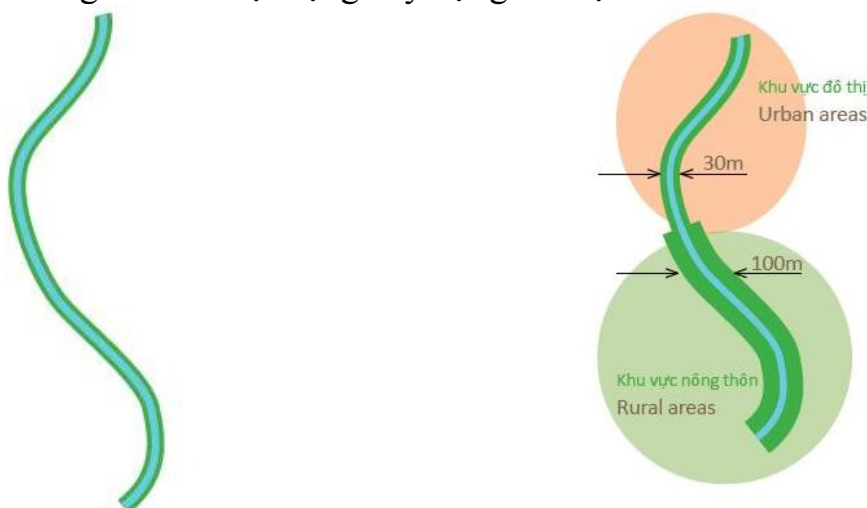
- Quản lý chiều cao công trình xây dựng theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: Bố trí cao tầng tại các trung tâm đô thị, dọc theo tuyến đường chính đô thị, thấp dần ra bên ngoài; tại các khu vực sườn đồi, sườn núi được phép xây dựng công trình thấp dần theo nguyên tắc từ vị trí cao xuống vị trí thấp; khu vực xung quanh đồng cỏ, đồi chè hạn chế xây dựng cao tầng để hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan, che chắn tầm nhìn.

- Thiết lập vùng đệm 50m được phân định bao quanh khu vực tự nhiên (hoặc khu vực chân núi) nhằm tạo khu vực chuyển tiếp từ khu vực hoàn toàn tự nhiên sang khu vực đô thị hóa. Trong vùng đệm, đô thị hóa bị hạn chế tối thiểu, chỉ cho phép duy trì các điểm dân cư hiện hữu, các hoạt động nông nghiệp và các hoạt động nhằm nâng cao chất lượng những không gian này.



Hình 5: Minh họa tổ chức không gian vùng đệm xung quanh chân núi.

- Thiết lập vùng đệm 50m mỗi bên suối được bảo vệ khỏi hoạt động đô thị hóa nhằm bảo tồn đặc điểm tự nhiên của đôi bờ suối và giúp giảm thiểu nguy cơ lũ lớn. Đối với khu vực suối trong đô thị đảm bảo tối thiểu cách 15m mỗi bên suối không có các hoạt động xây dựng đô thị.



Hình 6: Minh họa tổ chức không gian vùng đệm xung quanh các tuyến suối.

b) Định hướng kiến trúc cho khu trung tâm (khu vực đô thị hiện hữu):

Khu trung tâm đô thị Mộc Châu cũng đồng thời là khu đô thị hiện hữu, được xác định là toàn bộ Phân khu 1. Định hướng kiến trúc cho khu vực này như sau:

- Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng: Từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọt ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị,

tăng thêm chỗ đậu xe, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.... Đẩy mạnh công tác bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị, cải tạo chỉnh trang mặt đứng ô phố, dãy phố, nhà phố,...

- Sự kết nối giữa các không gian trong khu vực là ưu tiên để tạo ra sự năng động và thu hút. Tập trung phát triển khai thác hiệu quả sử dụng đất & hạ tầng của khu vực. Xem xét tăng tối đa hệ số sử dụng đất trong khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hài hòa về kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Lấy không gian mở tại Quảng trường 8/5 làm điểm nhấn chính trung tâm kết nối với các không gian Khu trung tâm hành chính đô thị Mộc Châu, không gian các công trình văn hóa, các công trình kiến trúc di tích lịch sử...

- Tổ chức các không gian đô thị có hướng mở về các không gian cảnh quan có giá trị (suối, đồng cỏ, đồi chè, sườn núi...); tổ chức tuyến cảnh quan ven suối qua đô thị với các hoạt động: thể thao, vui chơi giải trí, triển lãm nghệ thuật, giao lưu cộng đồng,... Thông qua các tuyến cảnh quan, trục giao thông chính tạo nên một chỉnh thể vừa phát huy được vai trò lõi trung tâm vừa đảm bảo sự phát triển bền vững cho đô thị.

- Dọc theo QL.6, QL.43 & tuyến đường chính mới của đô thị: Các công trình được phép có mật độ và chiều cao lớn hơn các khu vực xung quanh, ngoại trừ các đoạn qua khu vực cảnh quan nông nghiệp được bảo tồn. Không gian kiến trúc cảnh quan của tuyến đường cần được khai thác các đặc trưng và tổ chức để tạo lập bản sắc cho toàn tuyến. Tuân thủ nguyên tắc về tỷ lệ bề rộng của đường hợp lý; chú trọng tổ chức những khoảng không gian mở tạo điểm nhìn cảnh quan trên tuyến, giúp kết nối cảnh quan của tuyến đường với cảnh quan của những khu vực chức năng xung quanh khác của đô thị.

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ: Dựa trên tập quán của cộng đồng các dân tộc ưa dùng các gam màu tương phản mạnh trên trang phục, có thể không hạn chế màu mạnh trong kiến trúc đô thị (chủ yếu là mặt đứng dãy nhà phố) để tạo nên nét đặc trưng riêng cho khu vực này. Tổ chức đồng bộ chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, kiểu mái thống nhất, cùng vật liệu, mặt tiền cây xanh để thiên nhiên có thể tràn ngập đường phố.

c) Định hướng kiến trúc khu vực giáp ranh nội ngoại thị:

Khu vực giáp ranh nội ngoại thị cũng đồng thời là khu dân dụng đô thị gắn với phát triển du lịch văn hóa, du lịch sinh thái, nông nghiệp đô thị, được xác định là toàn bộ các Phân khu 4, 5, 6; với các trọng điểm phát triển du lịch tại khu vực thung lũng mận Nà Ka, đồi chè Ô Long, di tích thắng cảnh hang động Bản Ôn, rừng thông Bản Áng, cầu kính Mộc Châu, ... Định hướng kiến trúc cho khu vực này như sau:

- Phát triển đan xen giữa các khu xây dựng mới và các khu dân cư hiện hữu và cảnh quan nông nghiệp, đồi núi xung quanh, hướng đến mô hình đô thị sinh

thái; khai thác, tôn tạo cảnh quan tự nhiên đặc trưng của các trọng điểm phát triển du lịch.

- Bảo tồn hình thái không gian làng bản truyền thống: Cấu trúc đường giao thông, hình thức nhà ở truyền thống của các dân tộc: Nhà sàn, nhà ở truyền thống xây bằng đá - đất - gỗ.

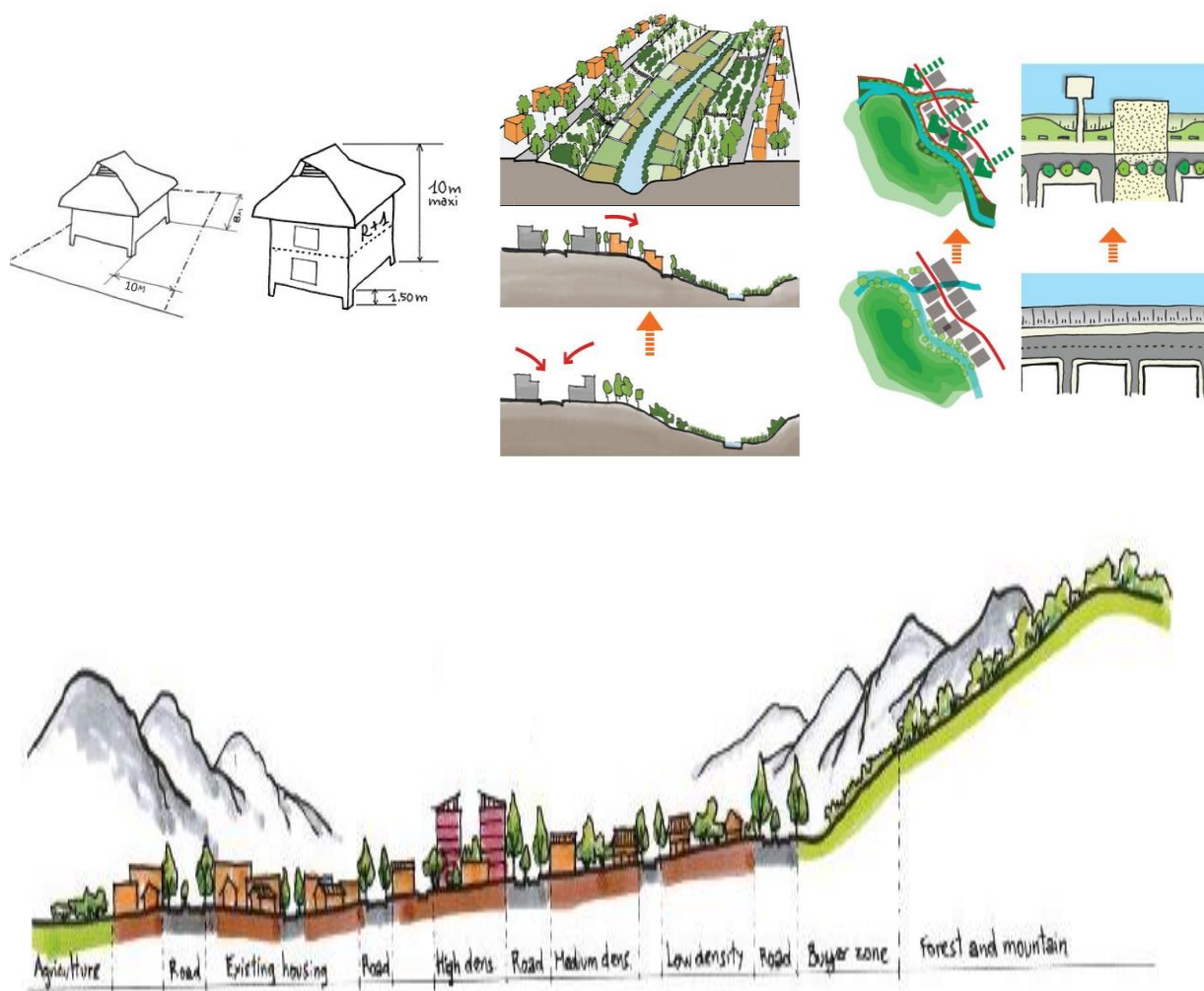
- Phát triển loại hình nhà ở thấp tầng, mái dốc, xây dựng với mật độ thấp kết hợp với cây xanh & các không gian nông nghiệp xung quanh; thiết lập các dãy phố có phong cách kiến trúc tương tự; vật liệu xây dựng lấy cảm hứng từ thiên nhiên.

- Khai thác yếu tố địa hình và tầm nhìn của phong nền núi đồi sẵn có, kết hợp tổ chức sử dụng cây xanh bản địa (cây xanh phân bố theo độ cao phù hợp, đào, ban, mận, cải trắng), cùng với việc thiết lập các điểm cảnh quan dọc tuyến giao thông chính nhằm tạo nên tính liên tục của hình ảnh cảnh quan có bản sắc cho khu vực này.

- Khuyến khích tổ chức các khu vực nông nghiệp công nghệ cao theo hình thức công viên nông nghiệp kết hợp farmstay.

- Đối với các công trình công cộng, công trình phục vụ du lịch: Khuyến khích khai thác các yếu tố và hình tượng văn hóa bản địa có đặc trưng rõ nét như nhà sàn, mái lá, địa hình, cây xanh, hoạt động văn hóa truyền thống của cộng đồng các dân tộc địa phương... để sử dụng vào việc tổ chức kiến trúc cảnh quan tạo lập bản sắc cho không gian, nhằm tạo nên các công trình khác biệt, độc đáo mang dấu ấn văn hóa bản địa; các công trình kiến trúc độc đáo, có điểm nhấn riêng sẽ trở thành sản phẩm du lịch mới lạ, hút khách, đem về nguồn thu cho địa phương.





Hình 7: Sơ đồ minh họa khai thác yếu tố địa hình, cảnh quan, kiến trúc đặc trưng.

d) Định hướng kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị:

Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị gồm Phân khu 2 & các khu đất nông nghiệp, đất đồi chè bảo tồn tại các phân khu 3, 4, 5, 6. Định hướng kiến trúc cho khu vực này như sau:

- Bảo tồn và phát huy giá trị hệ sinh thái nông nghiệp đặc trưng, góp phần tạo lập và gìn giữ cảnh quan tổng thể có bản sắc của đô thị Mộc Châu; vừa có tác dụng phát triển kinh tế của địa phương, vừa có giá trị đóng góp vào cảnh quan phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế du lịch.

- Các trục đường, tuyến đường chính của đô thị trong Phân khu 2 tránh san ủi làm đường lớn, thẳng kiểu đại lộ để không làm mất đi đặc trưng của địa hình miền núi; nghiên cứu các giải pháp thiết kế hạ tầng ưu tiên cho người đi xe đạp ngắm cảnh an toàn và thuận tiện; bố trí điểm nghỉ chân để người dân và du khách có thể dừng lại, thư giãn và tận hưởng không gian xung quanh, các vị trí điểm nghỉ chân là những nơi có khung cảnh đẹp, tầm nhìn bao quát.

- Đối với khu đất nông nghiệp được bảo tồn: Cấm xây dựng công trình ngoại trừ một số công trình sau: Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị theo định hướng của Quy hoạch chung (khuyến khích hạ ngầm, tránh ảnh hưởng cảnh quan); công trình xây dựng tạm thời: Cắm trại (chỉ được phép dựng vào ban đêm từ 6 giờ tối đến 7 giờ sáng), công trình xây dựng tạm thời phục vụ lễ hội diễn ra trong vài ngày; công trình liên quan đến bảo tồn và phát huy các chức năng sinh thái, vai trò giáo dục và chất lượng cảnh quan vì lợi ích của tự nhiên và cộng đồng: Đài ngắm cảnh, quán nghỉ, quán bán hàng lưu niệm, nông sản, quán giải khát, công trình ánh sáng và xây dựng cảnh quan, cầu cạn, nhà vệ sinh công cộng, vv ...

