

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

SỔ TAY CHUẨN HÓA QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC TỈNH GIA LAI



Cơ quan chủ trì: Sở Xây dựng Gia Lai
Cơ quan biên soạn: Viện Kiến trúc quốc gia

Tháng 12/2025

Cơ quan chủ trì: Sở Xây dựng Gia Lai

Cơ quan biên soạn: Viện Kiến trúc Quốc gia

Copyright Bản quyền © 2025 thuộc về Sở Xây dựng Gia Lai

SỔ TAY CHUẨN HÓA

QUY HOẠCH
KIẾN TRÚC

TỈNH GIA LAI

2025

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Sổ tay Chuẩn hóa Quy hoạch – Kiến trúc tỉnh Gia Lai

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG

Căn cứ Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND ngày 01/07/2025 của UBND tỉnh Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1279/QĐ-UBND ngày 13/8/2025 của UBND tỉnh về việc ban hành Ban hành Chương trình công tác trọng tâm các tháng cuối năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 3011/UBND-XDCT ngày 05/09/2025 của UBND tỉnh về chủ trương triển khai thực hiện nội dung liên quan đến công tác quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh và Văn bản số 94/UBND-XDCT ngày 05/1/2026 của UBND tỉnh về việc liên quan đến “Sổ tay Chuẩn hóa Quy hoạch – Kiến trúc tỉnh Gia Lai”;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Quy hoạch – Kiến trúc và Phát triển đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Sổ tay Chuẩn hoá Quy hoạch – Kiến trúc tỉnh Gia Lai kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Giao Phòng Quy hoạch – Kiến trúc và Phát triển đô thị chủ trì, phối hợp với các phòng chuyên môn thuộc Sở tổ chức thông tin, phổ biến Sổ tay Chuẩn hoá Quy hoạch – Kiến trúc tỉnh Gia Lai đến các sở, ngành, địa phương để tham khảo, sử dụng làm tài liệu phục vụ công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Sở, Trưởng phòng Quy hoạch – Kiến trúc và Phát triển đô thị, Trưởng các phòng chuyên môn thuộc Sở và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P. QHKT&PTĐT.

**GIÁM ĐỐC**
Nguyễn Trường Sơn

MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU1

PHẦN 1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG3

1.1. Mục tiêu, phạm vi, đối tượng áp dụng..... 4

1.1.1. Mục tiêu.....4

1.1.2. Phạm vi áp dụng4

1.1.3. Đối tượng áp dụng.....4

1.2. Nguyên tắc chuẩn hóa..... 5

1.3. Giải thích từ ngữ..... 6

1.4. Các chủ trương, chính sách 12

1.5. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật áp dụng..... 12

PHẦN 2. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN14

2.1. Định hướng chung 15

2.1.1. Tầm nhìn và bản sắc thống nhất..... 15

2.1.2. Định hướng cảnh quan theo vùng địa lý..... 16

2.1.3. Kiểm soát chiều cao và điểm nhấn kiến trúc..... 16

2.1.4. Định hướng kiến trúc xanh và bền vững..... 17

2.1.5. Định hướng quy hoạch, kiến trúc thích ứng với biến đổi khí hậu
..... 18

2.2. Định hướng cụ thể 19

2.2.1. Bảo tồn và phát huy bản sắc kiến trúc truyền thống và di sản. 19

2.2.2. Nhận diện kiến trúc cảnh quan theo các phân vùng địa lý – tự
nhiên20

2.3. Chuẩn hóa chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc 29

2.3.1. Công trình giáo dục29

2.3.2. Chuẩn hóa chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc công trình y tế.....33

2.3.3. Nhà ở (liền kề, biệt thự, chung cư).....37

2.3.4. Công trình hành chính – công cộng.....44

2.3.5. Công trình thương mại – dịch vụ46

2.3.6. Các tuyến đường có độ dốc lớn48

2.3.7. Hạ tầng kỹ thuật đối với các khu đô thị.....52

**PHẦN 3. ĐỊNH HƯỚNG CHUẨN HÓA CHO MỘT SỐ
KHU VỰC ĐẶC TRƯNG.....57**

3.1. Khu trung tâm hành chính cấp xã57

- 3.1.1. Nguyên tắc tổ chức không gian tổng thể.....58
- 3.1.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển61
- 3.1.3. Chuẩn hóa khu Trung tâm hành chính xã.....61
- 3.1.4. Chuẩn hóa khu Công trình Công cộng cấp xã.....63
- 3.1.5. Chuẩn hóa Quảng trường nhỏ – Trung tâm hội họp63
- 3.1.6. Yêu cầu kiến trúc chung đối với toàn khu trung tâm xã.....64

3.2. Khu đô thị mới64

- 3.2.1. Nguyên tắc nền tảng.....64
- 3.2.2. Bộ tiêu chí kiểm soát phát triển66
- 3.2.3. Chuẩn hóa sử dụng đất.....67
- 3.2.4. Chuẩn hóa tổ chức không gian (lõi đô thị mới).....68
- 3.2.5. Kiến trúc công trình70
- 3.2.6. Hạ tầng – môi trường.....70

3.3. Khu dân cư hiện hữu (chỉnh trang).....71

- 3.3.1. Nguyên tắc tổng thể.....71
- 3.3.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển71
- 3.3.3. Chuẩn hóa tổ chức không gian.....72
- 3.3.4. Chuẩn hóa về nhà liền kề, thuộc khu ở hiện trạng trong đô thị
.....73
- 3.3.5. Chuẩn hóa hạ tầng kỹ thuật74
- 3.3.6. Kết nối khu hiện hữu với khu mới.....75

3.4. Khu dân cư làng đồng bào dân tộc thiểu số75

- 3.4.1. Nguyên tắc nền tảng.....76
- 3.4.2. Bộ tiêu chí kiểm soát phát triển77
- 3.4.3. Cấu trúc không gian làng chuẩn hóa77
- 3.4.4. Chuẩn hóa về hạ tầng kỹ thuật.....80
- 3.4.5. Kiến trúc – cảnh quan81

3.5. Khu dân cư làng chài ven biển83

- 3.5.1. Nguyên tắc chung.....83
- 3.5.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển84
- 3.5.3. Chuẩn hóa về tổ chức không gian – phân khu chức năng85
- 3.5.4. Chuẩn hóa về hạ tầng kỹ thuật.....86
- 3.5.5. Chuẩn hóa về kiến trúc công trình.....86

3.6. Khu dân cư vùng lúa nước.....87

3.6.1. Nguyên tắc chung.....	87
3.6.2. Tiêu chí về kiểm soát phát triển	87
3.6.3. Chuẩn hóa tổ chức không gian – phân khu chức năng	88
3.6.4. Chuẩn hóa về kiến trúc công trình.....	89
3.6.5. Chuẩn hóa hạ tầng kỹ thuật	90
3.7. Khu dân cư vùng trồng cây công nghiệp.....	90
3.7.1. Nguyên tắc chung.....	90
3.7.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển	91
3.7.3. Chuẩn hóa về tổ chức không gian.....	92
3.7.4. Chuẩn hóa về hạ tầng kỹ thuật.....	93
3.7.5. Chuẩn hóa về kiến trúc công trình.....	94
3.8. Khu dân cư vườn dừa	94
3.8.1. Nguyên tắc tổng thể.....	94
3.8.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển	95
3.8.3. Cấu trúc không gian chuẩn hóa cho khu dân cư vườn dừa	96
3.8.4. Chuẩn hóa hạ tầng kỹ thuật	98
TAI LIỆU THAM KHẢO	99
PHẦN PHỤ LỤC	100
Phụ lục 1. Mẫu thiết kế điển hình trường phổ thông nhiều cấp học	101
Phụ lục 2. Mẫu thiết kế điển hình nhà ở khu vực ngập lụt.....	102
Phụ lục 3. Mô hình tham khảo Trung tâm hành chính xã	103
Phụ lục 4. Mẫu tham khảo nhà rông và nhà ở đồng bào truyền thống	104

LỜI MỞ ĐẦU

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sáp nhập hai tỉnh Gia Lai và Bình Định thành tỉnh Gia Lai mới – một đơn vị hành chính có quy mô lớn, trải dài từ cao nguyên Pleiku hùng vĩ đến dải duyên hải Quy Nhơn trù phú. Đây là vùng đất đặc biệt, nơi hội tụ đầy đủ đặc trưng của hai vùng Tây Nguyên và Duyên hải Nam Trung Bộ, đồng thời là không gian giao thoa giữa văn hóa đại ngàn và văn hóa biển.

Sự hình thành của tỉnh Gia Lai mới đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong tiến trình phát triển không gian lãnh thổ, đặt ra yêu cầu cấp thiết về tích hợp quy hoạch, thống nhất quản lý kiến trúc – cảnh quan – không gian phát triển, nhằm phát huy tối đa lợi thế tổng hợp của vùng. Tỉnh sở hữu tài nguyên tự nhiên đa dạng, bao gồm rừng nguyên sinh, hồ nước lớn, cao nguyên bazan màu mỡ, bờ biển dài cùng hệ thống cảng, sông và đầm phá. Cùng với đó là bản sắc văn hóa phong phú của hơn 30 dân tộc, từ không gian cổng chiêng Tây Nguyên đến các làng chài ven biển, tạo nên nền tảng vững chắc cho phát triển kiến trúc mang đậm dấu ấn địa phương.

Trong bối cảnh chuyển đổi mô hình tăng trưởng và thích ứng với biến đổi khí hậu, tỉnh Gia Lai cần một công cụ điều phối thống nhất cho phát triển kiến trúc và cảnh quan theo hướng xanh, thông minh và bền vững. Sổ tay Chuẩn hóa Quy hoạch – Kiến trúc tỉnh Gia Lai được xây dựng nhằm định hướng quản lý, kiểm soát và hướng dẫn các hoạt động quy hoạch, thiết kế, xây dựng và chỉnh trang không gian đô thị và nông thôn trên toàn tỉnh.

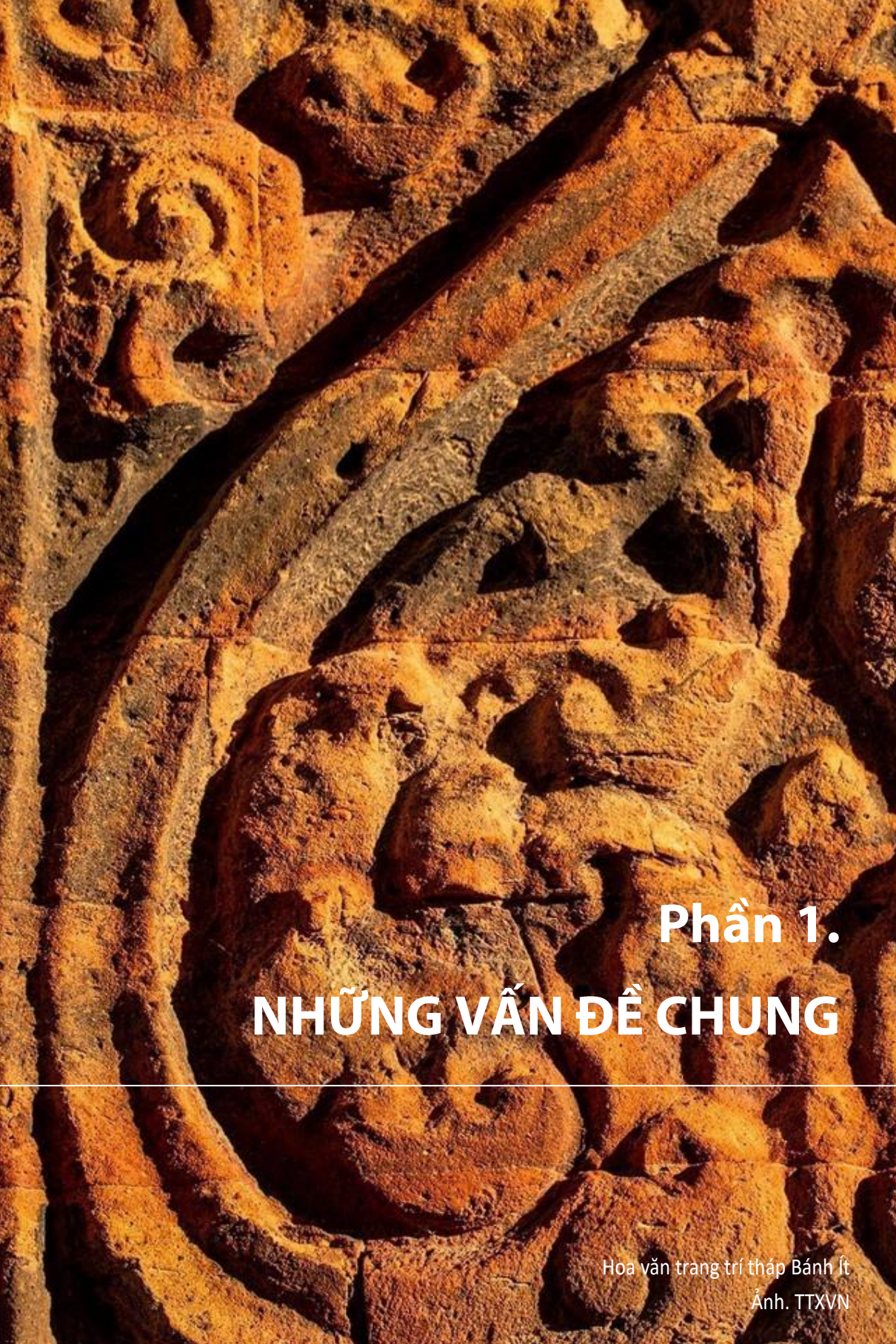
Sổ tay là tài liệu hướng dẫn, được xây dựng trên cơ sở tổng hợp và hệ thống hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định pháp luật và các quy hoạch đã được phê duyệt; một số chỉ tiêu cao hơn quy chuẩn hiện hành nhằm mang đến không gian an toàn và tiện nghi hơn cho người dân. Sổ tay mang tính **khuyến khích áp dụng** và sử dụng như tài liệu tham khảo.

Sổ tay là cơ sở định hướng nhằm đảm bảo quá trình phát triển kiến trúc – đô thị – cảnh quan hài hòa giữa hiện đại và truyền thống, giữa kinh tế và môi trường, giữa bản sắc địa phương và xu thế hội nhập.