- Đối với những khu đất / vị trí được phép xây dựng công trình (công trình dân dụng, công trình phục vụ nông nghiệp, công trình du lịch), kiến trúc công trình dọc khu vực đồng cỏ, đồi chè, chân núi phải hài hòa với không gian tự nhiên, tạo sự đặc trưng đô thị vùng cao nguyên Mộc Châu, chú trọng tất cả các mặt đứng tiếp cận với không gian trục đường & cảnh quan đồng cỏ, đồi chè; tại các vị trí xây dựng công trình, không được phép làm hàng rào đặc, che chắn không gian.

- Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái.

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

Khu vực phát triển mới của đô thị Mộc Châu có ý nghĩa quan trọng với đô thị Mộc Châu là toàn bộ Phân khu 3. Là các phân khu chức năng thuộc Trung tâm du lịch trọng điểm và vùng đệm của Khu du lịch quốc gia Mộc Châu; là khu trung tâm du lịch của khu vực và vùng Tây Bắc, lưu giữ và quảng bá các giá trị bản sắc văn hóa, phong tục tập quán, lễ hội của các dân tộc; là quần thể du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái, thể thao, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe, đào tạo du lịch, gắn kết với các khu dân cư hiện hữu; là khu vực cửa ngõ của đô thị Mộc Châu, kết nối tuyến cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu. Định hướng kiến trúc cho khu vực này như sau:

- Phát triển khu đô thị du lịch bền vững, chất lượng cao, mật độ thấp, theo hướng sinh thái, tôn trọng địa hình tự nhiên và hệ thống suối hiện hữu, hài hòa với cảnh quan đồi chè và núi rừng xung quanh, kết nối chặt chẽ với Khu du lịch Quốc gia Mộc Châu.

- Điểm nhấn cảnh quan của toàn bộ khu vực là biểu tượng Mộc Châu (cao khoảng 30m) nằm trên đỉnh đồi cao nhất (cao độ 972m). Từ điểm cao này có thể chiêm ngưỡng được toàn bộ cảnh quan đồi chè, đồng cỏ và cảnh quan núi rừng bao quanh. Ba trục cảnh quan quan trọng đồng quy tại điểm cao 972 cho phép định hướng tầm nhìn đến điểm nhấn chủ đạo, đồng thời, kết nối trung tâm cảnh quan này với các vùng cảnh quan thiên nhiên, nông nghiệp bao quanh.

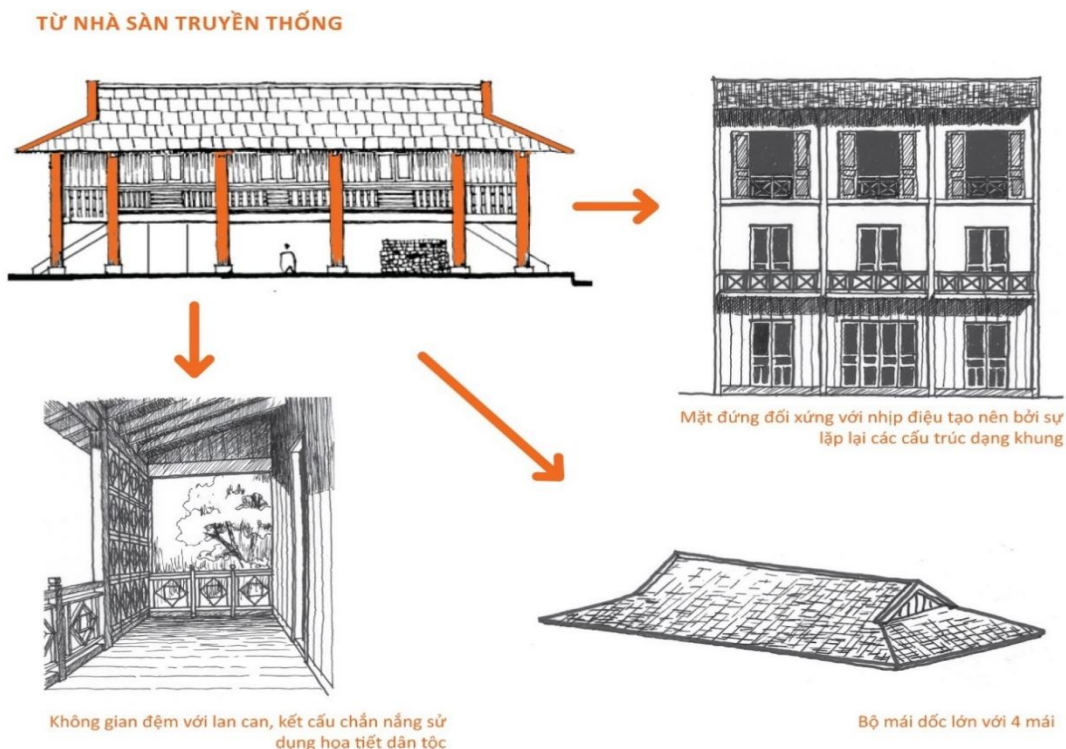
- Hệ thống suối được bảo tồn với hành lang xanh 2 bên, giúp duy trì hệ sinh thái liên tục. Nhiều không gian xanh đô thị được quy hoạch trong lõi các khu ở mới với tỷ lệ cây xanh cao, kết hợp nhiều tiện ích công cộng.

- Nguyên tắc quản lý chiều cao các công trình: Đảm bảo tầm nhìn từ đường tránh QL.43 tới Biểu tượng. Đảm bảo tầm nhìn từ khu trung tâm tới nền cảnh quan rừng núi ở phía Bắc.

- Khai thác các yếu tố và hình tượng văn hóa bản địa có đặc trưng để sử dụng vào việc tổ chức kiến trúc cảnh quan tạo lập bản sắc cho không gian.

e) Giải pháp ứng dụng yếu tố bản địa trong thiết kế kiến trúc đương đại:

- Ứng dụng ngôn ngữ hình thức kiến trúc công trình truyền thống/bản địa: Về tỉ lệ mặt đứng, tỉ lệ không gian, hình thái kiến trúc, chi tiết kiến trúc,...;



Hình 8: Sơ đồ minh họa gợi ý khai thác yếu tố kiến trúc truyền thống.

- Ứng dụng về vật liệu địa phương trong thiết kế: Màu sắc nhận diện, chất cảm của vật liệu,...;

- Ứng dụng về kỹ thuật xây dựng và các giải pháp kỹ thuật công trình khác từ công trình bản địa ứng phó với khí hậu địa phương;

- Ứng dụng các yếu tố bản địa, các sản phẩm thủ công mỹ nghệ truyền thống trong thiết kế chi tiết, thiết kế nội thất;

- Ứng dụng các yếu tố bản địa, loại cây địa phương trong thiết kế cảnh quan công trình.

- Nhận diện về bối cảnh đô thị và các công trình lân cận để có giải pháp quy hoạch hoặc quy hoạch tổng mặt bằng ứng xử phù hợp, tôn trọng và không phá vỡ bối cảnh hiện hữu;

- Nhận diện các thói quen sinh hoạt của cá nhân, tục lệ của cộng đồng để đưa ra giải pháp thiết kế công năng phù hợp, các khoảng không tương tác và tổ chức các hoạt động sinh hoạt đáp ứng được yêu cầu trên;

- Nhận diện yếu tố liên quan đến quan điểm tâm linh, tôn giáo, các định nghĩa về thẩm mỹ, và triết lý sống của người dân địa phương để truyền tải trong thiết kế chi tiết, trong ngụ ý thiết kế và tổ hợp không gian trong công trình.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

+ Khu vực Quảng trường 8/5 gắn với Trung tâm hành chính đô thị Mộc Châu tại Phân khu 1.

+ Biểu tượng Mộc Châu (cao khoảng 30m) nằm trên đỉnh đồi cao nhất (cao độ 972m) tại Phân khu 3.

+ Khách sạn Mường Thanh tại vị trí gần nút giao giữa QL.6 & QL.43 tại Phân khu 1.

+ Khu trung tâm văn hóa đô thị Mộc Châu tại tiểu khu 3, phường Mộc Sơn.

+ Khu trung tâm TDTT đô thị Mộc Châu tại tiểu khu 19/5, phường Thảo Nguyên.

+ Tổ hợp thương mại dịch vụ vui chơi giải trí tại tiểu khu Bó Bun, phường Bình Minh.

+ Tổ hợp thiên đường Bò sữa Mộc Châu tại tiểu khu Vườn Đào, phường Bình Minh.

(xem vị trí tại Phụ lục số 09)

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông, gồm:

+ Khu vực đồi chè, đồng cỏ, sườn núi thuộc Phân khu 2.

+ Khu vực cảnh quan nông nghiệp, đồi núi thuộc các Phân khu 3, 4, 5, 6.

+ Hành lang xanh dọc các tuyến suối Sập, suối Mon.

+ Kết nối các mảng không gian mở là hệ thống cây xanh dọc các trục đường QL6; QL.43, đường chính mới đô thị; đường thương ngoạn cảnh quan đồng cỏ, đồi chè; đường dẫn vào các điểm du lịch; để tạo thành một hệ thống liên hoàn; đóng góp vào cảnh quan môi trường đô thị và bảo vệ môi trường.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Xây dựng mới 02 công viên lớn tại đô thị Mộc Châu theo chức năng & chủ đề khác nhau, gồm:

+ Công viên văn hóa đô thị Mộc Châu tại khu vực tiếp giáp giữa phường Mộc Sơn & phường Thảo Nguyên.

+ Công viên vui chơi, giải trí đô thị Mộc Châu tại tiểu khu 64, phường Bình Minh. Công viên vui chơi, giải trí tổng hợp với hệ thống trò chơi đa dạng được thiết kế đẳng cấp và hiện đại kết hợp với không gian kiến trúc cảnh quan của Trung tâm du lịch trọng điểm của KDLQG Mộc Châu.

+ Khuyến khích phát triển loại hình công viên nông nghiệp, trên cơ sở khai thác quỹ đất nông nghiệp đô thị.

+ Hệ thống vườn hoa đường dạo dọc ven suối Sập, suối Mon: Dải cây xanh tối thiểu $\geq 15\text{m}$ đối với những khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang và $\geq 30\text{m}$ đối với các khu vực phát triển mới (cụ thể vị trí được xác định tại các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết). Ngoài cây xanh cảnh quan, không gian này cần thiết kế các tiện ích đô thị như ghế ngồi, nhà vệ sinh công cộng, các vật thể trang trí đô thị, không gian vui chơi cho trẻ em,... có thể phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân đô thị cũng như nhu cầu đi dạo của khách du lịch. Ưu tiên xây dựng các kiot có diện tích nhỏ (di động) để bán hàng lưu niệm, hoa cảnh phục vụ người dân và khách du lịch, xây dựng công trình vệ sinh công cộng ngầm hoặc bán ngầm. Các vật liệu lát, các ki ốt lưu động, các loại cây xanh cần được chú ý để tạo sự đồng nhất cũng như độc đáo của không gian đi bộ dọc các tuyến suối.

b) Về kiến trúc

- Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

+ Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Không gian kiến trúc cần có nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu, ...) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố.

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

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

- Khu vực đô thị hiện hữu:

+ Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và

hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc của đô thị khang trang hơn.

+ Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

+ Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo Thiết kế đô thị riêng hoặc đối với một số công trình đặc thù. Trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Khu vực phát triển mới:

+ Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao đến 10 tầng (chiều cao lớn nhất được phép trong đô thị Mộc Châu) theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, điểm dừng đón trả khách của giao thông công cộng.

+ Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

+ Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

+ Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

- Khu giáp ranh nội ngoại thị:

+ Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị.

+ Khuyến khích khai thác các yếu tố và hình tượng văn hóa bản địa có đặc trưng trong thiết kế kiến trúc công trình.

+ Duy trì kiến trúc nhà ở nông thôn truyền thống với mái dốc; kiến trúc nhà ở nông thôn mới hiện đại nhưng vẫn hài hòa với kiến trúc hiện hữu.

- Khu vực bảo tồn:

+ Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào).

+ Việc phá dỡ công trình (kể cả phân công, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

- Khu vực nông nghiệp: Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

- Khu vực công nghiệp:

+ Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

+ Sử dụng kiến trúc của văn phòng làm việc theo phong cách hiện đại, sáng tạo để làm phong phú thêm bộ mặt kiến trúc; tích hợp các chức năng công cộng, hỗn hợp trong khu công nghiệp để phục vụ nhu cầu của những người làm việc trong khu đất sản xuất công nghiệp, đồng thời, có được các công trình công cộng mang tính điểm nhấn kiến trúc.

- Kiến trúc tại các khu vực trung tâm, quảng trường:

+ Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm.

+ Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, nhà để xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

3. Quy định quản lý đối với từng phân khu

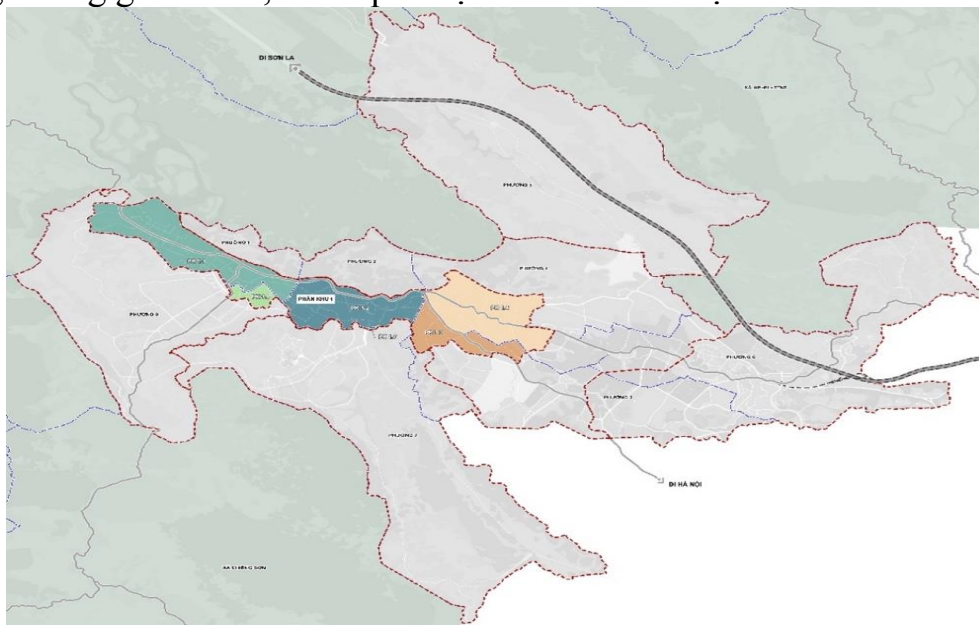
Trên cơ sở các đặc trưng về cảnh quan, chức năng hoạt động của từng khu vực, định hướng phát triển không gian khu vực nội thị của thị xã Mộc Châu theo 06 phân khu, cụ thể như sau:

3.1. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 1:

3.1.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Phạm vi một phần các phường Mộc Ly, Mộc Sơn, Bình Minh và Thảo Nguyên.