Sổ tay bao gồm 4 phần:

- Phần 1. Những vấn đề chung
- Phần 2. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan
- Phần 3. Định hướng chuẩn hóa cho một số khu vực đặc trưng
- Phần 4. Phần phụ lục.

Sổ tay được xây dựng nhằm định hướng phát triển đô thị, khu dân cư và tái định cư theo chuẩn mực chung và hướng tới nâng cao các chỉ tiêu về quy hoạch – kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cho đô thị và nông thôn; bảo đảm đồng bộ, thích ứng biến đổi khí hậu và đáp ứng nhu cầu hạ tầng trong tương lai theo hướng phát triển bền vững.



Phần 1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

Hoa văn trang trí tháp Bánh Ít
Ảnh. TTXVN

1.1. Mục tiêu, phạm vi, đối tượng áp dụng

1.1.1. Mục tiêu

Mục tiêu quan trọng của Sổ tay là định hướng phát triển không gian kiến trúc – cảnh quan đô thị và nông thôn một cách đồng bộ, thẩm mỹ, thân thiện với môi trường, đáp ứng các thách thức mới như biến đổi khí hậu và áp lực ngày càng tăng lên hệ thống hạ tầng giao thông, trên cơ sở điều kiện đặc thù của từng khu vực.

Trên cơ sở đó, Sổ tay xác định các chỉ tiêu về quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật tại đô thị và nông thôn trong quá trình đầu tư xây dựng mới và cải tạo chỉnh trang. Các chỉ tiêu này được xây dựng dựa trên hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn cơ bản liên quan; đồng thời đề xuất nâng cao một số chỉ tiêu như giao thông, cây xanh, không gian công cộng...

Sổ tay này là tài liệu hướng dẫn phục vụ công tác quản lý nhà nước về quy hoạch và kiến trúc; đồng thời là nguồn tham khảo để người dân, tổ chức và nhà đầu tư chủ động nghiên cứu, thực hiện các hoạt động xây dựng theo định hướng chung, góp phần nâng cao tính minh bạch, hiệu quả quản lý và sự đồng thuận xã hội.

Bên cạnh các yêu cầu kỹ thuật, Sổ tay còn hướng tới các tiêu chí thiết kế quy hoạch – kiến trúc phù hợp với nhóm đối tượng dễ bị tổn thương nhằm nâng cao tính tiếp cận và khả năng phục vụ cộng đồng.

1.1.2. Phạm vi áp dụng

Áp dụng trên toàn bộ phạm vi hành chính tỉnh Gia Lai.

1.1.3. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng.
- Các tổ chức tư vấn thiết kế.

- Các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quy hoạch đô thị - nông thôn; và xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc.
- Cộng đồng dân cư, chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở, khu dân cư.

1.2. Nguyên tắc chuẩn hóa

Sổ tay Chuẩn hóa Quy hoạch – Kiến trúc tỉnh Gia Lai được xây dựng trên cơ sở tuân thủ và kế thừa hệ thống pháp luật hiện hành trong lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc và xây dựng, bao gồm các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sổ tay không thay thế, không làm thay đổi hiệu lực pháp lý của các văn bản này, mà đóng vai trò công cụ tổng hợp, diễn giải và hướng dẫn áp dụng thống nhất trong thực tiễn quản lý và triển khai.

Mọi hoạt động thiết kế, xây dựng phải phù hợp với Luật Kiến trúc, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan và các quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Trong mối quan hệ đó, hệ thống văn bản pháp luật quy định nguyên tắc, trình tự, nội dung bắt buộc và khung quản lý, còn Sổ tay cụ thể hóa các yêu cầu này thành các định hướng, tiêu chí và khuyến nghị để tiếp cận, để áp dụng, phù hợp với điều kiện thực tế của từng khu vực trong tỉnh.

Bên cạnh đó, Sổ tay còn tuân thủ các nguyên tắc:

1) Đảm bảo tính đồng bộ - bản sắc – phù hợp vùng miền

- Kiến trúc phải bảo đảm tính đồng bộ về hình thức, vật liệu, màu sắc; giữ gìn bản sắc văn hóa của vùng cao nguyên và vùng duyên hải, đồng thời thích ứng với địa hình – khí hậu từng khu vực.
- Khuyến khích kế thừa giá trị truyền thống, kết hợp ngôn ngữ kiến trúc hiện đại.

2) Khuyến khích sáng tạo – tiết kiệm tài nguyên

- Khuyến khích các giải pháp kiến trúc, vật liệu, công nghệ xây dựng thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng, tận dụng thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

3) Hiện đại – Thông minh – Xanh

Hiện đại

- Ứng dụng công nghệ thiết kế – thi công (BIM, vật liệu mới), tổ chức không gian tiện nghi, an toàn, thẩm mỹ.

Thông minh

- Tích hợp chiếu sáng thông minh, quản lý năng lượng, hệ thống IoT; khai thác dữ liệu đô thị số (GIS) trong quản lý kiến trúc.

Xanh

- Ưu tiên giải pháp thụ động, tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu địa phương - tái chế; tăng tỷ lệ cây xanh - mặt nước; đạt tiêu chí công trình xanh.

4) Phát triển thích ứng khí hậu và tăng cường chống chịu

- Công trình phải thích ứng với điều kiện khí hậu đặc thù: nắng gắt cao nguyên, gió bão – xâm thực nước biển vùng biển, ngập vùng trũng.
- Kiểm soát cốt nền, thoát nước mưa tự nhiên, bảo vệ hành lang thoát lũ - sông, suối, ao, hồ, đầm - rừng, hạn chế bê tông hóa.

5) Công khai – minh bạch – cộng đồng cùng tham gia

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang phải được công khai thông tin, khuyến khích sự tham gia của cộng đồng dân cư trong quá trình thiết kế và giám sát.

1.3. Giải thích từ ngữ

1. Kiến trúc đô thị, nông thôn

Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, nông thôn gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo và các công trình khác mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng có chi phối, ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan của đô thị, nông thôn.

2. Cảnh quan

Là không gian được xem xét nhiều hướng khác nhau gồm không gian xung quanh công trình kiến trúc, không gian cây xanh, mặt nước, tuyến đường và không gian tự nhiên sử dụng chung khác.

3. Kiến trúc

Là nghệ thuật và khoa học, kỹ thuật về tổ chức không gian, tạo lập môi trường sống bền vững đáp ứng nhu cầu của con người và xã hội.

4. Thiết kế kiến trúc

Là việc lập phương án kiến trúc, thể hiện ý tưởng kiến trúc, giải pháp kỹ thuật về kiến trúc trong hồ sơ thiết kế quy hoạch, xây dựng, thiết kế nội thất, ngoại thất và kiến trúc cảnh quan.

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. Lô đất

Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

7. Nhà ở riêng lẻ

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.

8. Nhà đồng bào dân tộc

Là nhà ở truyền thống của đồng bào các dân tộc trên địa bàn tỉnh.

9. Nhà liền kề

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

10. Nhà ở liền kề mặt phố (nhà phố)

Loại nhà ở liền kề, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liền kề 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.

11. Nhà ở liền kề có sân vườn

Loại nhà ở liền kề, 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.

12. Nhà thương mại liền kề

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

13. Nhà chung cư

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

14. Công trình công cộng

Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình thương mại; công trình dịch vụ; công trình trụ sở, văn phòng làm việc; các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác; các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh, trụ sở cơ quan nhà nước,...

15. 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). Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sân-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng.

16. Chỉ giới đường đỏ

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.

17. Chỉ giới xây dựng

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.

18. Khoảng lùi

Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

19. Chiều cao công trình xây dựng

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. 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 thì không tính vào chiều cao công trình.

20. Tầng hầm (hoặc tầng ngầm)

Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

21. Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm)

Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

22. Tầng lửng

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

23. Tầng áp mái

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

24. Tầng tum hoặc tầng mái tum

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

25. Tầng kỹ thuật

Tầng sử dụng để bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà (có thể kết hợp bố trí gian lánh nạn trong tầng kỹ thuật).

26. Số tầng cao của công trình

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

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

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

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

(2) *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 đẩy 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.

(3) *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.

27. Vĩa hè (hay hè phố)

Là bộ phận của đường đô thị, phục vụ chủ yếu cho người đi bộ và kết hợp là nơi bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị dọc tuyến.

28. Lộ giới đường

Là chiều rộng quy hoạch của con đường, tính từ tim đường (trục giữa) ra hai bên, được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ, phân định ranh giới giữa đất dành cho giao thông, hạ tầng kỹ thuật công cộng (lòng đường, vĩa hè, thoát nước) và đất được phép xây dựng.

29. Lòng đường

Là bộ phận của đường đô thị, được giới hạn bởi phía trong hai bên bó vĩa, có thể bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị dọc tuyến khi cần thiết.

1.4. Các chủ trương, chính sách

- Nghị quyết số 33-NQ/TW ngày 9/6/2014 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về xây dựng và phát triển văn hóa, con người Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước.
- Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 và Kết luận 224-KL/TW ngày 08/12/2025 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.
- Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

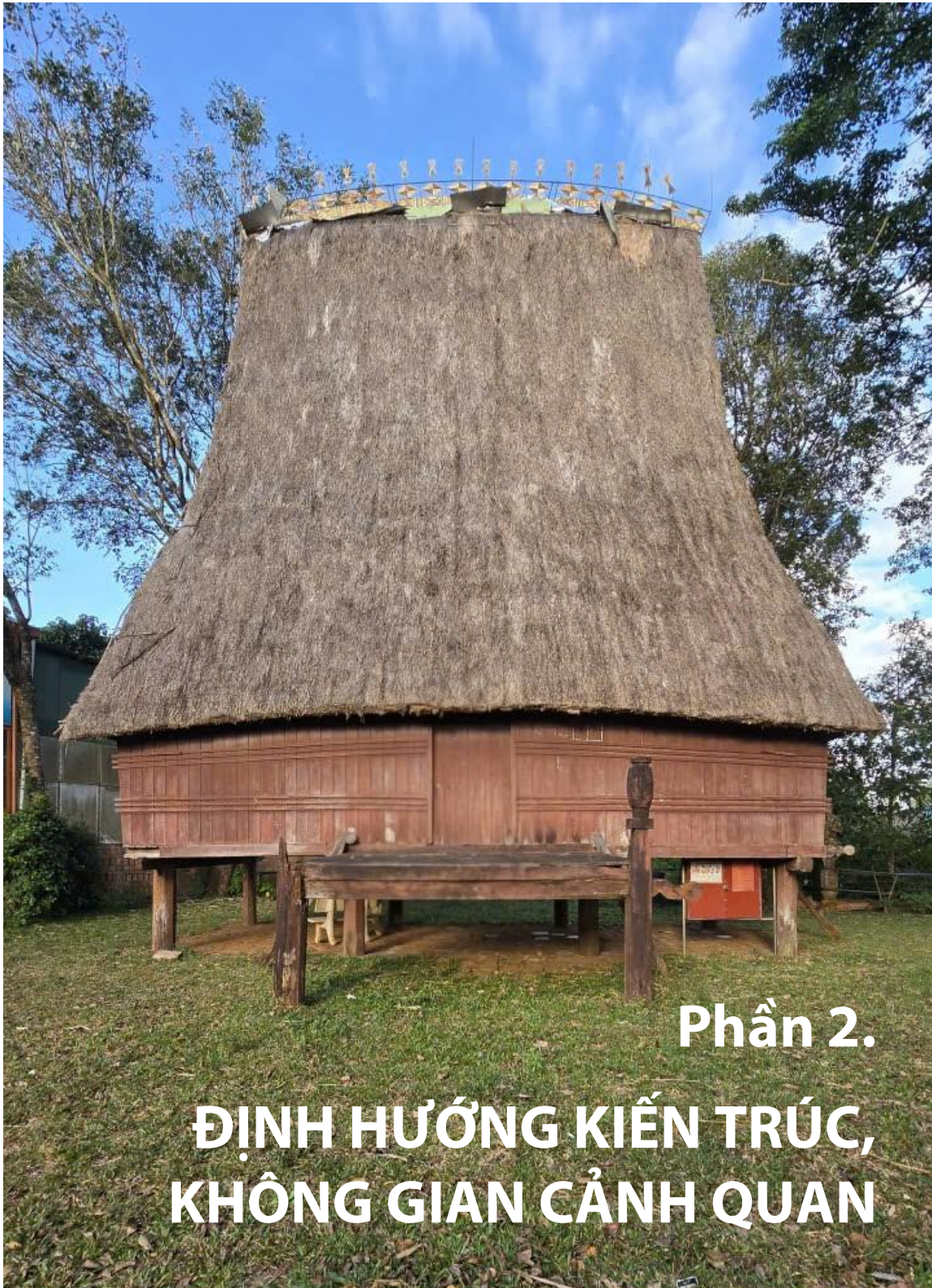
1.5. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật áp dụng

Các tài liệu viện dẫn sau là cần thiết cho việc áp dụng Sổ tay này. Trường hợp các tài liệu viện dẫn được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng phiên bản mới nhất.

- Luật Kiến trúc năm 2019.
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2025.
- Luật Xây dựng năm 2025.
- Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết nội dung Luật Kiến trúc.
- Nghị định 165/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đường bộ và Điều 77 Luật Trật tự, an toàn giao thông đường bộ.
- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Thông tư 06/2024/TT-BXD ngày 01/08/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng.
- Thông tư 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.
- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia liên quan.



Phần 2.

ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Nhà rông ở làng du lịch cộng đồng Plei Ốp
Ảnh. Nhóm tác giả

2.1. Định hướng chung

Kiến trúc – cảnh quan tỉnh Gia Lai phản ánh sự giao thoa của văn hóa Tây Nguyên đại ngàn và duyên hải miền Trung, thống nhất trong đa dạng, hiện đại trong truyền thống.

2.1.1. Tầm nhìn và bản sắc thống nhất

Tầm nhìn tổng thể:

Phát triển kiến trúc tỉnh Gia Lai theo hướng "Xanh – Thông minh – Bản sắc – Bền vững". Xây dựng các đô thị và nông thôn hiện đại, năng động, đồng thời gìn giữ và tôn vinh các di sản kiến trúc lịch sử, văn hóa truyền thống của cả hai vùng Cao nguyên (Tây Nguyên) và Đồng bằng ven biển (Nam Trung Bộ).