- Định hướng cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, hoàn thiện các tuyến đường và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, bổ sung công trình hạ tầng xã hội, tiện ích công cộng, bãi đỗ xe, công trình thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch và đô thị; thu gọn diện tích CCN Mộc Châu tại tiểu khu Bó Bun, để dành quỹ đất cho phát triển dịch vụ đô thị; hình thành các trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, công trình y tế (cấp tỉnh, cấp đô thị), các khu đô thị mới gắn với hệ thống không gian xanh, cảnh quan tự nhiên của đô thị.



Bảng 1: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 1.

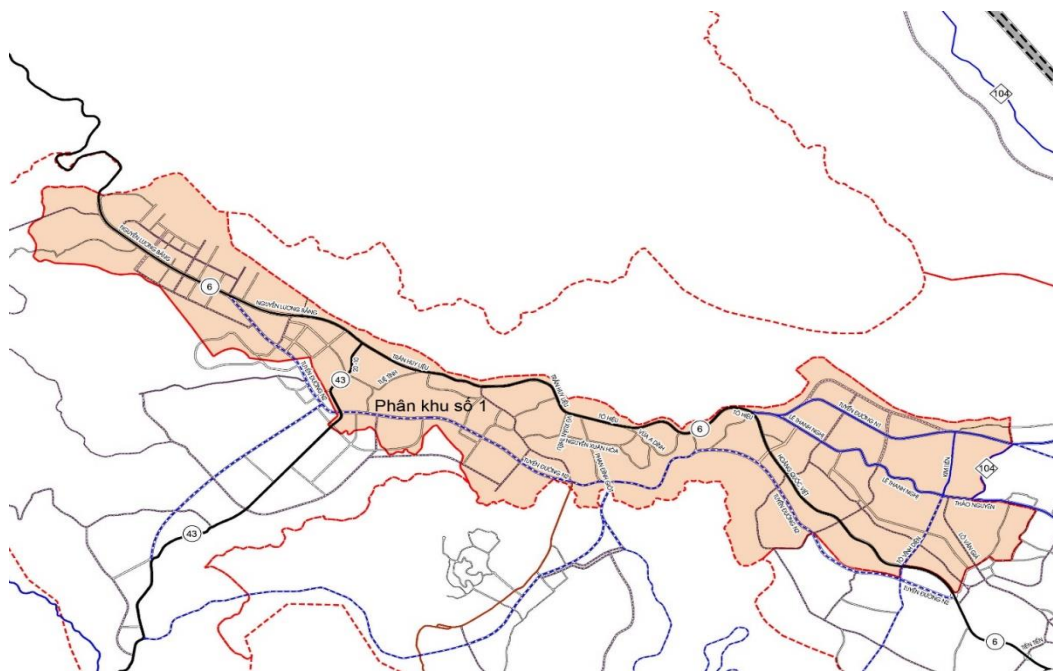
<i>Tên khu vực</i>	<i>Tầng cao tối đa (tầng)</i>
Phân khu số 1	10

Bảng 2: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 1.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19 m	19 ÷ < 22 m	22 ÷ < 28 m	≥ 28 m
1	Đường Nguyễn Lương Bằng (QL.6)	45	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
2	Đường Trần Huy Liệu (QL.6)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
3	Đường Tô Hiệu (QL.6)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
4	Đường Hoàng Quốc Việt (QL.6)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
5	Đường 20 - 10 (QL.43)	25	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
6	Đường Tuệ Tĩnh	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
7	Đường Vũ Xuân Thiều	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
8	Đường Nguyễn Hòa Xuân	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
9	Đường Vừa A Dính	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
10	Đường Kim Liên	16,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
11	Đường Tô Vĩnh Diện	20,5	≥ 0	≥ 0	≥ 3	≥ 6
12	Đường Lò Văn Giá	13,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
13	Đường Phan Đình Giót	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
14	Đường Lê Thanh Nghị (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
15	Đường Thảo Nguyên (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
16	Đường tỉnh 104 - đoạn trùng với tuyến N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
17	Đường tỉnh 104 - đoạn còn lại	20,5	≥ 0	≥ 0	≥ 3	≥ 6
18	Đường N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
19	Đường N2	34	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
20	Đường N2 - đoạn qua khu dân cư hiện hữu	11	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
21	Đường trục chính mới đô thị	(16) ÷ (34)	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)	(≥ 4) ÷ (≥ 0)	≥ 6

Ghi chú:

Trong trường hợp công trình có phần đế hoặc có phần công trình phía trên lùi vào so với phần dưới thì quy định về khoảng lùi được áp dụng riêng đối với phần đế công trình hoặc phần công trình phía dưới; khoảng lùi đối với phần công trình phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.



Hình 10: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 1.

b) Quy định kiến trúc hai bên trục đường:

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 1 theo quy định tại bảng 1 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 1 theo quy định tại bảng 2 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt (nếu có).

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5m; tối đa 2m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc và tuân thủ các quy định tại quy chế này.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

c) Quy định màu sắc công trình hai bên trục đường:

- Đối với đường chính mới đô thị: Dựa trên tập quán của cộng đồng các dân tộc ưa dùng các gam màu tương phản mạnh trên trang phục, đề xuất không hạn chế màu mạnh trong kiến trúc của trục đường chính mới đô thị để tạo nên nét đặc trưng cho khu vực.

- Đối với đường khác: Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.1.4. Quy định khác:

a) Quy định đối với khu nhà ở:

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, biệt thự; hạn chế tối đa xây dựng nhà liền kề, có mật độ xây dựng $\geq 90\%$ tại các khu vực giáp với cảnh quan thiên nhiên (ven hồ, ven suối, chân núi) hoặc giáp với đất nông nghiệp, không giáp các mặt đường phố chính.

- Khuyến khích bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b) Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Các công trình gồm có:

+ Trung tâm hành chính - chính trị của thị xã Mộc Châu gắn với Quảng trường 8/5 giữ nguyên tại vị trí hiện nay. Tiếp tục đầu tư hoàn thiện, nâng cấp tạo lập hình ảnh trung tâm hành chính - chính trị hiệu lực, hiệu quả & gần dân.

+ Bảo tàng, triển lãm của đô thị Mộc Châu, tại ngã ba đường Nguyễn Lương Bằng & đường chính mới đô thị. Mặt tiền chính hướng về phía đường Nguyễn Lương Bằng.

+ Trung tâm văn hóa cấp đô thị, diện tích khoảng 5,2ha tại tiểu khu 3, phường Mộc Sơn, trong đó có: Trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, Cung văn hóa lao động, Rạp chiếu phim.

+ Khu trung tâm TDTT (sân vận động, nhà thi đấu, bãi đỗ xe, khu phụ trợ) tại vị trí thuộc phường Thảo Nguyên, diện tích khoảng 7 ha. Cách UBND TT Nông trường khoảng 1km.

+ Trung tâm thương mại dịch vụ tại tiểu khu Bó Bun. Mặt đứng dài gắn kết với tuyến phố.

+ Khách sạn Mường Thanh tại vị trí gần nút giao giữa QL.6 & QL.43.

- Định hướng kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, có đặc trưng riêng, phát huy các giá trị truyền thống; có chất lượng cao về thẩm mỹ, công năng, kỹ thuật; thân thiện với môi trường tự nhiên và sự tiếp cận của cộng đồng.

+ Cần có quảng trường và không gian tập trung đông người phía trước công trình.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c) Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Tại các khu đất được phép xây dựng xung quanh khu vực núi độc lập, khu vực tiếp giáp chân núi, khu vực xung quanh suối Nà Bó, suối Mon: Quy hoạch chỉnh trang cần dành không gian, quỹ đất để thiết lập các tuyến đi bộ để tăng cường kết nối các không gian mở này ra xung quanh; khuyến khích giảm mật độ xây dựng, bố trí khoảng lùi phía sau & phía trước nhà để tạo thành lối không gian xanh cho khu ở. Các công trình ven hồ, suối có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rỗng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30\text{m}$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên (vuông góc với bờ hồ, suối) của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến bờ hồ, suối.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

- Các công trình được phép xây dựng trong khu đất cây xanh công cộng trong đô thị (công viên, vườn hoa, sân chơi), đất cây xanh chuyên dụng phải phù hợp chức năng chính của không gian, như: Điểm thông tin hướng dẫn du lịch, quán giải khát, quán ăn nhỏ, kios, bungalow, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí cho trẻ em, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí có chủ đề liên quan chủ đề chính của công viên, nhà vệ sinh công cộng. Các công trình không phù hợp chức năng chính của công viên không được khuyến khích xây dựng. Mật độ xây dựng tối đa là 5%, riêng với công viên chuyên đề mật độ tối đa là 25%.

d) Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6\text{m}$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 25ha.

3.1.5. Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

Bảng 3: Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 1.

- Tính chất, chức năng: Là khu vực đặc trưng tiêu biểu gắn với bảo tồn hệ sinh thái đặc trưng của đô thị Mộc Châu (đồng cỏ, đồi chè, sườn núi cao); là khu

du lịch nông trại có kiến trúc, cảnh quan và công nghệ thân thiện với môi trường, sinh thái gắn với nhà máy chế biến sữa hiện đại, tiêu chuẩn quốc tế, hình thành điểm du lịch nông trại trải nghiệm hấp dẫn.

- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 2.865,29ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 10.000 người.

- Định hướng cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các khu dân cư hiện hữu trong khu vực quy hoạch (kết hợp với loại hình dịch vụ homestay), hoàn thiện các tuyến đường và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, bổ sung công trình tiện ích công cộng, bãi đỗ xe, công trình thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch và đô thị; hình thành các điểm dừng chân ngắm cảnh tại những vị trí đẹp trên tuyến du lịch, đảm bảo không phá vỡ cảnh quan của khu du lịch sinh thái.

3.2.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a) Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 4: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 2.

Tên khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)
Phân khu số 2	5

b) Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

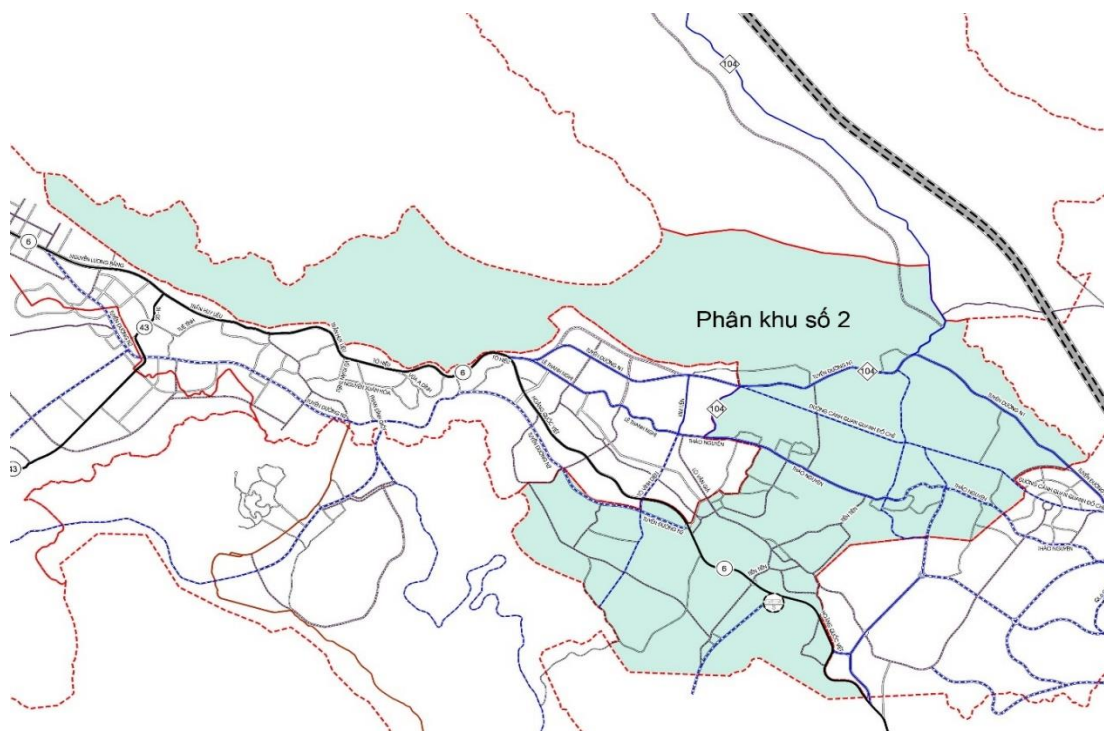
3.2.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 5: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 2.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)		
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m
1	Đường Hoàng Quốc Việt (QL.6)	(22,5)÷(31)	≥ 0	≥ 0	≥ 0
2	Đường Tiền Tiến	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4
3	Đường Thảo Nguyên (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0
4	Đường tỉnh 104 - đoạn trùng với tuyến N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0
5	Đường tỉnh 104 - đoạn còn lại	20,5	≥ 0	≥ 0	≥ 3
6	Đường N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0
7	Đường N2	34	≥ 0	≥ 0	≥ 0
8	Đường N2 - đoạn qua khu dân cư hiện hữu	11	≥ 0	≥ 3	≥ 4
9	Đường cảnh quan đồi chè	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4
10	Đường trục chính mới đô thị	(20) ÷ (34)	≥ 0	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)

Ghi chú:

Đối với công trình có phần đế và phần công trình phía trên thì quy định về khoảng lùi được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần công trình phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.



Hình 12: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 2.

a) Quy định kiến trúc hai bên trục đường

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 2 theo quy định tại bảng 4 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 2 theo quy định tại bảng 5 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khoảng lùi phía sau nhà ở $\geq 2m$.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc; tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b) Quy định màu sắc công trình

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.2.4. Quy định khác

a) Quy định đối với khu nhà ở

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, biệt thự, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập tại các khu vực giáp với cảnh quan thiên nhiên (ven hồ, ven suối, chân núi) hoặc giáp với đất nông nghiệp, không giáp các mặt đường phố chính.

- Công trình nhà ở tại những khu vực không tiếp giáp với các trục đường, tuyến phố chính:

+ Tầng cao nhà liên kế là 3 tầng.

+ Tầng cao nhà có sân vườn, biệt thự là 3 tầng, khuyến khích 2 tầng.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh, chăn nuôi nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b) Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị

- Cụm công trình trong tổ hợp dự án Thiên đường bò sữa Mộc Châu.

- Định hướng kiến trúc:

+ Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

+ Cần có quảng trường và không gian tập trung đông người phía trước công trình.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c) Không gian mở, không gian nông nghiệp

- Tại những vị trí được phép xây dựng công trình, cần chú trọng tất cả các mặt đứng tiếp cận với không gian trục đường & cảnh quan đồng cỏ, đồi chè.