Bản sắc kiến trúc

Kiến trúc công trình và cảnh quan phải thể hiện sự kết hợp hài hòa giữa "Nét mạnh mẽ, phóng khoáng của Cao nguyên" và "Nét thanh lịch, duyên hải của Miền Trung".

- *Đối với vùng cao nguyên:* Ưu tiên, khuyến khích khai thác, kế thừa và phát huy các đặc trưng của kiến trúc gắn với nhà Rông, nhà Dài của đồng bào dân tộc thiểu số, tổ chức hình khối kiến trúc vững chãi, tỷ lệ hài hòa, mái dốc lớn, sử dụng vật liệu tự nhiên của địa phương, nhằm vừa tôn vinh bản sắc văn hóa bản địa, vừa phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan cao nguyên.
- *Đối với vùng ven biển:* Phát triển kiến trúc hiện đại, có tính mở, thông thoáng, chịu được điều kiện khắc nghiệt của gió biển và bão, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương (đá, vật liệu truyền thống miền Trung).

2.1.2. Định hướng cảnh quan theo vùng địa lý

Đảm bảo kiểm soát chặt chẽ quá trình đô thị hóa để phân hóa rõ rệt không gian kiến trúc theo đặc điểm tự nhiên:

Khu vực cao nguyên (Vùng núi và Trung du)

- *Nguyên tắc:* Hạn chế tối đa việc san lấp, cắt xẻ địa hình. Khuyến khích xây dựng công trình nương theo địa hình, giảm thiểu tác động tiêu cực đến cảnh quan rừng và đồi núi.
- *Kiểm soát:* Nghiêm cấm xây dựng công trình kiên cố trong các khu vực có nguy cơ lũ quét, sạt lở cao và khu vực hành lang bảo vệ rừng, nguồn nước. Phát triển du lịch sinh thái phải đi kèm với kiến trúc mật độ thấp, hài hòa với tự nhiên.

Khu vực ven biển và đồng bằng

- *Nguyên tắc:* Khai thác tối đa lợi thế cảnh quan biển, cảnh quan đồng bằng duyên hải miền Trung, tạo trục không gian mở hướng biển, hướng sông, hồ... đảm bảo tầm nhìn và luồng gió.
- *Kiểm soát:* Kiểm soát nghiêm ngặt chiều cao, mật độ xây dựng và khoảng lùi tại các khu vực ngập lụt, ven sông, ven biển, đặc biệt là hành lang bờ biển (tối thiểu 100m tính từ mép nước biển trung bình) để tránh che chắn tầm nhìn ra biển và bảo vệ bãi cát tự nhiên.

2.1.3. Kiểm soát chiều cao và điểm nhấn kiến trúc

Việc kiểm soát tầng cao nhằm tạo ra sự thay đổi hợp lý trong không gian đô thị, tránh sự đồng đều và đơn điệu:

Điểm nhấn đô thị

- Khuyến khích bố trí các công trình cao tầng (trên 15 tầng) tại các khu vực trung tâm hành chính, thương mại cấp tỉnh, hoặc tại các khu đô thị mới đã được quy hoạch, nhằm tạo ra các "cổng đô thị" hoặc "biểu tượng kiến trúc" cho tỉnh Gia Lai mới.

- Các công trình điểm nhấn phải có thiết kế kiến trúc độc đáo, có tính nghệ thuật cao, được Sở Xây dựng thẩm định.

Khu vực cải tạo, chỉnh trang

- *Nguyên tắc tương thích:* Công trình xây mới hoặc cải tạo trong khu vực hiện trạng, khu vực có giá trị lịch sử phải có tầng cao và hình thức kiến trúc tương thích với cảnh quan chung, giải pháp mái dốc truyền thống hoặc mái bằng có xử lý phải phù hợp với đặc trưng của khu vực cải tạo, chỉnh trang.
- *Kiểm soát tầng cao:* Tầng cao tối đa cho nhà phố liền kề tại các khu vực này được quy định chi tiết tại các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được ban hành và tại Sổ tay này.

2.1.4. Định hướng kiến trúc xanh và bền vững

Khuyến khích áp dụng các giải pháp thiết kế nhằm giảm thiểu tiêu thụ năng lượng và tác động đến môi trường:

Sử dụng năng lượng sạch

- Tích hợp hệ thống pin năng lượng mặt trời trên mái đối với các công trình.

Thiết kế thích ứng khí hậu

- Áp dụng các giải pháp thông gió và chiếu sáng tự nhiên để giảm sử dụng điều hòa, chiếu sáng nhân tạo.
- Tăng cường sử dụng các vật liệu xây dựng có nguồn gốc địa phương và có khả năng cách nhiệt tốt.
- Thiết kế kiến trúc phải có giải pháp chống nóng, chống mưa tạt hiệu quả, đặc biệt là ở vùng cao nguyên và ven biển.

Mảng xanh và mặt nước

- Tăng tỷ lệ "xanh hóa mặt đứng" và "xanh hóa mái nhà" đối với các công trình công cộng và thương mại. Mọi dự án mới phải dành tối thiểu 20% diện tích đất mở cho cây xanh, mặt nước và không gian công cộng (tùy theo chức năng và quy mô).

2.1.5. Định hướng quy hoạch, kiến trúc thích ứng với biến đổi khí hậu

Nhận diện các biến đổi khí hậu

- Nước biển dâng;
- Bão nhiệt đới, gió lốc;
- Lũ quét;
- Ngập lụt;
- Sạt lở đất;
- Hạn hán.

Giải pháp quy hoạch

- Rà soát các khu vực chịu tác động bởi biến đổi khí hậu để khoanh vùng cảnh báo cấm, hạn chế xây dựng tại các quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc đô thị và điểm dân cư nông thôn;
- Kiểm tra các khu vực dân cư bị tác động trực tiếp của thiên tai, biến đổi khí hậu để quy hoạch di dời ổn định dân cư tại vị trí mới; Chuẩn bị vị trí đất mới để quy hoạch các khu tái định cư mới, khu vực này được chọn không bị ngập vào mùa mưa, lũ, ít bị tác động của thiên tai và biến đổi khí hậu;
- Các khu vực bị tác động trực tiếp của thiên tai, biến đổi khí hậu nghiên cứu quy hoạch hệ thống hạ tầng sinh thái để thích ứng và giảm thiểu tác động của thiên tai và biến đổi khí hậu;
- Đối với các quy hoạch, sắp xếp ổn định điểm dân cư mới, khu tái định cư hoặc giãn dân vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi tại khu vực có độ dốc trên 15% hoặc ven sông, suối, bắt buộc phải có báo cáo đánh giá chi tiết về địa chất công trình và nguy cơ tai biến địa chất (sạt lở, lũ quét, nứt gãy) trước khi phê duyệt;
- Đề xuất các hồ thủy lợi vừa phục vụ sản xuất nông nghiệp vừa phục vụ nhu cầu nước sinh hoạt cho các vùng bị hạn hán.

Giải pháp kiến trúc

- Các khu vực ven biển, khu vực thường bị bão, gió lốc cần nghiên cứu mô hình kiến trúc kiên cố, hệ mái phải đảm bảo sự chống chịu của bão và gió lốc;
- Các khu vực bị ngập lụt cần có giải pháp nhà tầng kiên cố, đảm bảo cư trú tại chỗ an toàn khi nước dâng;
- Các khu vực bị sạt lở, cấm xây dựng công trình kiên cố, nhiều tầng có tải trọng lớn gây quá tải nền đất gây sạt trượt nguy hiểm, khu vực cần rà soát, cảnh báo để cấm xây dựng, hạn chế xây dựng. Khuyến khích di dời nhà dân, công trình tại các khu vực có nguy cơ lũ quét, sạt lở đất;
- Đối với các khu vực có nhiều thiên tai, biến đổi khí hậu khuyến khích xây dựng công trình công cộng để phục vụ sơ tán dân, phục vụ người dân khi có yêu cầu cấp thiết.

2.2. Định hướng cụ thể

Định hướng cụ thể được chia thành hai nhóm chính: Định hướng bảo tồn và phát huy bản sắc (áp dụng cho kiến trúc truyền thống và di sản) và Định hướng phát triển và kiểm soát kiến trúc (áp dụng cho kiến trúc đô thị, nông thôn và hiện đại).

2.2.1. Bảo tồn và phát huy bản sắc kiến trúc truyền thống và di sản

Mục tiêu là bảo tồn nguyên trạng các di sản, đồng thời đưa các giá trị kiến trúc truyền thống vào đời sống đương đại để định hình bản sắc.

Loại hình kiến trúc	Định hướng bảo tồn và phát huy	Yêu cầu kỹ thuật và vật liệu
Nhà Rông, nhà sàn, làng bản (dân tộc Bahnar, Jrai,... - cao nguyên)	Bảo tồn nguyên trạng: Khu vực làng bản truyền thống phải được bảo vệ nguyên vẹn về bố cục không gian (quây quần quanh sân làng) và cảnh quan sinh thái làng bản.	Vật liệu: Ưu tiên sử dụng vật liệu tự nhiên truyền thống (gỗ, tre, nứa, lá tranh/cỏ tranh) theo phương pháp thủ công. Kỹ thuật: Khuyến khích truyền dạy và áp dụng kỹ thuật dựng khung gỗ, đan lát truyền thống.
Tháp Chăm (di tích Chăm Pa) (vùng Duyên hải)	Bảo tồn cảnh quan: Thiết lập và quản lý nghiêm ngặt Vùng đệm cảnh quan xung quanh các Tháp Chăm (như tháp Bánh Ít, tháp Đồi, tháp Dương Long...).	Kiểm soát tầng cao: Nghiêm cấm xây dựng công trình cao tầng trong vùng đệm cảnh quan. Công trình xây mới phải có hình khối, màu sắc hài hòa, không cạnh tranh hoặc làm lu mờ giá trị di tích.
Công trình tôn giáo/Tín ngưỡng (chùa, nhà thờ, đình, miếu)	Tôn tạo và phục hồi: Khuyến khích tôn tạo dựa trên nguyên tắc bảo tồn yếu tố gốc, giữ gìn phong cách kiến trúc đặc trưng của từng thời kỳ.	Màu sắc: Kiểm soát bảng màu, ưu tiên các màu sắc trầm, tự nhiên, phù hợp với kiến trúc truyền thống Việt Nam (màu nâu, đỏ gạch, vàng đất).
Ứng dụng bản sắc (trong kiến trúc hiện đại)	Tích hợp: Khuyến khích lồng ghép hình ảnh mái nhà Rông, hoa văn chạm khắc Chăm pa, hoặc mái dốc lớn vào thiết kế công trình công cộng, trung tâm văn hóa, các dự án du lịch mới.	Hình khối: Khai thác các đường nét, hình khối dứt khoát, mạnh mẽ, mang tính biểu tượng của kiến trúc cao nguyên và kiến trúc tháp Chăm.

2.2.2. Nhận diện kiến trúc cảnh quan theo các phân vùng địa lý – tự nhiên

Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa bản sắc văn hóa các dân tộc đang sinh sống trên địa bàn tỉnh.

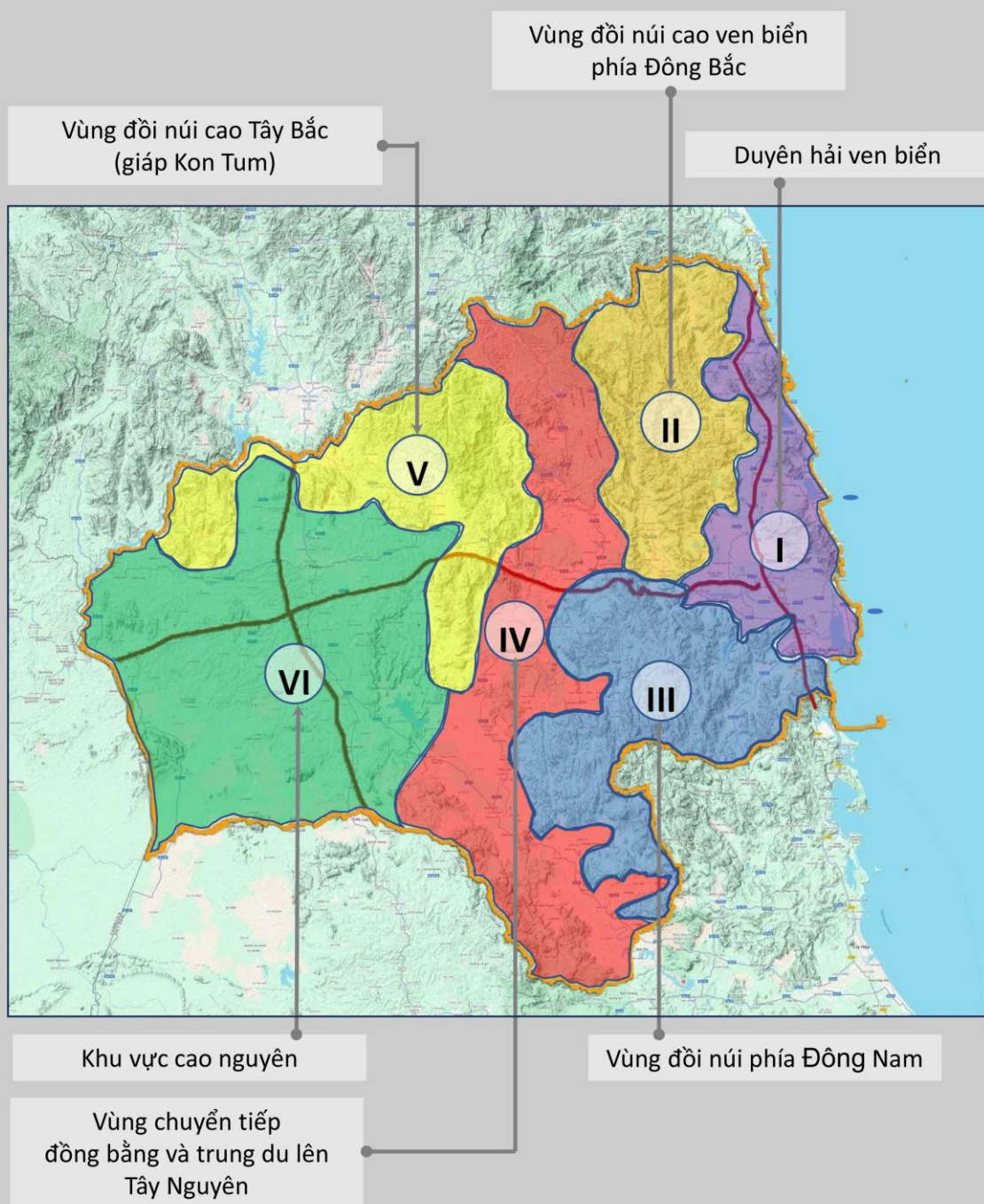
Hình thành kiến trúc cảnh quan đặc trưng theo từng khu vực chức năng, gắn với đặc điểm tự nhiên cụ thể của từng khu vực.