- Ngoại trừ công trình nhà ở liên kế, các công trình khác tiếp giáp với không gian mở cần được thiết kế có tổng chiều rộng không quá 80% chiều rộng khu đất (theo hướng nhìn về phía đồng cỏ, đồi chè); những công trình có chiều rộng mặt

tiền $\geq 30\text{m}$, phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến đồng cỏ, đồi chè.

- Tại các khu vực đất rừng, có thể nghiên cứu phát triển du lịch dưới hình thức thuê môi trường rừng theo đề án phát triển du lịch sinh thái dưới tán rừng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng tuân thủ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; chỉ được xây dựng các công trình ở những nơi đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, chiều cao tối đa của công trình nghỉ dưỡng không quá 12 m,...

- Tại các khu vực đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ: Thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

d) Giao thông trong các khu ở

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6\text{m}$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 4ha.

- Bến xe: 01 bến loại 2, diện tích khoảng 1,6ha, thuộc phường Bình Minh.

3.2.5. Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện

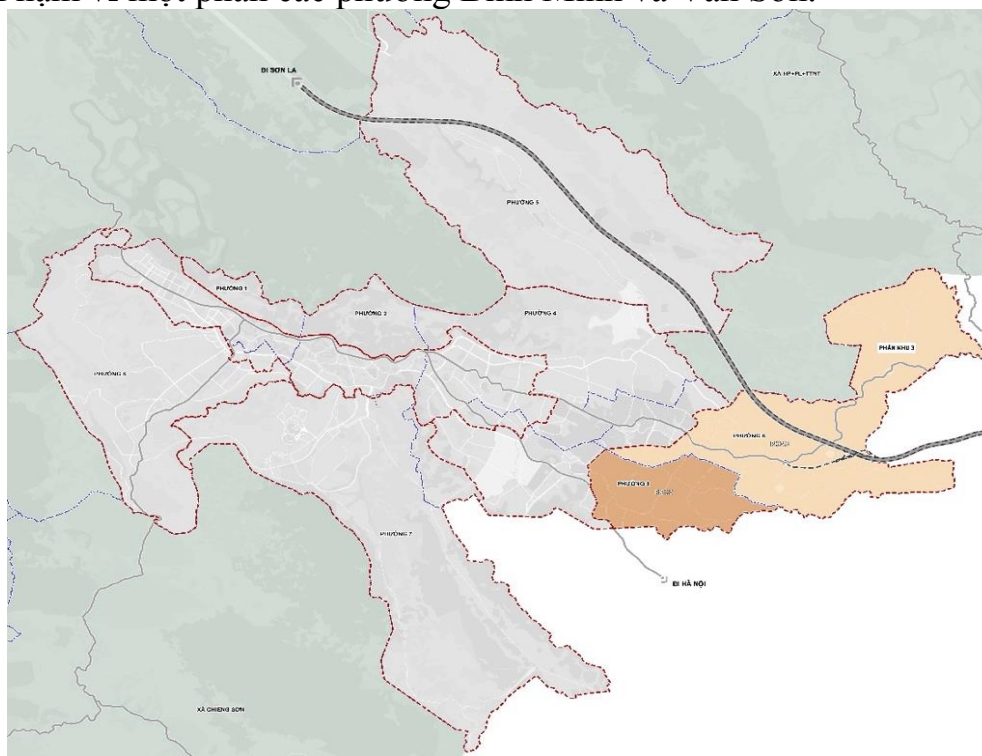
Bảng 6: Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 2.

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi các phường	
-	Khu vực thuộc phường Bình Minh	- nt -
-	Khu vực thuộc phường Thảo Nguyên	- nt -
-	Khu vực thuộc phường Vân Sơn	Sau năm 2027
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung các tiện ích đô thị	Năm 2025 ÷ 2027
4	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
5	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
6	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025

3.3. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 3

3.3.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng

- Phạm vi một phần các phường Bình Minh và Vân Sơn.



Hình 13: Sơ đồ vị trí phân khu 3 trong khu vực nội thị đô thị Mộc Châu.

- Tính chất, chức năng: Là các phân khu chức năng thuộc Trung tâm du lịch trọng điểm và vùng đệm của Khu du lịch quốc gia Mộc Châu; là khu trung tâm du lịch của khu vực và vùng Tây Bắc, lưu giữ và quảng bá các giá trị bản sắc văn hóa, phong tục tập quán, lễ hội của các dân tộc; là quần thể du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái, thể thao, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe, đào tạo du lịch, gắn kết với các khu dân cư hiện hữu; là khu vực cửa ngõ của đô thị Mộc Châu, kết nối tuyến cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu.

- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 2.614,26 ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 53.800 người;

- Tận dụng địa hình và cảnh quan tự nhiên, hình thành các khu nghỉ dưỡng, các khu thể thao, vui chơi giải trí hiện đại, công viên, các khu thương mại dịch vụ hỗn hợp gắn với phát triển các khu dân cư mới, bổ sung các tiện ích, các hoạt động thương mại, dịch vụ du lịch, liên kết chặt chẽ với các khu dân cư hiện hữu được khoanh vùng để bảo tồn và gìn giữ các hình thái kiến trúc địa phương, bản sắc văn hóa dân tộc; không gian xây dựng hài hòa với không gian mở, cây xanh cảnh quan gắn liền với hoạt động nông nghiệp, đồi chè, các loài cây nông nghiệp đặc trưng (mận, đào, bơ,...) gắn với phát triển du lịch cộng đồng, văn hóa, sinh thái, tạo nét đặc trưng cho không gian khu vực.

3.3.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng

a) Quy định tầng cao xây dựng

Bảng 7: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 3.

<i>Tên khu vực</i>	<i>Tầng cao tối đa (tầng)</i>
Phân khu số 3	10

b) Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

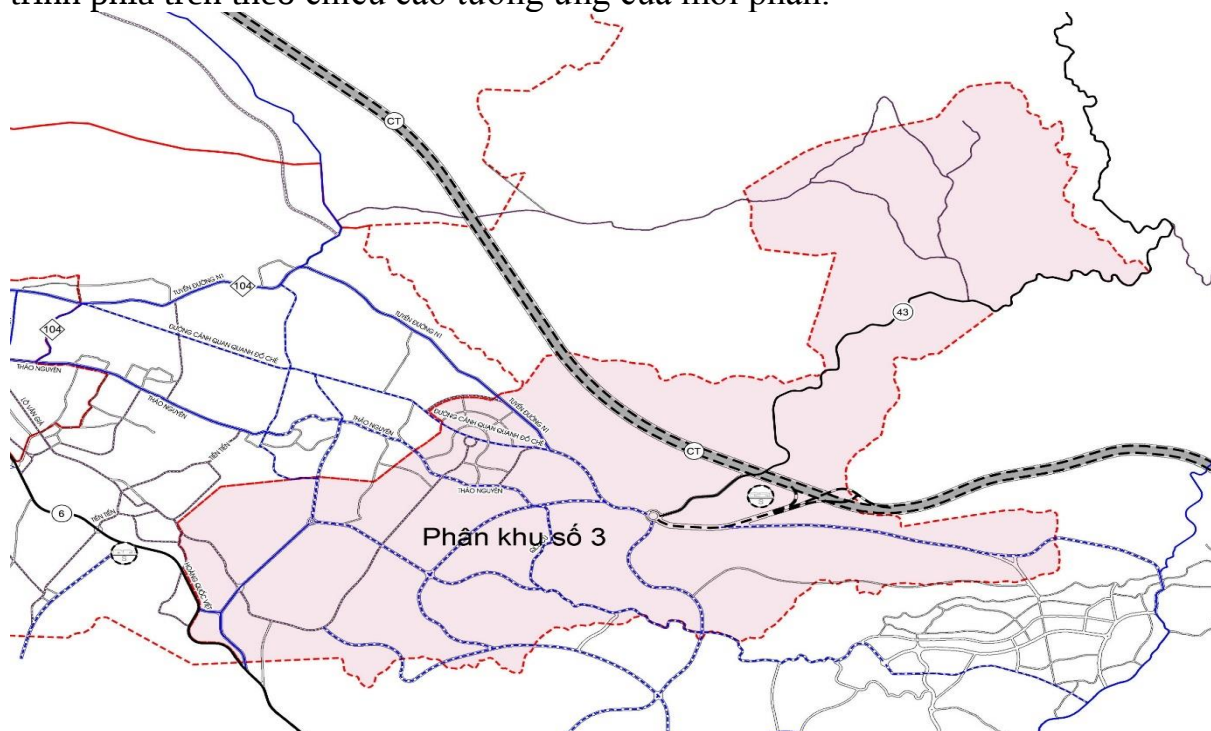
3.3.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 8: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 3.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ <22m	22 ÷ <28m	≥ 28m
1	Đường Hoàng Quốc Việt (QL.6)	22,5	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
2	Đường Thảo Nguyên (QL.43)	31	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
3	Đường tỉnh 104 - đoạn trùng với tuyến N1	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
4	Đường tỉnh 104 - đoạn còn lại	30	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
5	Đường cảnh quan đôi chè	15,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
6	Đường trục chính mới đô thị	(20)÷(34)	≥ 0	≥ 3	(≥4)÷(≥0)	≥ 6

Ghi chú:

Đối với công trình có phần đế và phần công trình phía trên thì quy định về khoảng lùi được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần công trình phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.



Hình 14: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 3.

a) Quy định kiến trúc hai bên trục đường

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 3 theo quy định tại bảng 7 của Quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 3 theo quy định tại bảng 8 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhà ở.

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5 m; tối đa 2 m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5 m.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc; tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b) Quy định màu sắc công trình

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.3.4. Quy định khác

a) Quy định đối với khu nhà ở

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, biệt thự, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập; tại các khu vực giáp với cảnh quan thiên nhiên (ven hồ, ven suối, chân núi) hoặc giáp với đất nông nghiệp, không giáp các mặt đường phố chính.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b) Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Cụm các công trình du lịch.

- Biểu tượng Mộc Châu (cao khoảng 30m) nằm trên đỉnh đồi cao nhất (cao độ 972m).

- Định hướng kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, có đặc trưng riêng, phát huy các giá trị truyền thống; có chất lượng cao về thẩm mỹ, công năng, kỹ thuật; thân thiện với môi trường tự nhiên và sự tiếp cận của cộng đồng.

+ Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c) Không gian mở, không gian nông nghiệp

- Các công trình ven hồ, suối, khu cây xanh có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mở. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30\text{m}$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên (vuông góc với bờ hồ, suối, khu cây xanh) của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến bờ hồ, suối.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

- Các công trình được phép xây dựng trong khu đất cây xanh công cộng trong đô thị (công viên, vườn hoa, sân chơi), đất cây xanh chuyên dụng phải phù hợp chức năng chính của không gian, như: Điểm thông tin hướng dẫn du lịch, quán giải khát, quán ăn nhỏ, kios, bungalow, nhà nghỉ, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí cho trẻ em, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí có chủ đề liên quan chủ đề chính của công viên, nhà vệ sinh công cộng. Các công trình không phù hợp chức năng chính của công viên không được khuyến khích xây dựng. Mật độ xây dựng tối đa là 5%, riêng với công viên chuyên đề mật độ tối đa là 25%.

d) Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6\text{m}$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 21ha.

- Bến xe: 01 bến xe loại 1, diện tích khoảng 1,8ha.

3.3.5. Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

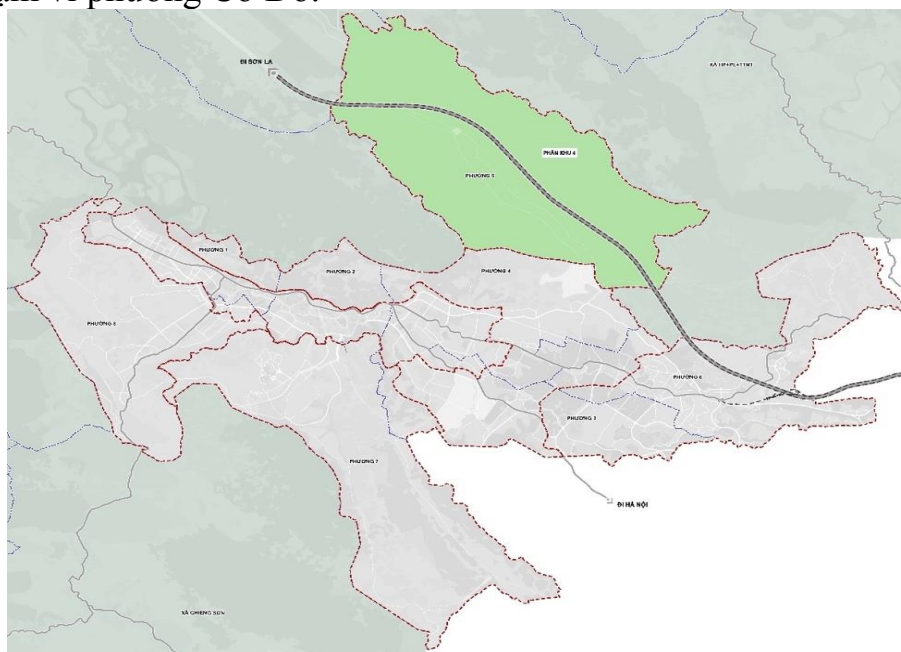
Bảng 9: Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 3.

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi các phường	
-	Khu vực thuộc phường Bình Minh	- nt -
-	Khu vực thuộc phường Vân Sơn	Sau năm 2027
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung các tiện ích đô thị.	Năm 2025 ÷ 2027
4	Tổ chức cây xanh bóng mát tán lớn theo trục đường.	- nt -
5	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
6	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
7	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025
8	Đóng cửa các nghĩa trang hiện có	Sau năm 2027

3.4. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 4

3.4.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Phạm vi phường Cờ Đỏ.



Hình 15: Sơ đồ vị trí phân khu 4 trong khu vực nội thị đô thị Mộc Châu.

- Tính chất, chức năng: Là khu dân dụng đô thị gắn với phát triển du lịch văn hóa, du lịch sinh thái, nông nghiệp đô thị; với các trọng điểm phát triển du lịch tại khu vực Ngũ động Bản Ôn, đồi chè Ô Long Mộc Châu,...

- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 3.602 ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 28.200 người;

- Phát triển các khu dân cư, khu đô thị mới, hoàn thiện các tuyến đường và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị, bổ sung các tiện ích, các hoạt động thương mại, dịch vụ du lịch, liên kết chặt chẽ với các khu dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang; không gian xây dựng hài hòa với không gian mở, cây xanh cảnh quan gắn liền với hoạt động nông nghiệp, đồi chè, các loài cây nông nghiệp đặc trưng, gắn với phát triển du lịch.