- Khu vực bằng phẳng ven biển được phát triển đô thị, dịch vụ gắn với lợi thế cảnh quan cụ thể từng khu vực.
- Khu vực đồi núi cao hạn chế phát triển xây dựng, bảo vệ các khu vực đồi núi có cảnh quan đẹp.
- Khu vực cao nguyên và thung lũng gắn với phát triển buôn làng và cây công nghiệp.
- Khu vực mặt nước khai thác phát triển gắn với bảo tồn sự đa dạng sinh học và môi trường tự nhiên.

Phát triển kiến trúc cảnh quan hiện đại, dựa trên cấu trúc cảnh quan và sinh thái tự nhiên, đặc biệt là khai thác cảnh quan khu vực cao nguyên, ven biển, các đảo; phù hợp với điều kiện văn hóa xã hội; tăng cường hệ thống không gian công cộng, quảng trường, không gian cảnh quan tự nhiên.

Thống nhất quản lý với 06 khu vực chung theo điều kiện địa lý – tự nhiên (Hình 1) là:

- **Khu vực I:** Duyên hải Ven biển (dọc theo Biển Đông)
- **Khu vực II:** Vùng đồi núi cao ven biển phía Đông Bắc
- **Khu vực III:** Vùng đồi núi phía Đông Nam (phần chuyển tiếp sang Phú Yên)
- **Khu vực IV:** Vùng chuyển tiếp đồng bằng và trung du lên Tây Nguyên
- **Khu vực V:** Vùng đồi núi cao Tây Bắc (giáp Kon Tum)
- **Khu vực VI:** Khu vực Cao nguyên

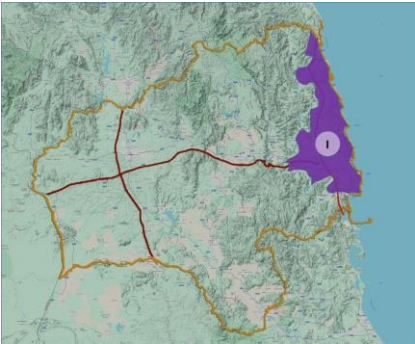


Hình 1. Phân vùng theo điều kiện địa lý – tự nhiên

Với quy định cụ thể cho các khu vực như sau:

Khu vực I:

Vùng Duyên hải ven biển



Bảng 1. Quy định cụ thể cho Khu vực I - Duyên hải ven biển

Loại hình	Tính chất và chức năng	Định hướng kiến trúc và cảnh quan
Kiến trúc đô thị nông thôn & dịch vụ du lịch	Khu vực phát triển đô thị, nông thôn gắn du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp, thương mại dịch vụ biển. (Tập trung tại Quy Nhơn, các đô thị và nông thôn ven biển).	Đô thị Xanh - Biển: Phát triển kiến trúc hiện đại, có tính mở, vật liệu thân thiện môi trường (kính, gỗ chịu nước, chịu áp lực thiên tai). Màu sắc: Ưu tiên tông màu sáng, tươi mát (trắng, xanh dương nhạt) và màu tự nhiên của cát, đá.
Kiểm soát chiều cao	Tạo sự hài hòa với cảnh quan.	Nghiêm ngặt: Kiểm soát chặt chẽ chiều cao và mật độ xây dựng, đặc biệt là các công trình cao tầng, để đảm bảo tầm nhìn ra biển từ các trục giao thông chính và không gian công cộng.
Cảnh quan & Giao thông	Bảo vệ tuyến bờ biển.	Tăng cường các công viên ven biển, lối đi bộ, xe đạp. Xử lý hạ tầng kỹ thuật (cáp, điện) theo hướng ngầm hóa. Cây xanh: Sử dụng các loại cây chịu gió, chịu mặn (dừa, phi lao, phong ba).
Kiến trúc di sản	Bảo tồn khu vực xung quanh Tháp Đôi, Ghềnh Ráng, các công trình tôn giáo, tín ngưỡng.	Thiết lập vùng bảo vệ cho di tích, nghiêm cấm xây dựng công trình làm che chắn hoặc lấn chiếm không gian di sản.

Khu vực II:

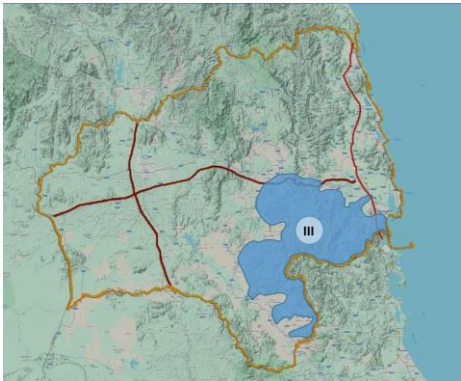
Vùng đồi núi cao phía Đông Bắc



Bảng 2. Quy định cụ thể cho Khu vực II - Vùng đồi núi cao phía Đông Bắc

<i>Loại hình</i>	<i>Tính chất và chức năng</i>	<i>Định hướng kiến trúc và cảnh quan</i>
<i>Kiến trúc sinh thái</i>	Vùng chuyển tiếp giữa núi và biển, phát triển du lịch sinh thái, trang trại nghỉ dưỡng.	<i>Nương theo địa hình:</i> Thiết kế kiến trúc phải bám theo đường đồng mức, hạn chế tối đa việc san ủi, tạo mặt bằng lớn. Ưu tiên công trình thấp tầng, mái dốc.
<i>Kiến trúc di sản</i>	Bảo tồn các cụm Tháp Chăm quan trọng (Tháp Bánh Ít, tháp Dương Long, các công trình tôn giáo, tín ngưỡng).	Tăng cường quản lý vùng đệm, định hướng các công trình xây dựng mới phải sử dụng hình khối và màu sắc tĩnh, trầm (nâu đất, xám nhạt) để làm nổi bật di tích.
<i>Vật liệu & hình khối</i>	Hài hòa với thiên nhiên.	Sử dụng vật liệu tự nhiên (đá, gạch nung trần), mái ngói màu trầm. Áp dụng hình khối chắc chắn, vững chãi, chống chịu gió lớn.

Khu vực III:
Vùng đồi núi phía Đông Nam (phần chuyển tiếp sang Phú Yên)

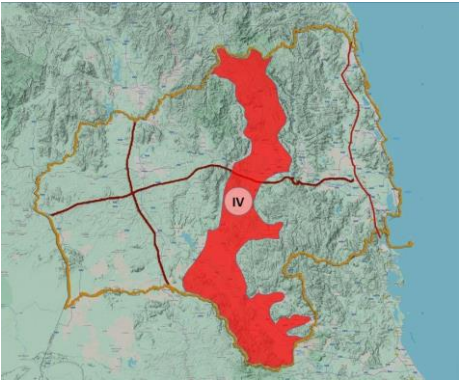


Bảng 3. Quy định cụ thể cho Khu vực III - Vùng đồi núi cao phía Đông Nam

<i>Loại hình</i>	<i>Tính chất và chức năng</i>	<i>Định hướng kiến trúc và cảnh quan</i>
<i>Kiến trúc nông nghiệp</i>	Khu vực phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông thôn mới.	<i>Kiến trúc nông thôn mới:</i> Thống nhất mẫu nhà, đảm bảo tiện nghi sinh hoạt và giữ gìn nét truyền thống (mái dốc, hàng rào xanh).
<i>Không gian cộng đồng</i>	Phát triển trung tâm xã.	Công trình hành chính, văn hóa xã phải có sân bãi lớn, kết hợp lồng ghép hình ảnh kiến trúc truyền thống địa phương vào mái và cửa.
<i>Kiểm soát xây dựng</i>	Đảm bảo tính bền vững.	Cấm xây dựng kiên cố tại khu vực sườn dốc có nguy cơ sạt lở. Xây dựng phải có giải pháp thoát nước mặt, chống xói mòn đất.

Khu vực IV:

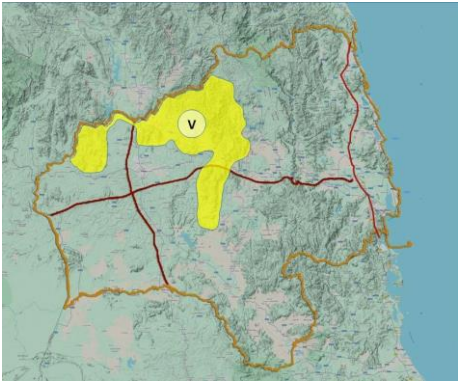
**Vùng chuyển tiếp đồng
bằng và trung du lên Tây
Nguyên**



Bảng 4. Quy định cụ thể cho Khu vực III - Vùng đồi núi cao phía Đông Nam

<i>Loại hình</i>	<i>Tính chất và chức năng</i>	<i>Định hướng kiến trúc và cảnh quan</i>
<i>Kiến trúc đô thị/cải tạo</i>	Khu vực phát triển kinh tế, đô thị hóa gắn với các giá trị văn hoá bản địa, cảnh quan đặc trưng.	Hài hòa với cảnh quan đặc trưng, đồi núi, sông, hồ: Thiết kế kiến trúc phải bám theo đường đồng mức, hạn chế tối đa việc san ủi, tạo mặt bằng lớn. Ưu tiên công trình thấp tầng, mái dốc. Khuyến khích xây dựng công trình có tầm nhìn hướng sông, hồ bố trí không gian mở. Công trình phải tuân thủ nghiêm ngặt hành lang bảo vệ sông, hồ.
<i>Kiến trúc di sản</i>	Khu vực tập trung các công trình tín ngưỡng.	<i>Bảo tồn lịch sử:</i> Tăng cường quản lý cảnh quan xung quanh các ngôi chùa, đình, miếu cổ. Khuyến khích cải tạo nhà ở theo phong cách truyền thống đồng bằng.
<i>Phòng chống thiên tai</i>	Nằm trong vùng có nguy cơ lũ lụt.	Các công trình phải có giải pháp nâng cốt nền hoặc thiết kế kiến trúc nhà sàn/nhà có tầng trệt thoáng.

Khu vực V:
Vùng đồi núi cao Tây Bắc
(giáp Kon Tum)

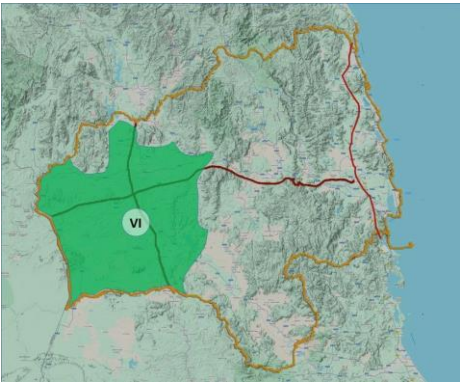


Bảng 5. Quy định cụ thể cho Khu vực V- Vùng đồi núi cao Tây Bắc

Loại hình	Tính chất và chức năng	Định hướng kiến trúc và cảnh quan
Kiến trúc truyền thống	Khu vực bảo tồn văn hóa cộng đồng, tập trung sinh sống của các dân tộc thiểu số (Bahnar, J'rai).	<i>Bảo tồn và phát huy:</i> Bảo vệ nhà Rông và bố cục làng bản truyền thống. Thiết kế nhà ở mới phải giữ gìn độ dốc mái lớn, vật liệu tự nhiên, và không gian sinh hoạt cộng đồng mở.
Kiến trúc sinh thái	Phát triển du lịch cộng đồng, sinh thái rừng.	Công trình du lịch phải có mật độ cực thấp, sử dụng vật liệu gỗ, tre, nứa. Nghiêm cấm xây dựng kiên cố, bê tông hóa trong khu vực lõi rừng và khu bảo tồn.
Kiểm soát tầng cao	Hạn chế tác động đến cảnh quan tự nhiên.	Chiều cao công trình không được vượt quá 3 tầng và phải thấp hơn tán cây rừng xung quanh.

Khu vực VI:

Khu vực Cao nguyên
(Vùng trung tâm tỉnh Gia
Lai cũ – Pleiku và vùng phụ
cận)



Bảng 6. Quy định cụ thể cho Khu vực VI – Khu vực cao nguyên

<i>Loại hình</i>	<i>Tính chất và chức năng</i>	<i>Định hướng kiến trúc và cảnh quan</i>
<i>Kiến trúc đô thị & hiện đại</i>	Trung tâm phía Tây của tỉnh, khu dân cư đô thị tập trung, thương mại, dịch vụ cấp tỉnh.	<i>Đô thị thông minh - bản sắc:</i> Phát triển kiến trúc cao tầng hiện đại tạo điểm nhấn tại trung tâm. Yêu cầu: Kiến trúc cao tầng phải lồng ghép hình ảnh và họa tiết Tây Nguyên (mái, hoa văn) vào khối bệ và chi tiết mặt đứng.
<i>Nhà ở đô thị</i>	Nhà liền kề, biệt thự.	<i>Kiến trúc thích ứng:</i> Khuyến khích mái dốc, sử dụng gam màu ấm áp, mạnh mẽ. Tăng cường không gian xanh đô thị (sân vườn, ban công) để thích ứng với khí hậu cao nguyên.
<i>Cảnh quan & hạ tầng</i>	Phát triển hạ tầng kỹ thuật.	Từng bước hạ ngầm các tuyến cáp điện, viễn thông. Phát triển hệ thống công viên, hồ nước làm điều hòa vi khí hậu và tạo cảnh quan cho đô thị.
<i>Vật liệu</i>	Thể hiện sự vững chãi, hiện đại.	Kết hợp vật liệu hiện đại (kính, thép, bê tông) với các chi tiết ốp đá tự nhiên hoặc gỗ tự nhiên để tạo cảm giác gần gũi với cao nguyên.

2.3. Chuẩn hóa chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc

2.3.1. Công trình giáo dục

Chỉ tiêu sử dụng đất

Thực hiện theo chỉ tiêu quy mô dân số được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; khi Quy chuẩn sửa đổi này được ban hành thì thực hiện theo Quy chuẩn sửa đổi.

Chỉ tiêu về kiến trúc

Quy định chung

- Thiết kế thân thiện, an toàn, khuyến khích sáng tạo và học tập ngoài trời; đảm bảo môi trường vi khí hậu tốt.
- Bố cục không gian mở, kết hợp sân chơi, cây xanh, sân cỏ, vườn học tập (Hình 2).
- Lối ra vào trường học cần phải tạo vịnh đậu xe trước cổng chính của trường, cổng trường học lùi cách ranh lộ giới tối thiểu 4m, chiều dài tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng (Hình 3).
- Các lối đi bộ phải đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng.
- Đối với các trường hiện hữu trong đô thị, khi lập tổng mặt bằng cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới, hạng mục công trình phải tiết kiệm quỹ đất để dành đất xây dựng các công trình tập thể dục, thể thao, phục vụ nhu cầu học tập, rèn luyện sức khỏe của học sinh.

Chỉ tiêu cụ thể

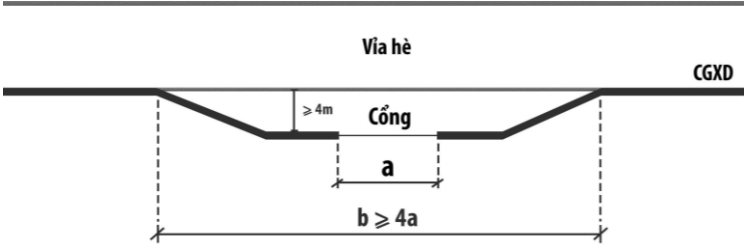
Chỉ tiêu cụ thể về diện tích các phòng chức năng, cơ sở vật chất thực hiện theo Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo ban hành quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học; Số 14/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 quy định về phòng học bộ môn của cơ sở giáo dục phổ thông.

Theo tiêu chuẩn thiết kế trường mầm non, tiểu học, trung học (TCVN 3907:2011, TCVN 8793:2011, TCVN

8794:2011) và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.



Hình 2. Chú trọng không gian thân thiện với thiên nhiên (nguồn: Architectus Studio)



Hình 3. Vành đậu xe trước cổng chính trường học

▪ Trường mầm non

Bảng 7. Chỉ tiêu cụ thể cho trường mầm non

Chỉ tiêu sử dụng đất	Tối thiểu 20-50m ² /trẻ (tương ứng khoảng 50 trẻ trên 1.000 dân). Khuyến khích tăng diện tích đất bình quân trên mỗi trẻ nhằm nâng cao điều kiện cơ sở vật chất và cải thiện cảnh quan, môi trường học tập.
Mật độ xây dựng	Không vượt quá 40%
Tỷ lệ đất cây xanh	Tối thiểu 30%.
Chiều cao công trình	Tối đa 3 tầng. Trường hợp thiết kế vượt quá 3 tầng phải đảm bảo các yêu cầu về an toàn, thuận tiện cho sinh hoạt, di chuyển và thoát hiểm của trẻ; đồng thời phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

▪ Trường tiểu học và trung học cơ sở

Bảng 8. Chỉ tiêu cụ thể cho trường tiểu học và trung học cơ sở

Chỉ tiêu sử dụng đất	Tối thiểu 18-22m ² /học sinh. (tương đương khoảng 55-65 học sinh trên 1.000 dân).
Mật độ xây dựng	Không vượt quá 40%.
Tỷ lệ đất cây xanh	Tối thiểu 30%.
Chiều cao công trình	Tối đa 3 tầng. Nếu thiết kế trên 3 tầng, công trình phải đảm bảo an toàn kết cấu, an toàn thoát nạn và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

▪ Trường trung học phổ thông

Bảng 9. Chỉ tiêu cụ thể cho trường trung học phổ thông

Chỉ tiêu sử dụng đất	Tối thiểu 10m ² /học sinh (tương đương khoảng 40 học sinh trên 1.000 dân).
Mật độ xây dựng	Không vượt quá 40%.
Tỷ lệ đất cây xanh	Tối thiểu 30%.
Chiều cao công trình	Tối đa 5 tầng. Trường hợp thiết kế vượt quá 5 tầng cần bảo đảm các điều kiện an toàn, thuận tiện cho thoát hiểm khi xảy ra sự cố và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

▪ Trường phổ thông nhiều cấp học

Trường phổ thông có nhiều cấp học có quy mô tối thiểu 09 lớp và tối đa 45 lớp.

Các khối phòng học, phụ trợ của từng cấp học được bố trí phân khu riêng biệt và áp dụng theo tiêu chuẩn của từng cấp học.

Khu sân chơi, bãi tập, thể dục thể thao: Bố trí dụng cụ, thiết bị vận động phù hợp cho từng cấp học.

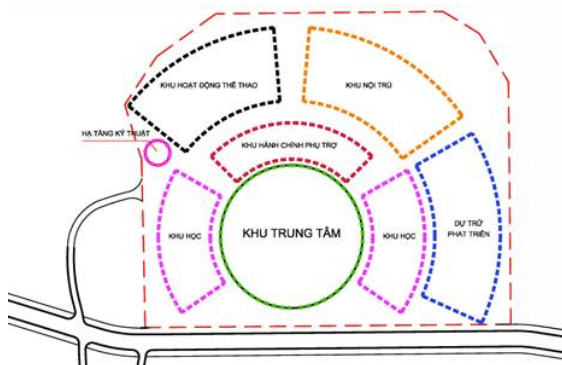
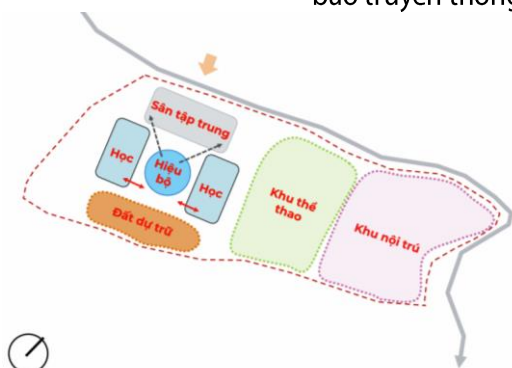
Tỷ lệ công trình kiên cố không dưới 70% nói chung.

Bố trí đất dự trữ cho phát triển của tương lai.

Cấu trúc các khu chức năng chính trong trường nhiều cấp được sắp xếp theo 02 mô hình điển hình (hình 4):

(1) *Mô hình 1*: cấu trúc theo dạng tập trung, hợp khối, với nguyên tắc Khu học – Khu Thể thao – Khu nội trú.

(2) *Mô hình 2*: khuyến khích áp dụng cấu trúc làng đồng bào truyền thống.



Mô hình 1: Cấu trúc theo dạng tập trung, hợp khối, với nguyên tắc Khu học - Khu Thể thao - Khu nội trú.

(Nguồn: Trường liên cấp tiểu học, THCS xã Si Pa Phìn, Điện Biên, Sunjin Việt Nam)

Mô hình 2: Khuyến khích áp dụng cấu trúc làng đồng bào truyền thống.

(Nguồn: Mẫu thiết kế điển hình trường phổ thông dân tộc nội trú vùng biên NTB-02, Viện Kiến trúc quốc gia)

Hình 4. Sơ đồ cơ cấu trường phổ thông nhiều cấp

Phương án thiết kế kiến trúc điển hình xem tại Phụ lục 1.

Kiến trúc, cảnh quan, vật liệu

- *Kiến trúc công trình* nhà lớp học phải tuân thủ các quy định về hướng lớp học, chống bất lợi về ánh sáng, nhiệt độ, ảnh hưởng tới việc học. Ưu tiên vật liệu cách âm, chống nóng, sàn chống trượt, tường sơn thân thiện môi trường (E1 – VOC thấp).
- *Lan can, ban công* phải an toàn và không được thấp hơn 1,2m; Cấu tạo lan can, phải đảm bảo học sinh không leo trèo được.
- *Tường rào (nếu có)* phải có hình thức thoáng, cao tối đa 2,5m (trong đó chiều cao hàng rào phía trước xây đặc $h \leq 0,9m$).
- Khuyến khích các giải pháp xử lý sân trường không phủ kín bê tông gây tích nhiệt vào mùa hè.

- *Hình thức mái:* Khuyến khích xây dựng mái dốc, mái kết hợp cây xanh và pin năng lượng mặt trời và có giải pháp xử lý cho phù hợp, đảm bảo kỹ mỹ thuật cho đô thị.
- *Quảng cáo, biển hiệu, biển báo, thông tin:* Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học, không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật. Các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m; Phần nhô ra không quá 20cm và phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ.
- *Chiếu sáng:* Thiết kế hệ thống chiếu sáng bên ngoài cho cổng, lối đi chính, sân, bãi tập và thiết kế chiếu sáng cho các phòng học phải tuân theo quy định hiện hành.
- *Cây xanh cảnh quan:* Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về: Khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; Lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

2.3.2. Chuẩn hóa chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc công trình y tế

Bệnh viện đa khoa

Chỉ tiêu sử dụng đất

Thực hiện theo chỉ tiêu quy mô dân số được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; khi Quy chuẩn sửa này được ban hành thì thực hiện theo Quy chuẩn sửa đổi.

Bảng 10. Chỉ tiêu sử dụng đất đối với bệnh viện đa khoa

Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
Đơn vị tính	Chỉ tiêu	ĐVT	Chỉ tiêu
giường/1000 người	4	m ² /giường bệnh	100

Yêu cầu về quy hoạch tổng mặt bằng

- Quy định về diện tích khuôn viên, chiều rộng tối thiểu:

Diện tích khu đất xây dựng bệnh viện đa khoa theo số giường bệnh, áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia: TCVN 4470: 2012 - Bệnh viện đa khoa - Tiêu chuẩn thiết kế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

Trường hợp bệnh viện được xây dựng trên địa bàn không bảo đảm diện tích đất xây dựng theo quy định của TCVN 4470: 2012, thì có thể được thiết kế, xây dựng, theo hình thức nhà hợp khối, cao tầng và bảo đảm diện tích sàn xây dựng tối thiểu theo quy định.

- Tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.
- *Khoảng lùi các phía:* Khoảng lùi so với đường phố chính tối thiểu 6m. Khoảng lùi so với ranh giới đất tối thiểu 4m. Đối với bệnh viện đa khoa (theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4470: 2012).
- *Mặt ngoài tường của mặt nhà, gồm:* Nhà bệnh nhân, nhà khám bệnh và khối kỹ thuật nghiệp vụ, tối thiểu 15m so với chỉ giới đường đỏ. Nhà hành chính quản trị và phục vụ, tối thiểu 12m so với chỉ giới đường đỏ.
- *Mặt ngoài tường đầu hồi:* Nhà bệnh nhân, nhà khám bệnh và khối kỹ thuật nghiệp vụ tối thiểu 12m so với chỉ giới đường đỏ.
- *Tầng hầm (nếu có):* Chỉ được đặt các công trình kỹ thuật và nhà xe.
- Lối ra vào công trình y tế, cần phải bố trí vịnh đậu xe trước cổng chính công trình (cổng chính lùi cách ranh lộ giới tối thiểu 3m). Vịnh đậu xe rộng tối thiểu 15m. Kết nối giao thông công cộng: Trước công trình cần bố trí các trạm dừng xe buýt (nếu có), phương tiện giao thông công cộng. Lối đi bộ cần phải đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.
- Hệ thống giao thông nội bộ trong bệnh viện: phải tuân thủ các yêu cầu sau:

Tổ chức luồng giao thông: Các luồng giao thông phải được phân tách rõ ràng, không giao cắt hoặc chồng chéo, bảo đảm an toàn và thuận lợi cho quá trình vận hành.

Phục vụ hoạt động chuyên môn và vận hành bệnh viện: Giao thông nội bộ phải thuận tiện cho di chuyển của nhân viên, bệnh nhân, khách, các hoạt động hậu cần, vận chuyển chất thải và tử thi.

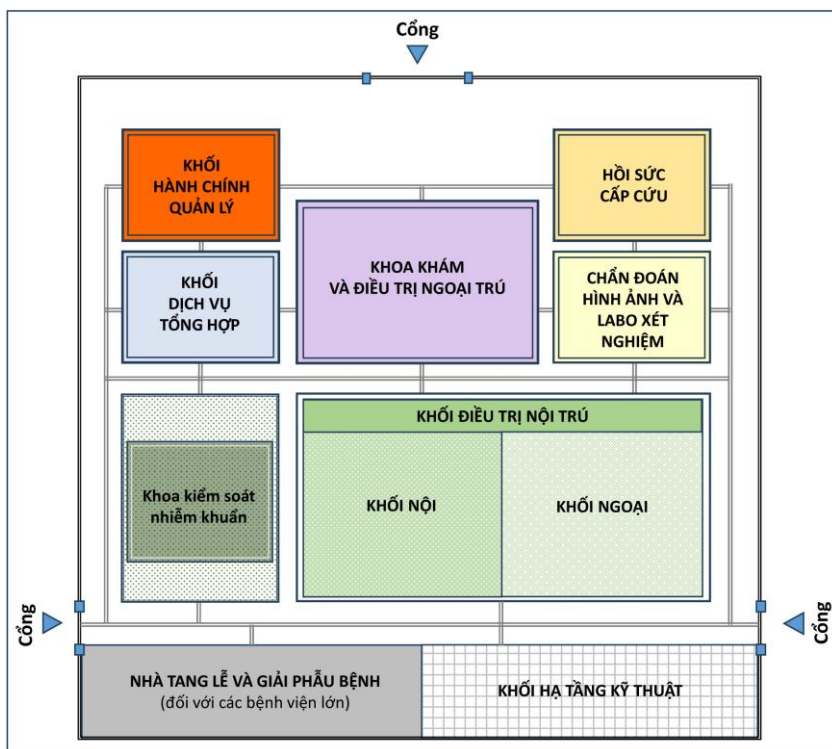
- Bệnh viện phải bố trí tối thiểu hai cổng ra vào, gồm:
Cổng chính phục vụ bệnh nhân, cán bộ và khách.
Cổng phụ dành cho cấp cứu hoạt động 24/24 giờ, kết hợp vận chuyển vật tư, chất thải, kỹ thuật hỗ trợ và phục vụ khu vực tang lễ.
- Lối ra vào của xe cấp cứu và lối vào khu tang lễ phải được bố trí riêng biệt.