3.4.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a) Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 10: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 4.

Tên khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)
Phân khu số 4	7

b) Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

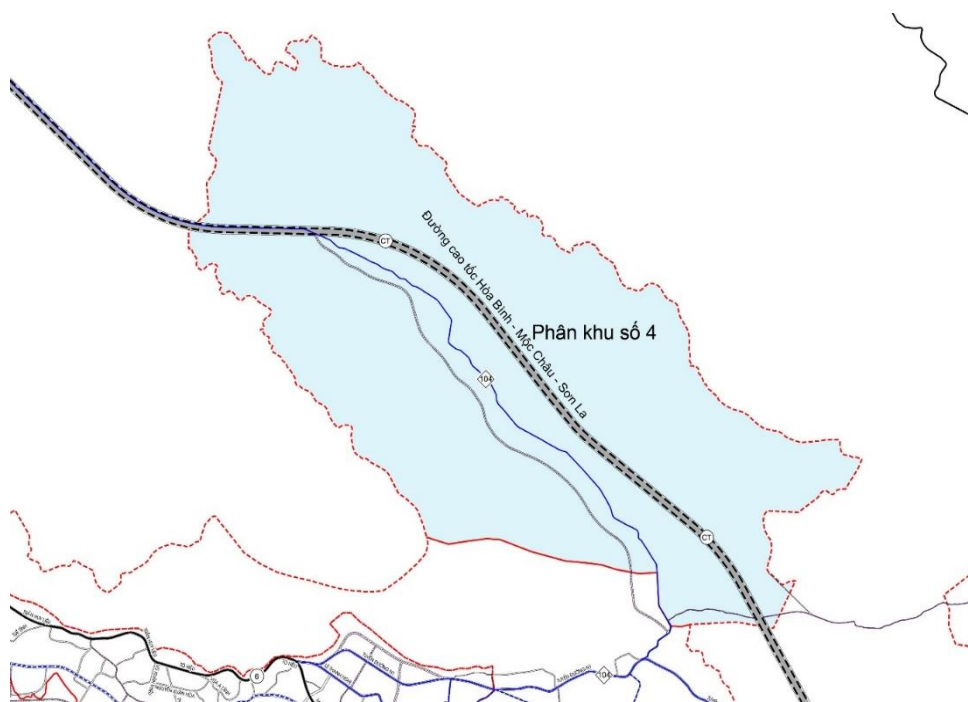
4.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 11: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 4.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m	≥ 28m
1	Đường tỉnh 104	18,5	≥ 0	≥ 3	≥ 4	≥ 6
2	Đường trục chính khác	24 ÷ 26,5	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6

Ghi chú:

Đối với công trình có phần đế và phần công trình phía trên thì quy định về khoảng lùi được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần công trình phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.



Hình 16: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 4.

a) Quy định kiến trúc hai bên trục đường

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 4 theo quy định tại bảng 10 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 4 theo quy định tại bảng 11 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhà ở.

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5m; tối đa 2m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc; tuân thủ các quy định tại quy chế này.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b) Quy định màu sắc công trình:

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.4.4. Quy định khác

a) Quy định đối với khu nhà ở:

- Khu phía Tây đường cao tốc Mộc Châu - Sơn La: Khuyến khích phát triển nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập.

- Khu phía Đông đường cao tốc Mộc Châu - Sơn La: Không xây dựng nhà liên kế; quy hoạch chỉnh trang theo hướng nhà ở riêng lẻ có sân vườn, khuyến khích phát triển loại nhà sàn.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh, chăn nuôi nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b. Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Cụm các công trình du lịch tại Khu vực Ngũ động Bản Ôn.

- Thung lũng mận Nà Ka.

- Định hướng kiến trúc:

+ Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

+ Cần có quảng trường và không gian tập trung đông người phía trước công trình.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c) Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Các công trình ven khu cây xanh, khu đất nông nghiệp nếu xây dựng hàng rào cần có độ rỗng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30\text{m}$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên của khu đất để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến khu cây xanh.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Công viên nông nghiệp: Khu đất nông nghiệp nằm giữa đường trục chính mới và khu nhà ở mới xung quanh vẫn tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất nông nghiệp, nhưng được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ; khai thác thêm giá trị như một không gian mở trong đô thị, không gian vui chơi.

- Tại các khu vực đất rừng, có thể nghiên cứu phát triển du lịch dưới hình thức thuê môi trường rừng theo đề án phát triển du lịch sinh thái dưới tán rừng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng tuân thủ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; chỉ được xây dựng các công trình ở những nơi đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, chiều cao tối đa của công trình nghỉ dưỡng không quá 12 m,...

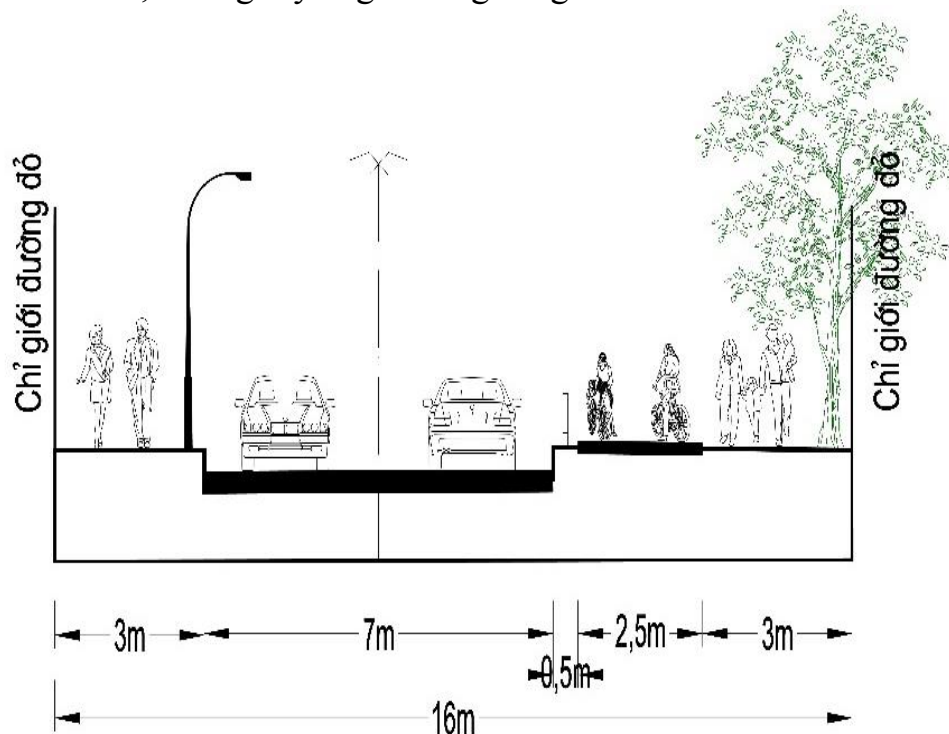
- Tại các khu vực đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ: Thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

d) Giao thông trong các khu ở

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6\text{m}$. Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 11ha.

- Thiết kế tuyến đường kết hợp giao thông cơ giới với làn đường dành riêng cho giao thông xe đạp để thường ngoạn cảnh quan nông nghiệp & cảnh quan đồi chè của phân khu 4, hướng tuyến gần song song với ĐT.104.



Hình 17: Mặt cắt ngang tuyến đường có làn đường dành riêng cho xe đạp.

3.4.5. Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

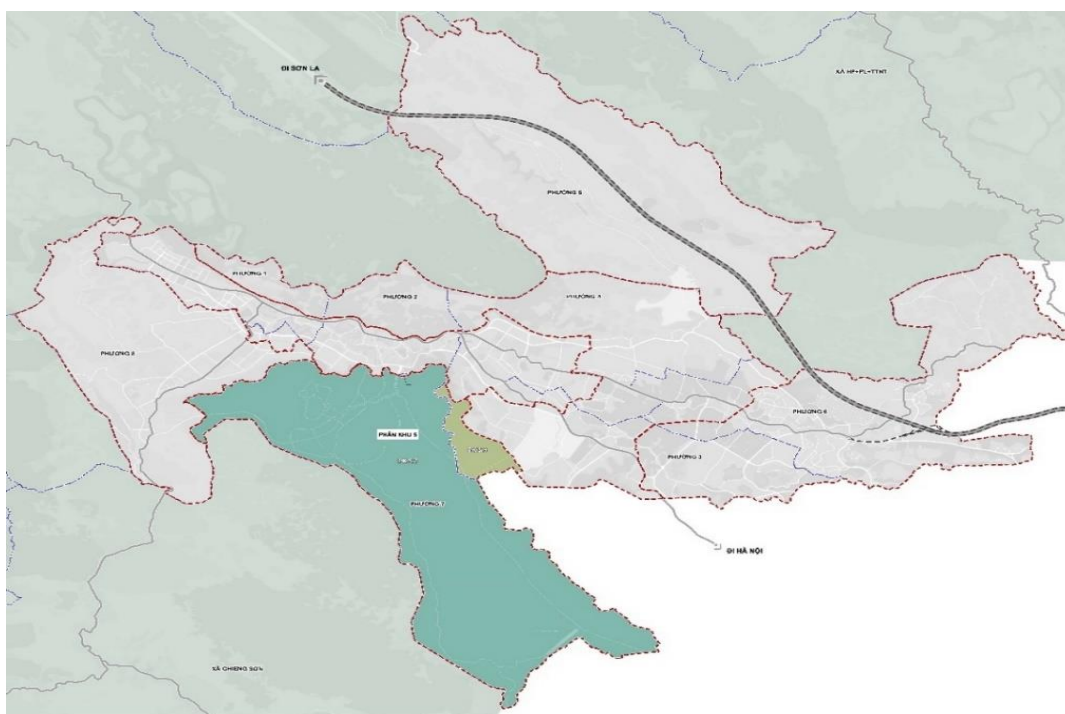
Bảng 12: Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 4.

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi phường Cờ Đỏ	
-	<i>Phía Tây đường cao tốc Mộc Châu - Sơn La</i>	<i>Sau năm 2027</i>
-	<i>Phía Đông đường cao tốc Mộc Châu - Sơn La</i>	- nt -
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung các tiện ích đô thị.	Năm 2025 ÷ 2027
4	Tổ chức cây xanh bóng mát có tán lớn dọc theo trục đường.	- nt -
5	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
6	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
7	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025
8	Đóng cửa các nghĩa trang hiện có	Sau năm 2027

3.5. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 5

3.5.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Phạm vi phường Đông Sang, phường Bình Minh.
- Tính chất, chức năng: Là khu dân dụng đô thị gắn với phát triển du lịch văn hóa, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, sinh thái gắn với vùng đồi núi, công viên rừng sinh thái, du lịch.
- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 3.242ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 14.400 người;
- Phát triển các khu dân cư mới, khu đô thị mới; phát triển các khu dịch vụ du lịch, các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, thương mại, khách sạn, kết hợp cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu gắn với phát triển nông nghiệp đô thị, phát triển homestay, farmstay, bãi cắm trại, điểm du lịch cộng đồng để nâng tầm sản phẩm du lịch Mộc Châu; từng bước xây dựng và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.



3.5.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a) Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 13: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 5.

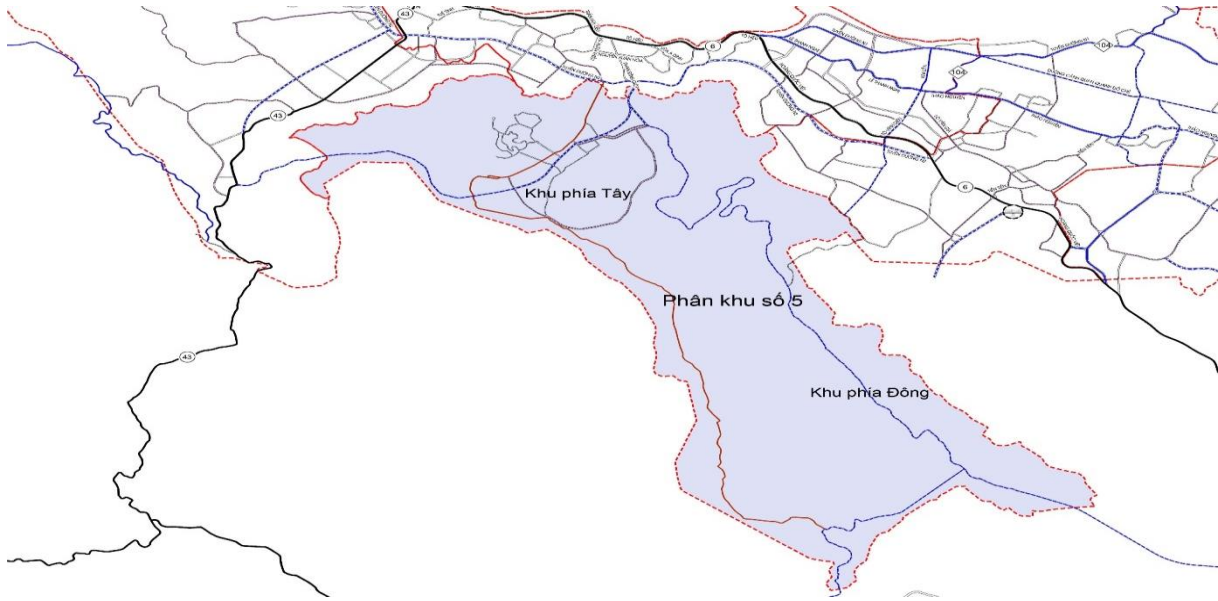
Tên khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)
Phân khu số 5	10

b) Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

3.5.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính

Bảng 14: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 5.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ <22m	22 ÷ <28m	≥ 28m
1	Đường trục chính	(23,5) ÷ (35)	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
2	Đường trục chính khác	(16) ÷ (23,5)	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)	(≥ 4) ÷ (≥ 0)	≥ 6



Hình 19: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 5.

a) Quy định kiến trúc hai bên trục đường:

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 5 theo quy định tại bảng 13 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 5 theo quy định tại bảng 14 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhà ở.

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5m; tối đa 2m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b) Quy định màu sắc công trình:

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.5.4. Quy định khác

a) Quy định đối với khu nhà ở

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh, chăn nuôi nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b) Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Cụm các công trình du lịch.

- Khu vực đồi gió.

- Định hướng kiến trúc:

+ Quy hoạch, thiết kế xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định pháp luật khác có liên quan về xây dựng và du lịch.

+ Tổ chức hệ thống giao thông cần triệt để lợi dụng điều kiện địa hình khu vực, bố trí tuyến đường cần có sự kết hợp giữa giao thông với các yếu tố khác như phong cảnh, địa hình, công trình kiến trúc ...để tạo nên nhiều bố cục độc đáo với nhiều điểm quan sát có hình ảnh phong phú, sinh động; việc san lấp mặt bằng cần hết sức hạn chế.

+ Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

+ Khi quy hoạch cây xanh cần nghiên cứu đặc điểm sinh thái của các loại cây, hình dáng để bố cục phù hợp với điều kiện tự nhiên khu đất cũng như yêu cầu kiến trúc cảnh quan của từng khu chức năng khu du lịch. Cần nghiên cứu bảo tồn hoặc sử dụng hợp lý nhất các khu cây xanh hiện có.

+ Khuyến khích tổ chức các công viên cây xanh chuyên đề, lâm viên diện tích khoảng từ 10 - 30 ha.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c) Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Các công trình ven khu cây xanh, khu đất nông nghiệp có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rỗng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan cây xanh. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt

tiền $\geq 30\text{m}$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến khu cây xanh.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Tại các khu vực đất rừng, có thể nghiên cứu phát triển du lịch dưới hình thức thuê môi trường rừng theo đề án phát triển du lịch sinh thái dưới tán rừng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng tuân thủ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; chỉ được xây dựng các công trình ở những nơi đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, chiều cao tối đa của công trình nghỉ dưỡng không quá 12 m,...

- Tại các khu vực đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ: Thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

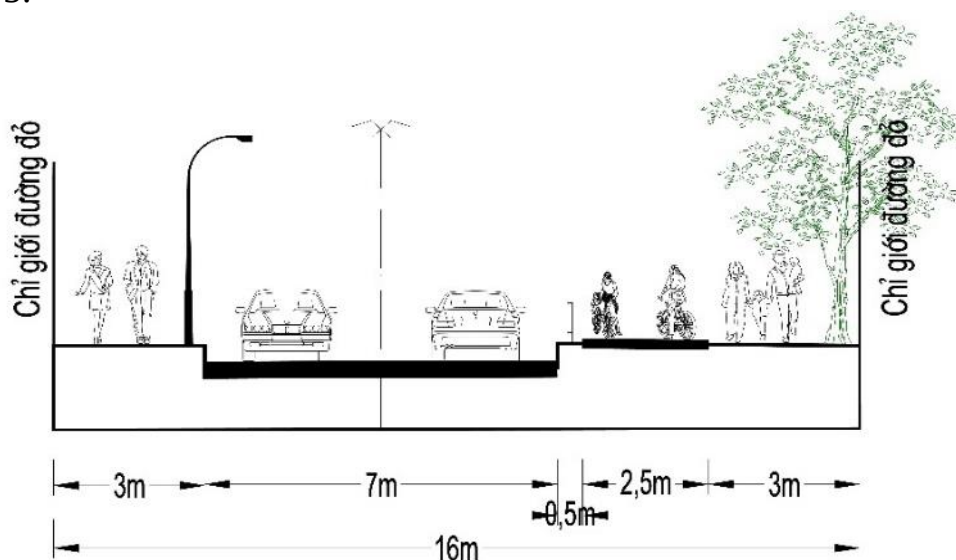
d) Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6\text{m}$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 6ha.

- Thiết kế tuyến đường kết hợp giao thông cơ giới với làn đường dành riêng cho giao thông xe đạp để thưởng ngoạn cảnh quan tự nhiên, cảnh quan đô thị của phân khu 5.



Hình 20: Mặt cắt ngang tuyến đường có làn đường dành riêng cho xe đạp.

3.5.5. Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

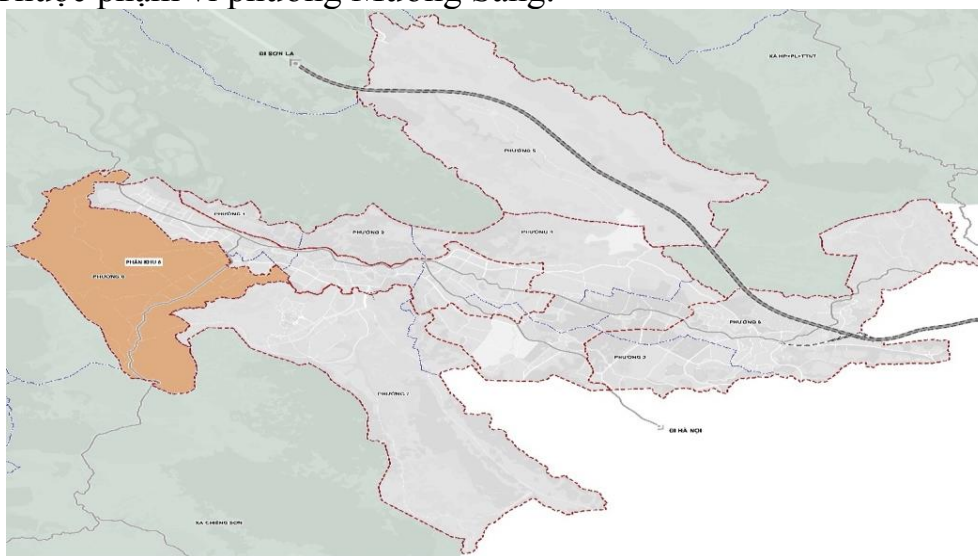
Bảng 15: Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 5.

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi phường Đông Sang	Sau năm 2027
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung tiện ích đô thị.	Năm 2025 ÷ 2027
4	Tổ chức cây xanh bóng mát có tán lớn dọc theo trục đường.	- nt -
5	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
6	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
7	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025
8	Đóng cửa các nghĩa trang hiện có	Sau năm 2030

3.6. Quy định quản lý không gian, kiến trúc đô thị phân khu số 6:

3.6.1. Phạm vi, quy mô, tính chất, chức năng:

- Thuộc phạm vi phường Mường Sang.



Hình 21: Sơ đồ vị trí phân khu 6 trong khu vực nội thị đô thị Mộc Châu.

- Tính chất, chức năng: Là khu phức hợp dịch vụ, thương mại, du lịch, vui chơi giải trí, nông nghiệp sinh thái, khu ở và khu đầu mối kỹ thuật đô thị.

- Quy mô: Diện tích tự nhiên khoảng 2.014,5ha; dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 17.500 người;

- Phát triển các khu dân cư mới, khu đô thị mới; phát triển các khu dịch vụ du lịch, các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng theo hướng tập trung, sinh thái, chất lượng cao, đẳng cấp; từng bước xây dựng và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, hiện đại.

3.6.2. Quy định tầng cao và mật độ xây dựng:

a) Quy định tầng cao xây dựng:

Bảng 16: Quy định tầng cao tối đa phân khu số 6.

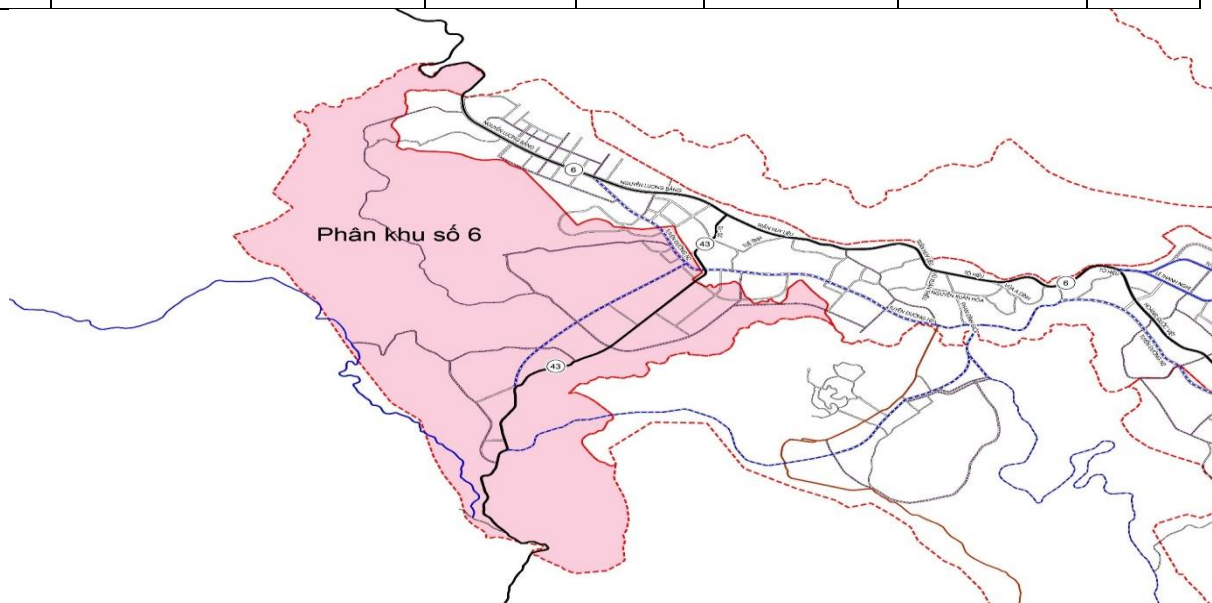
<i>Tên khu vực</i>	<i>Tầng cao tối đa (tầng)</i>
Phân khu số 6	10

b) Quy định mật độ xây dựng: Tuân thủ Điều 9 của Quy chế này.

3.6.3. Quy định tổ chức không gian các trục đường, tuyến phố chính:

Bảng 17: Danh mục các trục đường, tuyến phố chính phân khu 6.

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tương ứng với chiều cao xây dựng công trình (m)			
			< 19m	19 ÷ < 22m	22 ÷ < 28m	≥ 28m
1	Đường 20-10 (QL.43)	25	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
2	Đường N2	34	≥ 0	≥ 0	≥ 0	≥ 6
3	Đường trục chính đô thị khác	18,5 - 25	≥ 0	(≥ 3) ÷ (≥ 0)	(≥ 4) ÷ (≥ 3)	≥ 6



Hình 22: Sơ đồ các trục đường, tuyến phố chính của Phân khu số 6.

a) Quy định kiến trúc hai bên trục đường:

- Tầng cao: Tầng cao tối đa của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 6 theo quy định tại bảng 16 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).

- Khoảng lùi phía trước của công trình xây dựng hai bên trục đường tại phân khu 6 theo quy định tại bảng 17 của quy chế này và theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có). Khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhà ở.

- Khuyến khích xây dựng mái đón, mái hè phố (mái đua) tại các dãy nhà liên kế hai bên trục đường chính và các tuyến phố đi bộ; tối thiểu 1,5m; tối đa 2m. Các biển quảng cáo phải đặt trên thành mái đua, chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Ưu tiên cải tạo mặt đứng nhà ở hiện có theo hướng đồng bộ về chiều các cao tầng, hướng mái dốc; tuân thủ các quy định tại quy chế này.

- Đối với nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ không xây dựng hàng rào phía trước nhà.

- Khuyến khích cửa đi sử dụng chất liệu kính, gỗ, nhựa (lõi thép), cửa cuốn thay thế cho cửa sắt xếp, cửa tôn.

- Ưu tiên phát triển kiến trúc hiện đại sử dụng họa tiết dân tộc; sử dụng mái dốc.

b) Quy định màu sắc công trình:

Màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Các khu công trình công cộng có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

3.6.4. Quy định khác

a) Quy định đối với khu nhà ở

- Khuyến khích phát triển nhà vườn, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập.

- Chú trọng bảo vệ cấu trúc không gian sinh thái (đất vườn) trong các khu ở hiện hữu.

- Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Các tuyến giao thông chính được cải tạo, nâng cấp đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh, chăn nuôi nhỏ lẻ được phép tồn tại khi bảo đảm các yêu cầu về cách ly vệ sinh, phòng chống cháy nổ & các quy định khác có liên quan.

b) Công trình kiến trúc quan trọng, vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Cụm các công trình du lịch.

- Cầu kính Bạch Long.

- Định hướng kiến trúc:

+ Quy hoạch, thiết kế xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định pháp luật khác có liên quan về xây dựng và du lịch.

+ Tổ chức hệ thống giao thông cần triệt để lợi dụng điều kiện địa hình khu vực, bố trí tuyến đường cần có sự kết hợp giữa giao thông với các yếu tố khác như phong cảnh, địa hình, công trình kiến trúc ... để tạo nên nhiều bố cục độc đáo với

nhiều điểm quan sát có hình ảnh phong phú, sinh động; việc san lấp mặt bằng cần hết sức hạn chế.

+ Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

+ Khi quy hoạch cây xanh cần nghiên cứu đặc điểm sinh thái của các loại cây, hình dáng để bố cục phù hợp với điều kiện tự nhiên khu đất cũng như yêu cầu kiến trúc cảnh quan của từng khu chức năng khu du lịch. Cần nghiên cứu bảo tồn hoặc sử dụng hợp lý nhất các khu cây xanh hiện có.

+ Khuyến khích tổ chức các công viên cây xanh chuyên đề, lâm viên diện tích khoảng từ 10 - 30 ha.

+ Đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng hiện hành, đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải.

c) Không gian mở, không gian nông nghiệp:

- Các công trình ven khu cây xanh, khu đất nông nghiệp có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rỗng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan cây xanh. Ngoại trừ công trình nhà ở, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền $\geq 30\text{m}$) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến khu cây xanh.

- Khuyến khích phát triển các khu vườn trồng hoa, rau, cây trái, cây cảnh trong các khoảng đệm xanh chân núi, các hành lang xanh dọc suối, các khoảng đất nông nghiệp trên sườn đồi, núi & tại vườn nhà.

- Tại các khu vực đất rừng, có thể nghiên cứu phát triển du lịch dưới hình thức thuê môi trường rừng theo đề án phát triển du lịch sinh thái dưới tán rừng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng tuân thủ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; chỉ được xây dựng các công trình ở những nơi đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, chiều cao tối đa của công trình nghỉ dưỡng không quá 12 m,...

- Tại các khu vực đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ: Thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

d) Giao thông trong các khu ở:

- Không bố trí tầng hầm đối với đường ngõ, xóm có lộ giới $\leq 6\text{m}$.

- Đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện trạng: Quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí đường ngõ có lộ giới tối thiểu là 5m tiếp cận đến từng lô đất và khoảng lùi 3m.

- Tổng diện tích các bãi đỗ xe khoảng 7ha.

3.6.5. Các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

Bảng 18: Khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện phân khu 6.