Kết nối giữa các khối công trình: Hành lang, đường dốc và cầu nối phải có mái che, đảm bảo kết nối liên hoàn giữa các khối nhà; đồng thời đáp ứng yêu cầu tiếp cận của người khuyết tật, sử dụng xe đẩy và xe lăn.

Đường giao thông nội bộ: Mặt cắt, bán kính và kết cấu đường nội bộ phải đảm bảo cho xe cấp cứu và các phương tiện chuyên dụng tiếp cận đầy đủ tất cả các khu chức năng trong bệnh viện.

Yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan

- Yêu cầu thiết kế kiến trúc cho công trình hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường. Lan can, ban công phải đảm bảo an toàn và không được thấp hơn 1,2 m. Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (trong đó hàng rào giáp các đường giao thông có chiều cao tường xây đặc $h \leq 0,6\text{m}$). Tường rào giáp các trục đường phố có độ rỗng tối thiểu 50%, giáp các ranh giới đất lân cận được phép xây đặc.
- *Vật liệu:* Sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.



Hình 5. Sơ đồ phân khu chức năng bệnh viện đa khoa

Trạm y tế cơ sở

Vị trí và yêu cầu lựa chọn khu đất

- Trạm y tế cơ sở phải được bố trí tại vị trí thuận tiện giao thông, gần các trục giao thông liên xã, liên phường, đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi cho người dân khu vực trung tâm xã, phường, thị trấn.
- Khu đất phải thông thoáng, cao ráo, thuận lợi về địa hình, hạn chế khối lượng và chi phí xử lý nền móng.
- Phải đảm bảo khả năng thoát nước mưa và nước thải thuận lợi, không bị úng ngập.
- Khu đất phải có nguồn cung cấp nước sạch ổn định, đảm bảo vệ sinh môi trường.
- Vị trí và quy mô khu đất cần phù hợp với quy hoạch chung của địa phương và đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý cho toàn khu dân cư.

Chỉ tiêu sử dụng đất và quy mô xây dựng

- Diện tích đất xây dựng trạm y tế: 600 – 1.200 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tỷ lệ đất cây xanh: Tối thiểu 25 – 30%.
- Tầng cao công trình: Tối đa 2 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 6 m tính từ chỉ giới đường đỏ đến tường rào công trình.

Tổ chức mặt bằng và công trình phụ trợ

Trên khu đất cần bố trí đầy đủ các hạng mục chính và phụ trợ, gồm:

- Nhà trạm y tế (khối khám, điều trị, tiêm chủng, hành chính và khu lưu trú ngắn hạn).
- Các công trình phụ trợ: nhà bếp, nhà vệ sinh, khu để xe, lán đợi bệnh nhân.
- Hệ thống giao thông nội bộ, sân đường, bãi đỗ xe và hàng rào bao quanh. Đường nội bộ phải bảo đảm cho xe cứu thương và xe chuyên dụng tiếp cận thuận tiện đến các khu chức năng.
- Sân vườn cây xanh (bao gồm cây cảnh, cây bóng mát) và khu trồng dược liệu, vườn mẫu phục vụ công tác y tế cộng đồng.

2.3.3. Nhà ở (liền kề, biệt thự, chung cư)

Nhà ở liền kề

Kích thước lô đất

Đối với khu quy hoạch mới:

- Bề rộng mặt tiền tối thiểu của lô đất xây dựng nhà ở tiếp giáp đường phố có lộ giới $\geq 19\text{m}$ là 5m.
- Bề rộng mặt tiền tối thiểu của lô đất xây dựng nhà ở tiếp giáp đường phố có lộ giới $< 19\text{m}$ là 4m.
- Chiều dài tối đa của lô đất đối với lô tiếp giáp hai mặt đường thuộc các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m.

Khoảng cách giữa các dãy nhà

- Trong trường hợp một lô đất được bố trí nhiều dãy nhà liền kề và có quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa hai cạnh mặt sau của các dãy phải $\geq 4\text{m}$.

Hệ số sử dụng đất của lô đất nhà ở liền kề

- Hệ số sử dụng đất của lô đất nhà ở liền kề không được vượt quá 7,0.

Mật độ xây dựng nhà liền kề

- Mật độ xây dựng nhà liền kề áp dụng theo bảng sau:

Bảng 11: Mật độ xây dựng nhà liền kề

Diện tích lô đất (m ²)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

(nguồn: Bảng 2.8 - QCVN 01:2021)

Quy định về tầng cao và chiều cao nhà liền kề

Tầng cao, chiều cao nhà ở liền kề và khoảng lùi phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường và chiều rộng mặt tiền được xác định tại Bảng 12, Bảng 13 và Bảng 14.

- Số tầng cơ bản là số tầng được xây dựng tại chỉ giới xây dựng. Trường hợp xây dựng tầng cộng thêm, tầng này phải lùi vào so với chỉ giới xây dựng tối thiểu 3,5m.
- Trường hợp chiều rộng mặt tiền công trình nhỏ hơn 4,0m thì không áp dụng cộng thêm tầng tại Bảng 13.
- Số tầng: Tuân thủ số tầng được quy định tại Quy hoạch đã được duyệt.
- Chiều cao mỗi tầng căn cứ theo tiêu chuẩn hiện hành.

Bảng 12: Quy định khoảng lùi tối thiểu của công trình theo lộ giới và chiều cao xây dựng công trình

Lộ giới tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)		
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 27
<19	0	3	4
19 ÷ < 22	0	0	3
≥ 22	0	0	0

(nguồn: Bảng 2.7 - QCVN 01:2021)

Bảng 13: Tầng cao công trình

Chiều rộng lộ giới (L) (m)	Số tầng cơ bản (tầng)	Số tầng cộng thêm nếu có (thuộc 1 trong các trường hợp sau)		Số tầng tối đa (tầng)
		Thuộc trung tâm (khu vực nội thành) (tầng)	Công trình xây dựng trên lô đất có chiều rộng mặt tiền >8,0m (tầng)	
$22 \leq L$	6	+1	+1	7
$19 \leq L < 22$	5	+1	+1	5
$12 \leq L < 19$	4	+1	+1	5
$3,5 \leq L < 12$	3	+1	+1	4
$L < 3,5$	3	0	0	3

Bảng 14: Chiều cao công trình

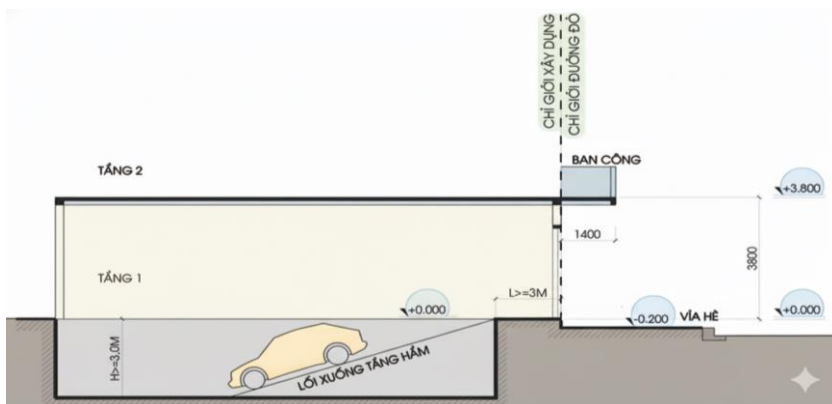
Chiều rộng lộ giới L (m)	Tổng chiều cao tối đa của Tầng 1 (bao gồm tầng lửng nếu có) (m)	Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng (m)					Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (m)	Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (nếu có cộng tầng) (m)
		Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6		
$L \geq 25$	7,0	-	-	-	-	25,0	-	27,0
$16 \leq L < 25$	7,0	-	-	-	21,6	-	23,6	27,0
$6 \leq L < 16$	5,8	-	-	17,0	-	-	19,0	22,4
$3,5 \leq L < 6$	-	-	11,6	-	-	-	13,6	15,6
$L < 3,5$	-	-	-	-	-	-	11,6	-

Hình thức kiến trúc

Các công trình trong cùng một nhóm nhà hoặc một dãy nhà phải được tổ chức thống nhất về: 1) Độ cao tầng; 2) Hình thức mái; 3) Kiểu dáng kiến trúc; 4) Các chi tiết chủ đạo của mặt đứng, và phải tuân theo thiết kế mẫu hoặc phương án kiến trúc trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Yêu cầu đối với tầng hầm

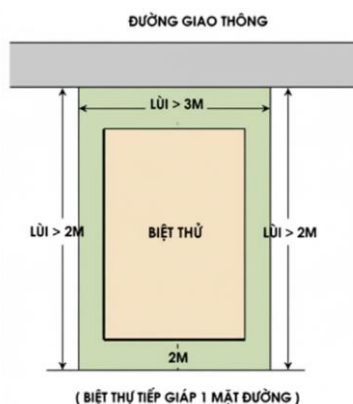
- Điểm bắt đầu của ram dốc xuống tầng hầm phải lùi vào so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3 m để đảm bảo an toàn khi ra vào.
- Đối với công trình có tầng hầm, cao độ sàn tầng trệt không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè.



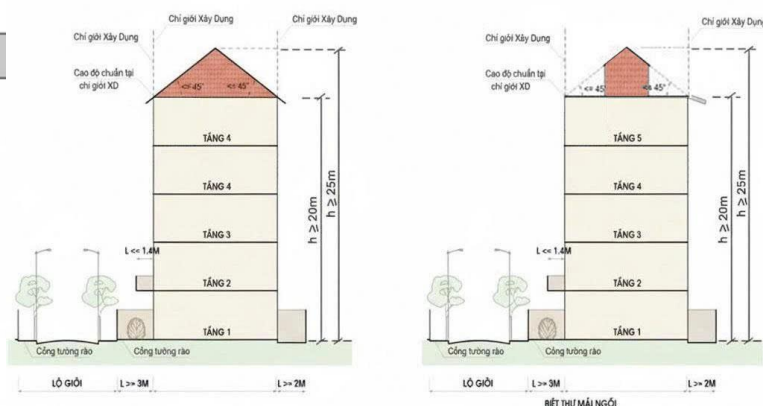
Hình 6. Đảm bảo an toàn đối với lối ra vào tầng hầm (Nguồn. [1])

Nhà ở biệt thự

- Diện tích lô đất xây dựng biệt thự: tối thiểu 300m².
- Quy định về mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng biệt thự không vượt quá 65% diện tích đất. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh chiếm 25% diện tích lô đất.



Hình 7: Minh họa quy định về khoảng lùi của biệt thự



Hình 8. Minh họa quy định về số tầng nhà và chiều cao của biệt thự

- Quy định về số tầng nhà và chiều cao công trình: Số tầng nhà từ 3-5 tầng, không kể tầng lửng, tầng hầm hoặc tầng bán hầm. Chiều cao công trình không vượt quá 25m, chiều cao chuẩn tại chỉ giới xây dựng không vượt quá 20m.
- Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào.

Nhà ở tái định cư

Nhà ở tái định cư được tổ chức theo nguyên tắc bảo đảm ổn định đời sống, phù hợp tập quán sinh hoạt và từng bước nâng cao chất lượng sống của người dân; trong đó đặc biệt coi trọng yếu tố cộng đồng, văn hóa bản địa và điều kiện tự nhiên từng khu vực.

Về vị trí và kết nối

- Khu nhà ở tái định cư cần được bố trí tại vị trí có điều kiện hạ tầng kỹ thuật và xã hội thiết yếu, bảo đảm kết nối thuận tiện với khu vực sản xuất, làm việc, dịch vụ công cộng, giao thông và sinh hoạt cộng đồng.

Về tổ chức không gian khu vực

- Khu tái định cư cần được tổ chức đồng bộ, gắn với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu, bảo đảm kết nối thuận tiện với không gian sản xuất và sinh hoạt cộng đồng.
- Đối với khu vực đồng bào dân tộc thiểu số phía Tây Gia Lai, khuyến khích tổ chức theo mô hình làng – cụm ở truyền thống, có không gian cộng đồng trung tâm (nhà sinh hoạt cộng đồng/nhà Rông, sân làng) làm hạt nhân tổ chức không gian; mạng lưới giao thông nội bộ phù hợp địa hình, hạn chế chia cắt không gian làng.

Về kiến trúc và hình thức nhà ở

Kiến trúc nhà ở tái định cư cần đơn giản, dễ sử dụng, thuận lợi cho cải tạo và mở rộng. Khuyến khích kế thừa đặc trưng kiến trúc địa phương về hình thức, vật liệu và màu sắc; đối với khu vực Tây Gia Lai ưu tiên nhà ở thấp tầng, nhà sàn hoặc nhà nền cao tùy theo từng dân tộc, mái dốc, hiên rộng, thông thoáng tự nhiên, hạn chế hình thức kiến trúc đô thị hóa xa lạ với tập quán bản địa.

- Đối với dân tộc Jrai: Ưu tiên nhà sàn dài, trống tầng trệt, cao độ sàn tầng 1 cao hơn đỉnh lư lịch sử.
- Đối với dân tộc Bahnar: Nhà sàn với phần trống tầng 1 thấp, cao độ sàn tầng 1 dưới 0,8m.

Quy mô và mật độ

Quy mô khu ở, lô đất và mật độ xây dựng cần phù hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội và tập quán sinh hoạt của cộng đồng. Khuyến khích bố trí không gian sân vườn, cây xanh và khoảng trống giữa các công trình; hạn chế phát triển nhà ở nhiều tầng, ưu tiên gắn kết với cảnh quan tự nhiên.

Về hạ tầng và môi trường

- Bảo đảm hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo hướng đủ dùng, bền vững, dễ vận hành; ưu tiên các giải pháp thoát nước, thông gió, che nắng và sử dụng cây xanh bản địa. Khuyến khích các giải pháp thích ứng với điều kiện khí hậu và bảo vệ môi trường tự nhiên xung quanh khu ở.

Về tính tiếp cận và bao trùm

- Bố trí các không gian sinh hoạt chung, cây xanh và khu vực sinh hoạt cộng đồng nhằm tăng cường gắn kết xã hội. Thiết kế khu tái định cư cần quan tâm đến các nhóm đối tượng dễ bị tổn thương, bảo đảm khả năng tiếp cận, an toàn và sử dụng thuận tiện cho mọi cư dân.