TT	Tên khu vực/ hạng mục	Kế hoạch thực hiện
1	Khu nhà ở mặt tiền các trục đường, tuyến phố chính	Năm 2025 ÷ 2027
2	Khu nhà ở dân cư hiện có thuộc phạm vi phường Mường Sang	Sau năm 2027
3	Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, bổ sung các tiện ích đô thị.	Năm 2025 ÷ 2027
4	Tổ chức cây xanh bóng mát có tán lớn dọc theo trục đường.	- nt -
5	Nghiên cứu tổ chức các đoạn tuyến đường trồng cây xanh theo chủ đề, thống nhất cùng chủng loại.	Sau năm 2027
6	Hạ ngầm đường dây cáp điện, cáp viễn thông.	Sau năm 2027
7	Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe	Từ năm 2025
8	Đóng cửa các nghĩa trang hiện có	Sau năm 2030

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

1. Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc

- Mộc Châu được xác định là đô thị mang bản sắc văn hóa, cảnh quan thiên nhiên và khí hậu đặc trưng cao nguyên. Không gian đô thị phát triển xuất phát từ những khu vực khu vực tương đối bằng phẳng ven chân núi, xung quanh những đồi chè, đồng cỏ, từ đó phát triển phân tán thành tia nhánh lên khu vực địa hình đồi núi thấp hoặc xen kẽ địa hình đồi núi cao xung quanh.

- Phát triển đô thị gắn với bảo tồn không gian sản xuất nông nghiệp, đồng cỏ, đồi chè, vườn mơ, vườn mận nhằm góp phần tạo lập và gìn giữ cảnh quan tổng thể có bản sắc của đô thị Mộc Châu, vừa có tác dụng phát triển kinh tế của địa phương, vừa có giá trị đóng góp vào cảnh quan phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế du lịch.

- Phát triển đô thị với kiến trúc hiện đại là định hướng chung tất yếu, đồng thời quán triệt phương châm “Kiến trúc mới mang trong mình một phần kiến trúc truyền thống xen lẫn màu sắc đương đại” để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ của đô thị với tinh thần xuyên suốt là “Truyền thống - Đương đại - Gắn bó, thân thiện với thiên nhiên” là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của đô thị Mộc Châu.

- Tạo lập bản sắc đô thị Mộc Châu dựa trên việc khai thác và tổ chức các giá trị đặc trưng của cảnh quan tự nhiên kết hợp với yếu tố kiến trúc và các hoạt động văn hóa bản địa.

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa

- Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng, cân bằng giữa công năng & giá trị thẩm mỹ.

- Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ dấu ấn lịch sử của đô thị Mộc Châu.



Công trình hiện có



Công trình xây mới

Ảnh tham khảo 1: Kế thừa & phát huy kiến trúc truyền thống.

- Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm.

- Đối với công trình xây dựng mới: Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới; những công trình kiến trúc hiện đại được xây dựng với các nguyên liệu và công nghệ mới, nhưng vẫn giữ được nét đẹp của kiến trúc truyền thống qua việc sử dụng các chi tiết trang trí và hình thức thiết kế tương tự như trong kiến trúc truyền thống (*được định hướng, tham khảo tại khoản 3, Điều này*).

- Đối với sửa chữa, cải tạo công trình: Quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của đô thị đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn (nếu có).

- Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình; khuyến khích sử dụng vật liệu đục lỗ, mặt đứng có cấu trúc lớp vỏ (tạo khoảng không gian đệm, giảm thiểu bức xạ nhiệt).

3. Một số định hướng, tham khảo về bản sắc văn hoá dân tộc trong kiến trúc

- Vật liệu xây dựng: Khuyến khích sử dụng VLXD nhân tạo, giả các vật liệu truyền thống, như: Gỗ nhựa composite; xi măng giả gỗ; sơn giả gỗ; gạch men giả gỗ; tre nhân tạo, đá nhân tạo, ... các sản phẩm không có quá nhiều sự khác biệt so với gỗ, tre, đá tự nhiên về mặt hình thức, mang đến sự tiện lợi, đảm bảo được độ bền và chất lượng.

- Bố cục & chi tiết trang trí kiến trúc: Hình ảnh kiến trúc truyền thống có thể được khái quát về hình thức ở những yếu tố chính là hệ khung cột và mái, chiếu sáng tự nhiên:

- + Hình dáng và tỉ lệ được tính toán và chọn lọc hiệu quả về không gian.
- + Bố cục thoáng và cân xứng.
- + Hình thức của hệ thống kết cấu cột, dầm, côn sơn đỡ mái nghiên cứu khai thác từ kết cấu gỗ cổ truyền.
- + Hoa văn trang trí trong nội ngoại thất nghiên cứu mô phỏng hoa văn đặc trưng của các dân tộc Việt Bắc.
- Cấu trúc kiến trúc truyền thống: Thường có cấu trúc gỗ, trụ và móng đá. Gỗ được sử dụng để tạo thành khung nhà và các kết cấu phụ trợ như cột, dầm, giằng... Trụ và móng đá được dùng để chống lún đất và giữ cho công trình ổn định trong thời gian dài.
- Hình dáng và màu sắc: Thường có hình dáng vuông hay chữ nhật, với mái ngói dốc hoặc mái lợp lá. Những chi tiết trang trí như hình vẽ, khắc trên cột, dầm hay tường là điểm nhấn của kiến trúc truyền thống, mang tính chất tôn giáo và văn hóa cao.

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

1. Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

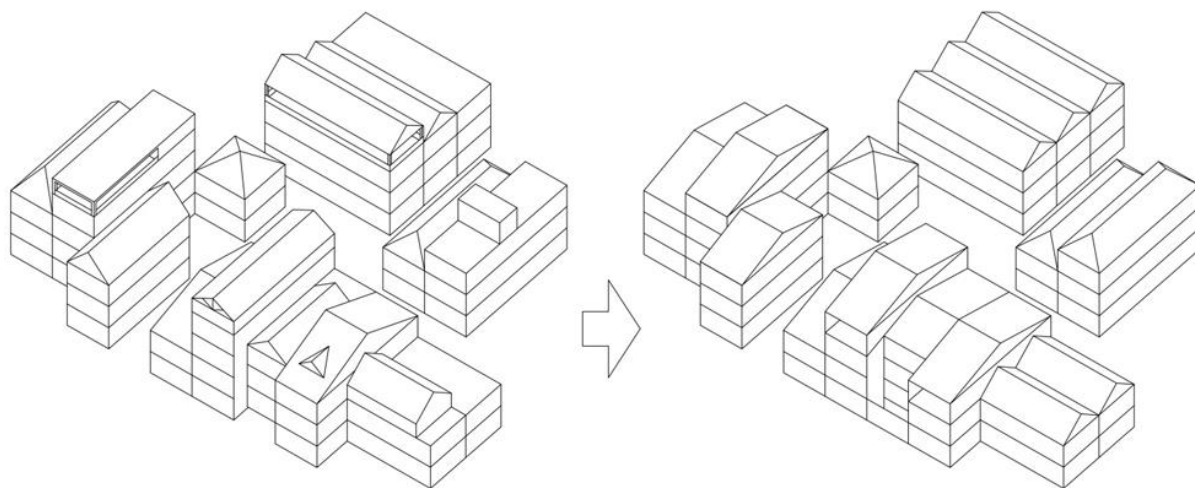
a) Đối với Khu vực đồng cỏ, đồi chè, sườn núi cao thuộc Phân khu 2:

Là khu vực có hình thái không gian mang giá trị đặc trưng của đô thị Mộc Châu, cần được bảo vệ, giữ gìn. Bảo tồn toàn bộ diện tích đất nông nghiệp theo Quy hoạch chung đô thị được duyệt.

Quy định về kiến trúc tại các khu vực được phép xây dựng theo Quy hoạch chung đô thị được duyệt:

- Duy trì kiến trúc nhà ở nông thôn truyền thống với mái dốc; kiến trúc nhà ở nông thôn mới hiện đại nhưng vẫn hài hòa với kiến trúc hiện hữu; khuyến khích sử dụng mái dốc, mặt đứng công trình khuyến khích sử dụng không gian đệm với lan can/ kết cấu che nắng sử dụng họa tiết dân tộc.

- Hướng tới việc cải tạo lại toàn bộ mặt đứng để đồng bộ chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vượn của ô văng tạo sự hài hòa, thống nhất trong khu vực; chỉnh sửa các mái nhà về một kiểu mái thống nhất.



Khu vực mái lộn xộn không thống nhất

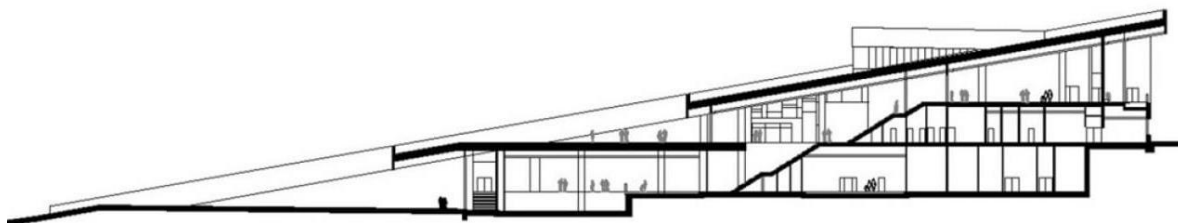
Chỉnh sửa các mái về 1 kiểu mái thống nhất độ dốc

Hình 23: Sơ đồ minh họa tổ chức mái công trình.

- Hạn chế tối đa việc xây dựng nhà liên kế; dãy nhà liên kế (nếu có) bắt buộc mặt đứng phải có kiến trúc đồng nhất và là nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế có khoảng lùi; khuyến khích xây dựng các công trình độc lập, công trình bán độc lập; không chia nhỏ lô đất ở trong các hộ gia đình, để tránh làm gia tăng mật độ xây dựng của khu vực.

- Các công trình dịch vụ, phục vụ du lịch:

+ Hạn chế công trình có khối tích lớn; trong trường hợp cần xây dựng: Khuyến khích phát triển công trình có ấn tượng về thị giác, hài hòa với cảnh quan đồng cỏ, đồi chè; công trình phát triển theo chiều ngang (thể hoành); mái công trình dốc theo sườn địa hình, hoặc mái dốc uốn lượn nhấp nhô, phủ xanh bằng thảm thực vật làm cho cảnh quan có cảm giác liên tục, đưa công trình hòa quyện vào sườn đồi.

*Hình 24: Sơ đồ minh họa công trình bố cục theo sườn dốc địa hình.*



Ảnh tham khảo 2: Công trình có khối tích lớn bố cục theo sườn dốc địa hình.

+ Kiến trúc công trình có hình khối đơn giản, mặt đứng sử dụng họa tiết, kiến trúc mở, không gian chào đón thân thiện. Các chất liệu được lựa chọn chú trọng chất cảm về sự ấm áp, thân thuộc như: Gỗ, gạch mộc, vật liệu đục lỗ, lớp vỏ bao che mặt đứng,... và tính mở của không gian kính, thép.

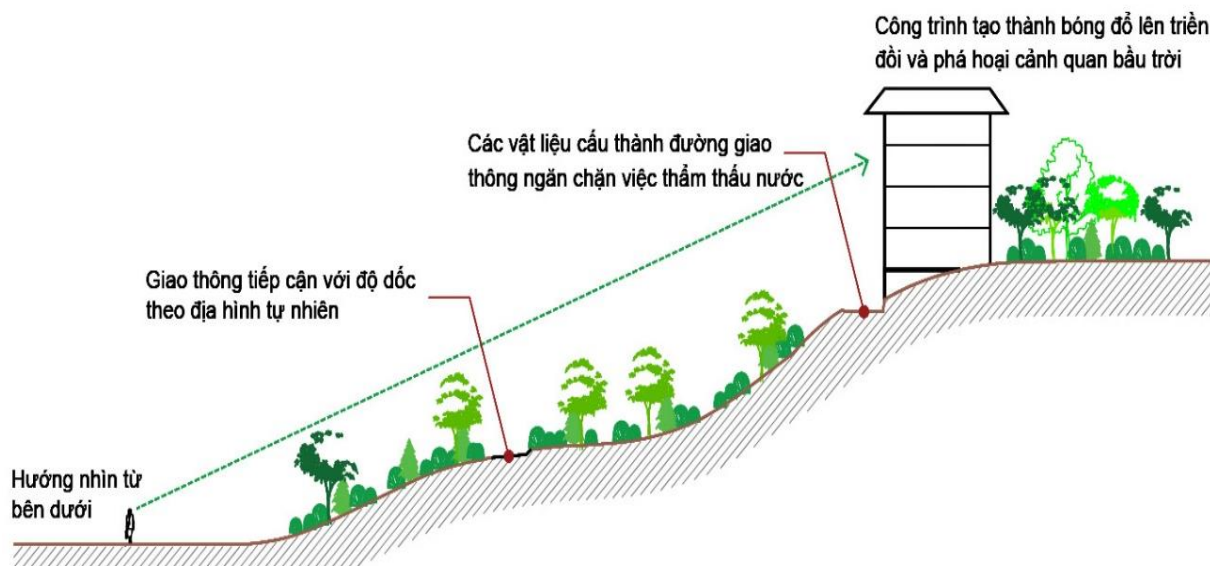
+ Bố trí vườn cây, ban công dài, tạo không gian đệm tránh gió nóng hướng Tây (giúp giảm nhiệt cho không gian trong công trình).

- Tại các khu vực đồi dốc được phép xây dựng, công trình xây dựng cần đảm bảo các yếu tố sau:

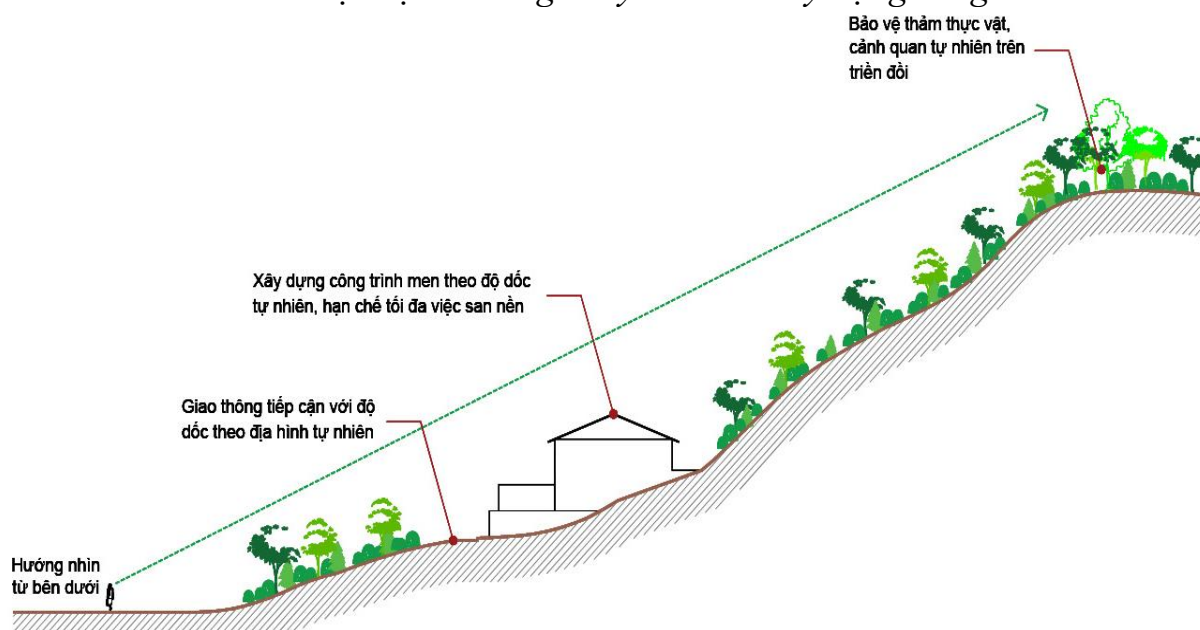
+ Công trình trên đồi dốc cần có quy mô và tầng cao phù hợp, không lấn át cảnh quan chung của khu vực. Hạn chế công trình phía trước che lấp công trình phía sau.

+ Hạn chế san lấp, hoặc tạo các taluy lớn dễ gây lở đất; khuyến khích xây dựng giạt cấp, xây trên cột để giữ nguyên địa hình, cảnh quan.

+ Khuyến khích không xây dựng hàng rào xung quanh công trình, tạo tầm nhìn thoáng. Trường hợp phải xây dựng thì thiết kế hàng rào có độ rỗng tối thiểu 75%.

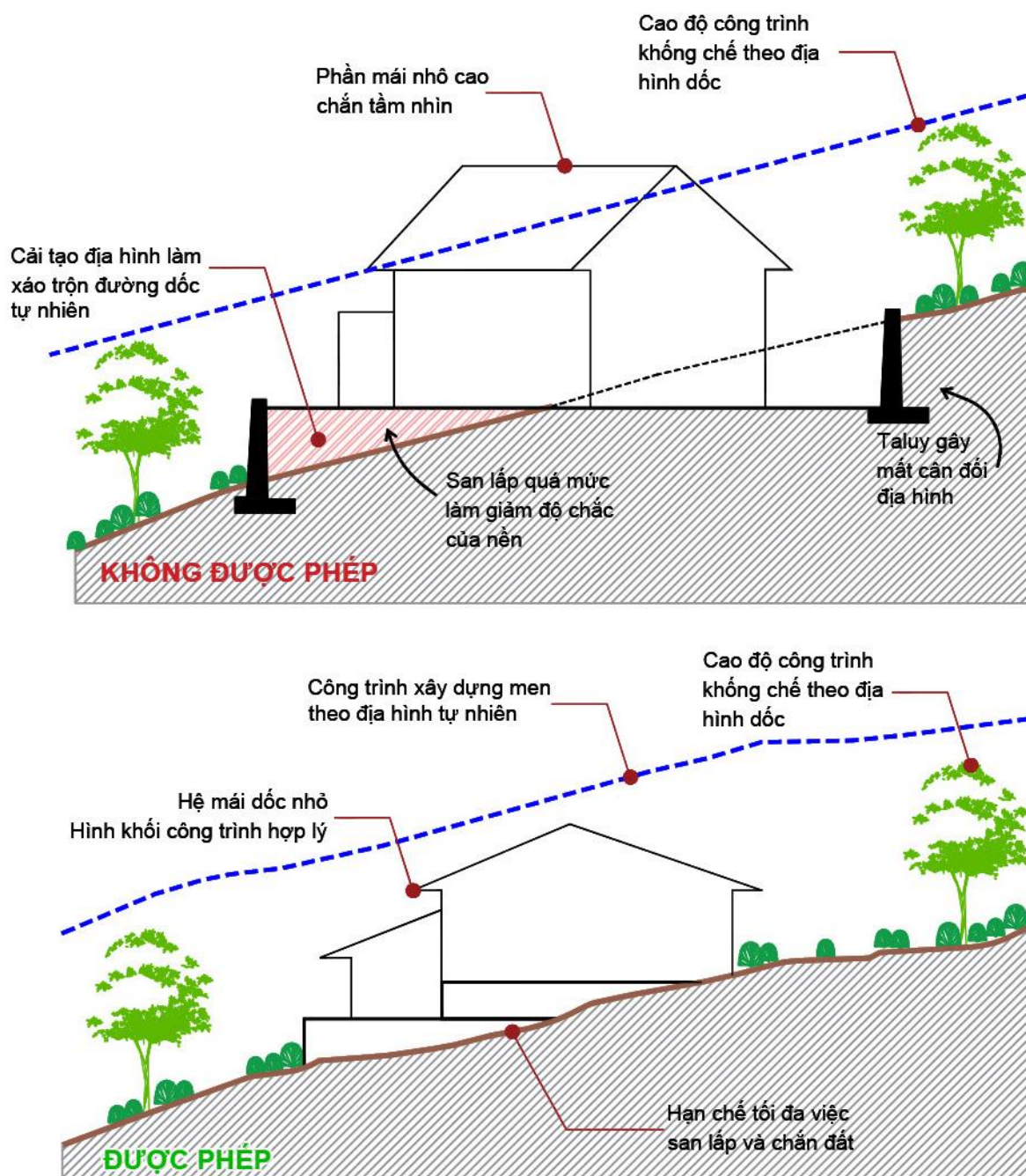


Hình 25: Sơ đồ minh họa vị trí không khuyến khích xây dựng công trình.



Hình 26: Sơ đồ minh họa vị trí nên xây dựng công trình.

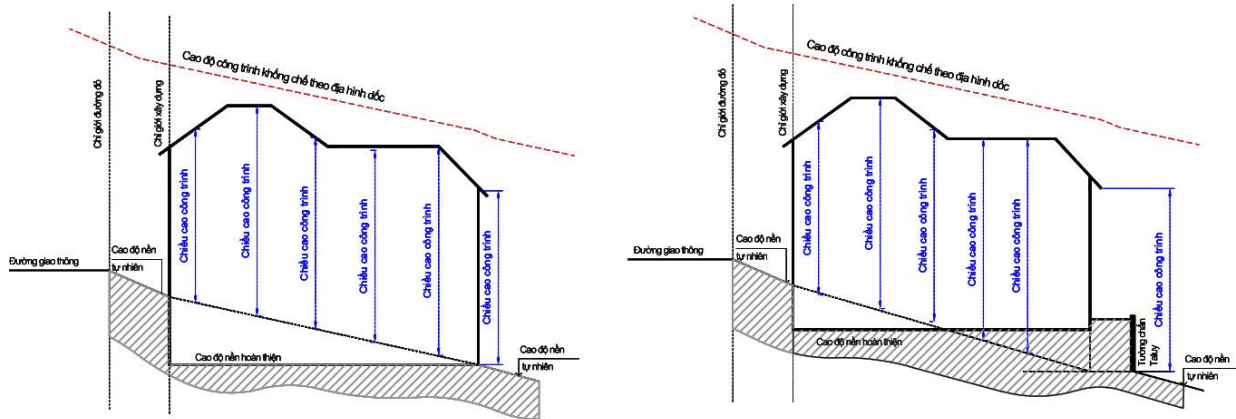
+ Ngoại trừ công trình nhà ở liên kế, các công trình khác cần được thiết kế có tổng chiều rộng không quá 80% chiều rộng khu đất (theo hướng nhìn xuống chân đồi dốc). Phải có khoảng lùi phù hợp đến mép tường ta luy, ưu tiên trồng cây để đảm bảo an toàn và mỹ quan khu vực.



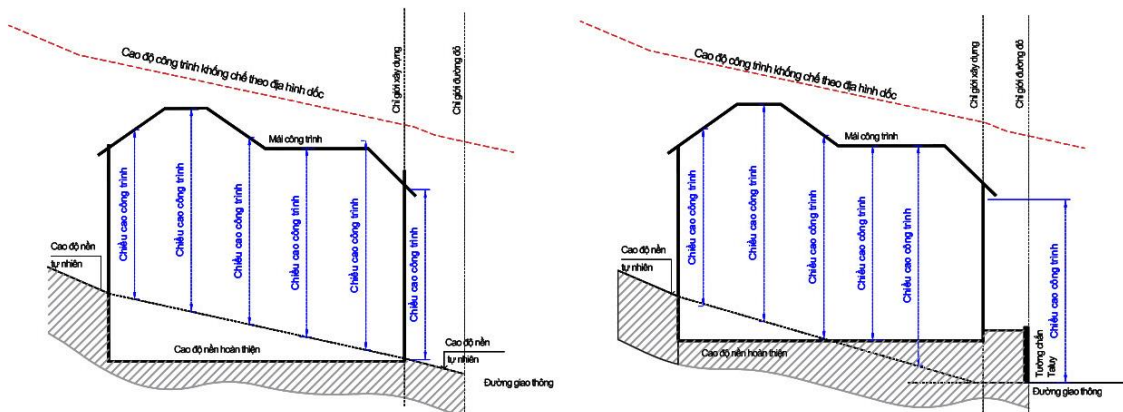
Hình 27: Sơ đồ minh họa vị trí được phép/ không được phép xây dựng công trình.

- Cao độ công trình không chế theo địa hình dốc:

+ Đối với công trình xây dựng tại địa hình dốc $\geq 15\%$ trở lên, cao độ công trình không chế theo địa hình dốc được xác định bởi đường thẳng nối điểm có cao độ thấp nhất tại chỉ giới xây dựng và điểm có cao độ thấp nhất tại ranh xây dựng phía sau theo cao độ nền tự nhiên, chiếu theo phương dọc của lô đất, tính tiến một khoảng bằng chiều cao cho phép xây dựng công trình. Chiều cao xây dựng tối đa của công trình không được vượt quá cao độ công trình không chế theo địa hình dốc tại mọi điểm đo thuộc khối công trình. Xem hình 14.



Cao độ công trình khống chế theo địa hình dốc - Trường hợp taluy âm



Cao độ công trình khống chế theo địa hình dốc - Trường hợp taluy dương

Hình 28: Sơ đồ minh họa cao độ công trình khống chế theo địa hình dốc.

b) Đối với Khu vực dự án Thiên đường bò sữa Mộc Châu thuộc Phân khu 2.

- Hình thức kiến trúc của các trang trại, công trình nông nghiệp cần hiện đại, hấp dẫn và không gây ra các ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan nông nghiệp; đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thân thiện môi trường, màu sắc trung tính phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Khai thác, tận dụng năng lượng tự nhiên (năng lượng mặt trời, gió) để giảm thiểu nhu cầu về năng lượng; tận dụng nước mưa, tái sử dụng nước thải sau xử lý.

- Bố trí dải cây xanh, vườn cây về hướng Tây của công trình để tránh gió nóng.



Ảnh tham khảo 3: Hình thức kiến trúc của các trang trại, công trình nông nghiệp.

c) Đối với khu vực Khu đô thị Đồi chè thuộc Phân khu 3:

- Điểm nhấn của toàn bộ khu vực là Biểu tượng Mộc Châu (cao khoảng 30m) nằm trên đỉnh đồi cao nhất (cao độ 972m).

- Quy định về kiến trúc như mục a, khoản 1, của điều này; về chiều cao công trình xây dựng tuân thủ quy định sau:

+ Đảm bảo tầm nhìn từ đường tránh QL.43 tới Biểu tượng; đảm bảo tầm nhìn từ khu trung tâm tới nền cảnh quan rừng núi ở phía Bắc.

+ Khu dân cư hiện hữu tối đa 3 tầng; khu biệt thự đồi chè tối đa 2 tầng.



Hình 29: Vị trí cao độ 972 tại Khu đô thị Đồi chè.



Ảnh tham khảo 4: Điểm nhấn là kiến trúc biểu tượng.

d) Khu vực đồi chè Trái tim thuộc Phân khu 4:

- Là khu vực cấm xây dựng;

- Tại vị trí giáp ranh giữa khu vực đồi chè và các khu chức năng cần bố trí tuyến đường đi xe đạp tạo điều kiện cho người dân, du khách thưởng ngoạn cảnh quan đồi chè; bố trí các điểm dừng chân, ngắm cảnh trên tuyến, gắn với các kiến trúc nhỏ như chòi nghỉ, quán hoa, quán sách, giải khát,.. được bố trí ở khu vực chức năng liền kề.



Ảnh tham khảo 5: Tổ chức đường đi xe đạp & kiến trúc nhỏ.

- Các công trình kiến trúc tại khu vực xây dựng giáp ranh khu đồi chè phải quan tâm đến mặt đứng hướng về phía đồi chè: Quy định về kiến trúc như mục a, khoản 1, của điều này.

đ) Di tích thắng cảnh hang động Bản Ôn thuộc Phân khu 4:

- Là khu vực cấm xây dựng; nghiêm cấm làm thay đổi các yếu tố gốc cấu thành.

- Đối với khu vực tiếp giáp giữa di tích thắng cảnh & khu chức năng du lịch cần: Thiết lập vùng đệm tối thiểu 100m, không xây dựng, chú trọng phát triển thảm thực vật trên cơ sở trồng các loại cây bản địa, đồng thời vùng đệm phải bảo đảm kết nối được với không gian tự nhiên khác xung quanh di tích thắng cảnh.

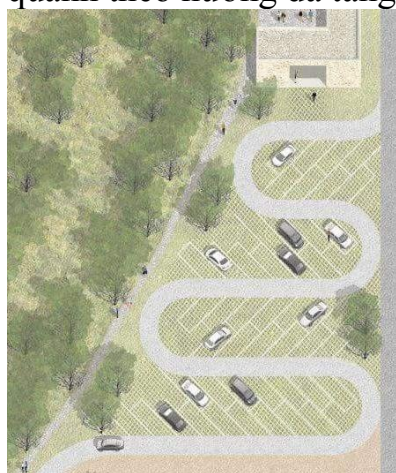
- Kiến trúc công trình tiếp giáp với di tích thắng cảnh:

+ Không xây dựng kiến trúc có khối tích lớn lấn át cảnh quan di tích; loại hình kiến trúc thấp tầng, hướng mở thoáng về phía di tích thắng cảnh, hang động.



Ảnh tham khảo 6: Tổ chức không gian vùng đệm.

+ Quảng trường, sân công trình, bãi đỗ xe: Hạn chế tối đa việc bê tông hóa, sử dụng giải pháp vật liệu tăng độ thấm thấu nước; chú trọng trồng cây xanh xung quanh theo hướng đa tầng tán (cây bóng mát, cây trang trí, cây bụi, thảm cỏ).



Ảnh tham khảo 7: Tổ chức sân công trình & bãi đỗ xe.

VĂN PHÒNG UBND TỈNH SƠN LA

Trung tâm Thông tin - Văn phòng UBND tỉnh Sơn La, Trụ sở HĐND - UBND
- UBNDTTQVN tỉnh và một số Sở, ban, ngành của tỉnh. Phường Tô Hiệu, thành
phố Sơn La

Điện thoại: 0212.3751.595 - 02123751091

Email: congbaosonla@gmail.com