Nhà ở chung cư

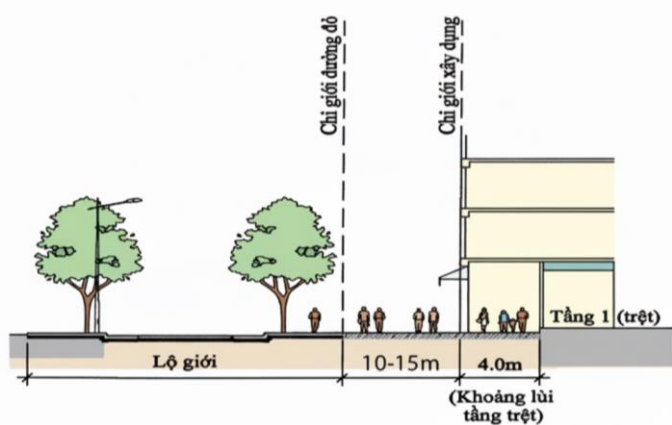
Nguyên tắc quản lý thiết kế nhà chung cư theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia: QCVN 04: 2021/BXD, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan, đồng thời đáp ứng các tiêu chí sau:

- Đảm bảo mật độ xây dựng không vượt quá 60% khi thiết kế nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới. Đối với nhà ở cao tầng được xây dựng trên một lô đất trong các đô thị cũ thì mật độ xây dựng được xem xét theo điều kiện cụ thể của lô đất đó và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Khoảng lùi tối thiểu của công trình với chỉ giới đường đỏ tuân thủ theo bảng 15.

Bảng 15: Khoảng lùi tối thiểu của công trình nhà ở chung cư với chỉ giới đường đỏ

Chiều rộng lộ giới	Khoảng lùi tối thiểu của công trình với chỉ giới đường đỏ
≤ 30m	6m
>30m đến 40m	10m
>40m	15m
Các cạnh còn lại của khu đất	Đảm bảo theo chiều rộng đường theo yêu cầu của PCCC, song không được nhỏ hơn 4m.

- Đối với chung cư có tầng trệt để bố trí các công trình công cộng và dịch vụ, khuyến khích bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 4m so với chỉ giới xây dựng.



Hình 9. Minh họa khoảng lùi đối với chung cư có tầng trệt (Nguồn. [1])

Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian xung quanh.

Dành một phần hoặc toàn của tầng trệt của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng.

Khuyến khích trồng nhiều cây xanh, bồn hoa, để tăng diện tích xanh cho khu vực.

Khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của hai nhà cao tầng độc lập phải đảm bảo điều kiện thông gió, chiếu sáng tự nhiên, an toàn khi có cháy và không được nhỏ hơn 25m.

Quy định về chỗ để xe:

- Phải nằm trong diện tích của dự án đã được phê duyệt; phải bố trí khu vực để xe ô tô riêng với xe máy, xe đạp.
- Xây dựng bãi, khu đậu xe phải đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu của dân cư khu chung cư. Diện tích chỗ đậu xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi đỗ xe) tối thiểu là $25m^2/4$ căn hộ chung cư, nhưng không quá $20m^2/100m^2$ diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu $6m^2$ /chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.
- Chỗ để xe sử dụng gara cơ khí hoặc tự động thì $100m^2$ diện tích sử dụng của căn hộ chung cư phải bố trí tối thiểu $12m^2$ diện tích chỗ để xe trong gara; đối với gara cơ khí hoặc tự động thì diện tích chỗ để xe được nhân với số tầng của gara cơ khí.
- Phải có chỗ để xe của người khuyết tật. Vị trí và số lượng tính toán tuân thủ QCVN 10:2014/BXD.

Nhà ở các khu vực ngập lụt

Chiều cao, mật độ, khoảng lùi tuân thủ theo quy định hiện hành cũng như tại các mục trên.

Nhà ở chính của dân cư khu vực thường xảy ra ngập lụt phải được xây dựng kiên cố, tối thiểu 2 tầng với chiều cao sàn tầng 2 cao hơn mức ngập lụt trung bình hàng năm.

Mẫu thiết kế điển hình nhà ở khu vực ngập lụt xem tại **Phụ lục 2**.

2.3.4. Công trình hành chính – công cộng

Chỉ tiêu sử dụng đất

Thực hiện theo chỉ tiêu được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; khi Quy chuẩn sửa này được ban hành thì thực hiện theo Quy chuẩn sửa đổi.

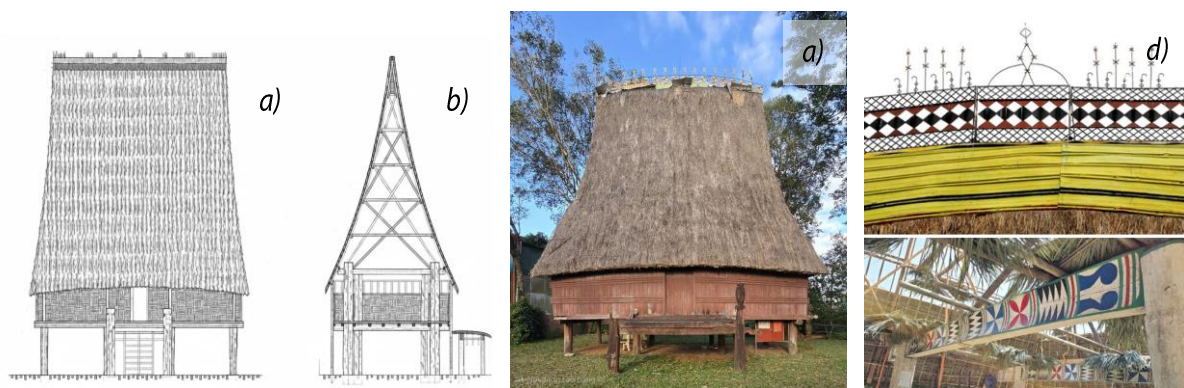
Chỉ tiêu về kiến trúc

Quy định chung

- Công trình hành chính cần đặt ở vị trí trung tâm, thuận lợi cho người dân tiếp cận cũng như đảm bảo khoảng cách tiếp cận đến các công trình công cộng khác như nhà văn hóa, trường học, trạm y tế.
- Kiến trúc công trình cần hiện đại, thân thiện, tạo hình thái trang trọng nhưng gần gũi với người dân địa phương.

Chỉ tiêu cụ thể

- Chỉ tiêu cụ thể tuân thủ theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4601:2012 về Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.
- *Mật độ xây dựng tối đa*: 40–50%.
- *Tỷ lệ đất cây xanh*: tối thiểu 25–30%.
- *Tầng cao công trình*: tối đa 3 tầng; khối hội trường có thể bố trí mái cao theo nhu cầu sử dụng.
- *Khoảng lùi*: Tối thiểu 6m từ chỉ giới đường đỏ đến nhà hành chính.
- *Lối đi bộ* phải đảm bảo tiếp cận cho người khuyết tật (tuân thủ QCVN 10:2014/BXD).
- *Tường rào thoáng*, cao tối đa 2,5–2,6m.
- Sân và không gian mở sử dụng gạch thấm nước, tạo vi khí hậu tốt.
- Khuyến khích sử dụng đường nét, kiến trúc, màu sắc họa tiết của đặc trưng kiến trúc truyền thống của người đồng bào vào các công trình công cộng phía Tây Gia Lai (Hình 10).



Hình 10. Đường nét kiến trúc, họa tiết trang trí của đồng bào phía Tây Gia Lai (nguồn: Hình a, b và d - internet; hình 3 – nhóm tác giả)

2.3.5. Công trình thương mại – dịch vụ

Chỉ tiêu sử dụng đất

- Căn cứ vào quy mô và tính chất, tính bình quân 1 công trình/đơn vị ở (theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD do chưa có quy định trung tâm thương mại dịch vụ).
- Đối với trung tâm thương mại phức hợp, siêu thị, chợ chính, diện tích khuôn viên tối thiểu: 2.000m²/đơn vị ở, hay 8.000m²/đô thị.
- Đảm bảo diện tích đủ để bố trí các hạng mục: kiốt, khối thương mại, khu logistics nhỏ, khu giao nhận hàng, bãi đỗ xe, đường nội bộ và cây xanh.

Yêu cầu về quy hoạch tổng mặt bằng

Vị trí

- Ưu tiên nằm tại trung tâm khu vực hoặc nút giao trục chính; đảm bảo kết nối thuận tiện với khu ở, trường học và khu hành chính.
- Tránh bố trí sát khu vực dễ gây ùn tắc nhưng vẫn đảm bảo khả năng tiếp cận.

Tổ chức không gian

- Các công trình thương mại – dịch vụ cần bố trí lối vào rõ ràng, tách biệt luồng giao thông hàng hóa và luồng đi lại của người dân.

- Bố trí chợ, cửa hàng dịch vụ, kiốt, và khu dịch vụ hỗ trợ trong một tổng thể thông thoáng, dễ quản lý.
- Đối với công trình cao tầng (TTTM), tầng trệt khuyến khích bố trí không gian mở công cộng, theo đúng định hướng tại Mục 2.3.3 (chung cư) về “phần tầng trệt dành cho hoạt động công cộng”

Chỉ tiêu xây dựng chính

- Mật độ xây dựng: tối đa 50–60% tùy loại hình.
- Tầng cao công trình:
 - (1) Chợ truyền thống: tối đa 1–2 tầng.
 - (2) Trung tâm thương mại: tối đa 5 tầng, phù hợp quy hoạch phân khu.
- Khoảng lùi tối thiểu 6m từ chỉ giới đường đỏ, phù hợp quy định đối với các công trình có lưu lượng tiếp cận lớn (tương tự bệnh viện, trường học).

Bãi đỗ xe và giao thông

- Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông. Chiều rộng lối ra vào tối thiểu 4m, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (*còn gọi là vịnh đậu xe hoặc khu vực phân tán xe*) tiêu chuẩn 0,3m²/chỗ ngồi. Việc bố trí lối ra vào từ đường giao thông, phải tuân thủ quy định hiện hành, nghiêm cấm bố trí lối ra vào, tại các nút giao cắt đồng mức giữa các tuyến đường giao thông.
- Phải bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình;
- Chỗ để xe: 100m² sàn sử dụng/1 chỗ hoặc (3÷5) m²/người, theo mục 2.9 - Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Yêu cầu về kiến trúc – cảnh quan

- Kiến trúc cần đảm bảo thông thoáng, dễ nhận diện, phù hợp bản sắc khu vực.

- Khuyến khích mái dốc, mái xanh, kết hợp các giải pháp chống nóng tương tự nhóm công trình giáo dục (mái xanh, thông gió tự nhiên).
- Vật liệu sử dụng bền vững, ưu tiên vật liệu thân thiện môi trường.
- Hệ thống biển hiệu tuân thủ quy định chung: gọn, thẩm mỹ, không che khuất tầm nhìn giao thông (tương tự trường học).
- Cây xanh tán rộng bố trí quanh khu thương mại để giảm nhiệt và tạo bóng mát.

2.3.6. Các tuyến đường có độ dốc lớn

Áp dụng cho các tuyến đường có độ dốc lớn hơn 10%.

Kiểm soát xây dựng dọc tuyến

- Hạn chế xây dựng công trình quy mô lớn bám sát mép đường dốc.
- Kiểm soát cao độ nền xây dựng, không làm thay đổi dòng chảy tự nhiên.
- Khuyến khích các hình thức kiến trúc bậc cấp, giật tầng, phù hợp địa hình.

Tổ chức không gian và cảnh quan

Hình thái tuyến đường

- Hạn chế đường thẳng dài; ưu tiên đường cong mềm, uốn theo đường đồng mức.
- Áp dụng đoạn chuyển tiếp độ dốc, tránh thay đổi đột ngột gây nguy hiểm.
- Kiểm soát chặt chẽ chiều dài các đoạn có độ dốc lớn liên tục.

Via hè

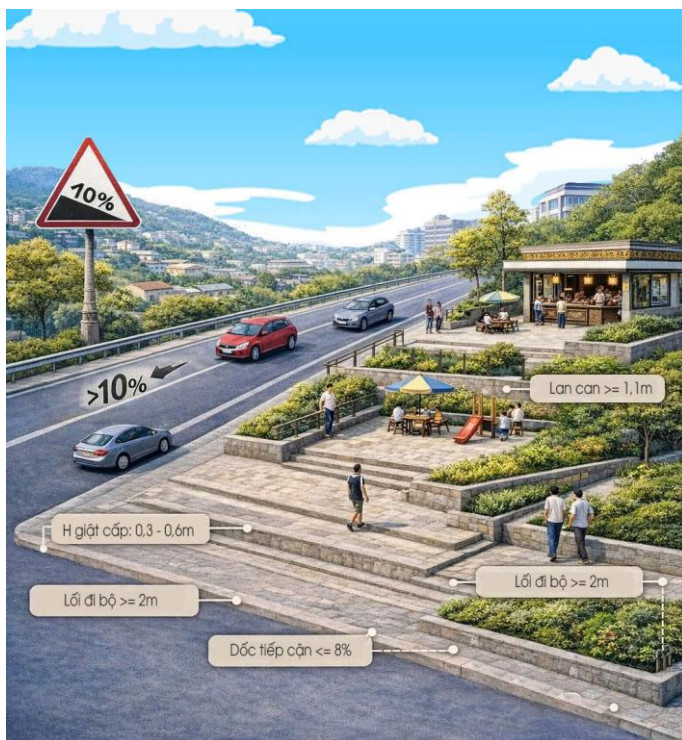
Nguyên tắc thiết kế

- Khuyến khích tổ chức vỉa hè theo hình thức giật cấp, phù hợp địa hình tự nhiên, nhằm giảm độ dốc cảm nhận, bảo đảm an toàn cho người đi bộ và nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng đất dọc tuyến.

- Thiết kế vỉa hè giạt cấp phải bảo đảm liên tục không gian đi bộ, kết nối thuận tiện với công trình dọc tuyến, hài hòa cảnh quan và phù hợp điều kiện khí hậu, địa hình địa phương.
- Không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, thoát nước mặt và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

Yêu cầu kỹ thuật chủ yếu

- Độ chênh cao giữa các cao độ nền giạt cấp: Khuyến khích từ 0,3m đến 0,6m, không vượt quá 0,75m mỗi cấp.
- Chiều sâu mặt giạt cấp (mặt sử dụng): tối thiểu 1,5m, khuyến khích từ 2,0m đến 3,0m.
- Bề rộng lối đi bộ liên tục: Khuyến khích $\geq 2,0\text{m}$.
- Lối dốc tiếp cận (nếu có): $< 8\%$.
- Lan can, tay vịn an toàn: Bố trí tại các vị trí chênh cao; chiều cao lan can tối thiểu 1,1m.



Hình 11. Minh họa thiết kế vỉa hè giạt cấp

Thoát nước và vật liệu

- Bề mặt vỉa hè có độ dốc thoát nước 1,0% – 2,0%.
- Vật liệu lát có tính chống trượt, màu sắc hài hòa, phù hợp cảnh quan đô thị đồi núi hoặc khu dân cư/khu thương mại có địa hình dốc.

Tổ chức không gian và khai thác sử dụng

- Khuyến khích bố trí các không gian chức năng như: mảng xanh, chỗ ngồi nghỉ, không gian sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ, dịch vụ thương mại nhẹ.
- Diện tích khai thác dịch vụ, thương mại không vượt quá 40% diện tích mỗi bậc giặt cấp, bảo đảm ưu tiên không gian công cộng và lối đi bộ.
- Tỷ lệ cây xanh, thảm xanh tối thiểu 30% diện tích vỉa hè.



Không gian cảnh quan hai bên đường

- Bố trí dải cây xanh, taluy xanh nhằm ổn định mái dốc và giảm xói mòn.
- Ưu tiên cây bản địa, rễ bám sâu, hạn chế cây cao dễ đổ ngã.
- Tổ chức điểm nhìn cảnh quan, điểm dừng ngắm cảnh tại các vị trí có tầm nhìn mở rộng (nếu điều kiện cho phép).



Taluy và kè chắn

- Taluy dương, taluy âm phải được gia cố kết hợp giải pháp xanh (kè đá khan, rọ đá, bê tông phủ cây leo...).
- Tránh sử dụng kè bê tông trơn quy mô lớn gây phản cảm và tăng hiệu ứng đảo nhiệt.
- Kiểm soát chiều cao, hình thức kè bảo đảm hài hòa cảnh quan.

(Nguồn hình minh họa: Straits Consulting Engineers)

Quy định về hạ tầng kỹ thuật

Nền, mặt đường

- Thiết kế mặt đường có độ nhám cao, chống trượt.
- Kiểm soát chặt chẽ cao độ tim và mép đường để bảo đảm thoát nước.
- Hạn chế bố trí đầu nối trực tiếp từ các lô đất vào đoạn dốc lớn.



Thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước dọc liên tục, có rãnh thu nước trung gian theo cao độ. (nguồn hình minh họa: *naotaka.info*)
- Bố trí hố ga, bậc nước, bể giảm năng lượng dòng chảy tại các đoạn dốc lớn.
- Không để nước mưa tập trung chảy tràn trên mặt đường hoặc taluy.

An toàn giao thông

- Bổ sung làn tránh xe, vịnh dừng khẩn cấp tại các đoạn dốc dài.
- Lắp đặt hộ lan, tường chắn an toàn tại các vị trí có nguy cơ trượt bánh, vực sâu.
- Tăng cường biển báo cảnh báo độ dốc, điều kiện thời tiết, tốc độ giới hạn.

Hạ tầng kỹ thuật ngầm và nổi

- Hạn chế tối đa bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật nổi gây cản trở tầm nhìn.
- Ưu tiên ngầm hóa hệ thống điện, viễn thông; bảo đảm an toàn chống trượt lở.
- Các tuyến ống kỹ thuật phải có giải pháp neo giữ, chống xô lệch theo sườn dốc.

Các quy định kỹ thuật chi tiết được tại Quy chuẩn QCVN 07:2010/BXD “Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”.

2.3.7. Hạ tầng kỹ thuật đối với các khu đô thị

Đường giao thông và công trình giao thông tỉnh

Đối với đường cấp đô thị (gồm các loại đường: cao tốc đô thị, đường gom, đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực)

- Các tuyến đường cấp đô thị đi qua khu đô thị mới phải tuân thủ đúng quy hoạch cấp trên, bao gồm quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc các quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.
- Đối với đường gom, là hệ thống đường có chức năng thu gom giao thông từ các tuyến đường nội bộ của khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu dân cư, khu thương mại – dịch vụ và các tuyến đường khác, dẫn vào đường chính hoặc đường nhánh trước khi đầu nối vào đường chính.
- Các tuyến đường gom phải được tổ chức tách riêng khỏi giao thông chính đô thị, nhằm phân tách dòng xe, hạn chế xung đột giao thông và nâng cao mức độ an toàn.
- Khuyến khích bố trí vệt không gian xanh dọc theo đường gom, kết hợp dải an toàn giao thông, hạ tầng kỹ thuật và quỹ đất dự trữ phát triển giao thông trong tương lai (như đường sắt đô thị, tuyến vận tải công cộng khối lượng lớn); đồng thời tạo vùng đệm cách ly với đường trục chính, kiểm soát và chuẩn hóa các điểm đầu nối, giảm thiểu tác động trực tiếp của giao thông lớn đến các khu chức năng lân cận, góp phần hình thành cảnh quan đô thị xanh, an toàn và bền vững.

Chỉ tiêu kỹ thuật:

- *Chiều rộng lòng đường*: tối thiểu 10,5m.
- *Lộ giới đường*: tối thiểu 22,5m (cấu tạo để xuất: 6,0m – 10,5m – 6,0m).
- *Chiều rộng vỉa hè*: mỗi bên tối thiểu 6m.
- Quy định với đường phố tiếp cận trung tâm thương mại, chợ, trung tâm văn hóa...
- Chiều rộng vỉa hè tối thiểu 7,5m để bố trí hạ tầng, cây xanh và phục vụ hoạt động tiếp cận công trình.

Đối với đường cấp khu vực (gồm đường chính khu vực và đường khu vực)

Chỉ tiêu kỹ thuật:

- Chiều rộng lòng đường tối thiểu: 7,0m.
- Lộ giới tối thiểu: 16 m (4,5m – 7,0m – 4,5m).
- Chiều rộng vỉa hè: mỗi bên tối thiểu 4,5m.

Quy định đối với vỉa hè các trục đường giáp công viên

Với các tuyến đường có vỉa hè rộng trên 6m, được phép tổ chức vịnh đỗ xe:

- Chiều sâu vịnh đỗ: 3,5m sát bó vỉa.
- Đảm bảo lối đi bộ tối thiểu 2 m trên phần vỉa hè còn lại.

Quy định đối với vỉa hè đường cấp đô thị tại khu vực trung tâm thương mại – dịch vụ

Tại các tuyến đường tiếp cận trung tâm thương mại, chợ, trung tâm văn hóa (vỉa hè $\geq 7,5\text{m}$), được bố trí điểm dừng xe buýt:

- Chiều sâu điểm dừng: tối đa 2,6m sát bó vỉa.
- Chiều rộng vỉa hè tối thiểu sau khi chừa điểm dừng: 6,5m.

Vật liệu lát vỉa hè

Khuyến khích sử dụng vật liệu có độ thấm nước, hỗ trợ thoát nước bề mặt, gồm:

- Gạch tự chèn bê tông thấm nước.
- Gạch đất nung tự chèn có khe hở thấm nước.
- Lớp phủ vật liệu keo resin có độ rỗng cao tại khu vực gốc cây.

Chỉ dẫn thiết kế vỉa hè và lối đi bộ bảo đảm tiếp cận cho người khuyết tật

Tại giao điểm giữa lối đi bộ và đường xe chạy, lối sang đường cho người đi bộ hoặc lối vào công trình phải lát tấm cảnh báo và không có thay đổi cao độ đột ngột.

Đối với cây xanh trên lối đi bộ:

- Phải bố trí giải pháp cảnh báo người khiếm thị bằng vật liệu lát khác biệt.
- Làm gờ nổi tối thiểu 100mm hoặc rào chắn quanh ô trồng cây.
- Cắt tỉa cành thấp hơn 2.000 mm.

Mép ngoài đường đi bộ, đường đi quanh ao hồ, trong công viên:

- Phải có gờ cảnh báo hoặc gờ chắn cao tối thiểu 150 mm để bảo đảm an toàn cho người khiếm thị.

Làn rẽ trái tại giao lộ trên đường cấp khu vực trở lên

- Tại các đô thị lớn, tại giao lộ có đèn tín hiệu, tùy theo số làn xe, chiều rộng đường và dải phân cách, có thể bố trí làn rẽ trái nhằm giảm ùn tắc giờ cao điểm.
- Có thể thiết kế làn rẽ trái có cách ly hoặc không cách ly, tùy theo điều kiện mặt cắt ngang và nhu cầu tổ chức giao thông.

Giao thông tĩnh

Chỉ tiêu tính toán bãi đất đỗ xe toàn đô thị theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD; khi Quy chuẩn sửa này được ban hành thì thực hiện theo Quy chuẩn sửa đổi.

Bảng 16: Chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe toàn đô thị

Quy mô dân số đô thị (1 000 người)	Chỉ tiêu theo dân số (m²/người)
> 150	4,0
50 - 150	3,5
< 50	2,5

Chú thích 1: Cho phép quy đổi từ số chỗ đỗ xe của bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm sang diện tích bãi đỗ xe trên mặt đất tương đương căn cứ quy định tại theo QCVN 13:2018/BXD với các chỉ tiêu như sau:

- Bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm: một tầng: 30 m²/chỗ đỗ xe; hai tầng: 20 m²/chỗ đỗ xe; ba tầng: 14 m²/chỗ đỗ xe; bốn tầng: 12 m²/chỗ đỗ xe; năm tầng: 10 m²/chỗ đỗ xe;

- Bãi đỗ xe trên mặt đất: 25 m²/chỗ đỗ xe;

Chú thích 2: Chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe các khu vực trong đô thị được xác định căn cứ phân bổ quỹ đất bãi đỗ xe từ quy hoạch toàn đô thị.

Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe của một số phương tiện giao thông được quy định như sau: xe ô tô con; 25,0 m²; xe máy 3,0 m², xe đạp: 0,9 m²; ô-tô buýt: 40 m², ô-tô tải: 30 m². Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu của công trình tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật cho từng loại công trình, trường hợp chưa có quy định thì tuân thủ theo Bảng 17.

Bảng 17: Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trung bày, trung tâm thương mại	100 m ² sàn sử dụng/1 chỗ
Chung cư	Theo QCVN 04:2021/BXD
Chú thích: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ cơ cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe $\geq 50\%$ quy định trong bảng trên.	

* Trong các bãi đỗ xe tĩnh cần bố trí các trạm sạc điện phục vụ nhu cầu của ô tô điện.

* Bãi đỗ xe ưu tiên sử dụng vật liệu nên có độ thấm tốt.

Đường xe đạp tại các đô thị chính

- Đường có lộ giới 30m trở lên phải tách riêng phần đường dành cho xe cơ giới và phần đường cho xe đạp, xe thô sơ bằng vạch sơn liền hoặc giải phân cách, hoặc rào chắn.
- Chiều rộng đường xe đạp tối thiểu là 3m, đảm bảo 2 làn xe.

Nhà vệ sinh công cộng

Quy định chung

- Trên các đường phố chính, các khu vực công cộng (khu thương mại, công viên, chợ, bến xe, quảng trường, điểm đỗ xe buýt công cộng...) phải bố trí nhà vệ sinh công cộng.

- Nhà vệ sinh công cộng phải phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và cảnh quan chung của khu vực.

Nhà vệ sinh công cộng cố định

- *Tỷ lệ cửa sổ:* Tỷ lệ diện tích của các cửa sổ so với diện tích sàn xây dựng không được nhỏ hơn 1:8.
- *Vật liệu và kết cấu:* Phải đảm bảo yêu cầu về độ bền, ổn định trong quá trình vận hành, sử dụng. Sàn nhà và tường bao phải được thiết kế bằng loại vật liệu chống thấm nước.
- *Xử lý nước thải:* Công trình phải có bể tự hoại trước khi được nối ra hệ thống thoát nước bên ngoài công trình.
- *Tiếp cận cho người khuyết tật:* Phải đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo yêu cầu của QCVN 10:2024/BXD. Trong các công trình công cộng, phải có tối thiểu 01 phòng vệ sinh đảm bảo tiếp cận sử dụng và không nhỏ hơn 5% tổng số phòng vệ sinh.
- *Vị trí đặc biệt:* Tại các khu vực có giá trị đặc biệt về cảnh quan đô thị hoặc quỹ đất hạn chế được phép xây dựng nhà vệ sinh công cộng ngầm.

Yêu cầu đối với nhà vệ sinh công cộng di động

- *Vật liệu và kết cấu:* Phải đảm bảo độ bền, ổn định, an toàn trong quá trình vận hành, sử dụng.
- *Chiều cao:* Chiều cao thông thủy buồng vệ sinh $\geq 2,1$ m.
- *Tiếp cận cho người khuyết tật:* Đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo yêu cầu tại QCVN 10:2014/BXD.



Phần 3.

**ĐỊNH HƯỚNG CHUẨN HÓA
CHO MỘT SỐ KHU VỰC
ĐẶC TRƯNG**

Vịnh biển Quy Nhơn

Ảnh: Hoàng Trọng

3.1. Khu trung tâm hành chính cấp xã

Nội dung này được áp dụng với các khu vực đầu tư mới hoặc với các khu vực được xây dựng cải tạo, chỉnh trang khi có quỹ đất phù hợp.

3.1.1. Nguyên tắc tổ chức không gian tổng thể

Tập trung – liên kết – dễ tiếp cận

- Các công trình hành chính, công cộng và quảng trường phải tập trung trong cùng một lõi chức năng.
- Bố trí ở vị trí giao điểm của trục đường chính xã hoặc gần trung tâm dân cư lớn nhất.
- Khoảng cách tiếp cận từ các thôn về trung tâm: ≤ 7 km (đối với xã đồng bằng) và $\leq 7-10$ km (đối với xã miền núi).

Phân khu chức năng rõ ràng

Gồm 3 khu chính: (Hình 12 và 13)

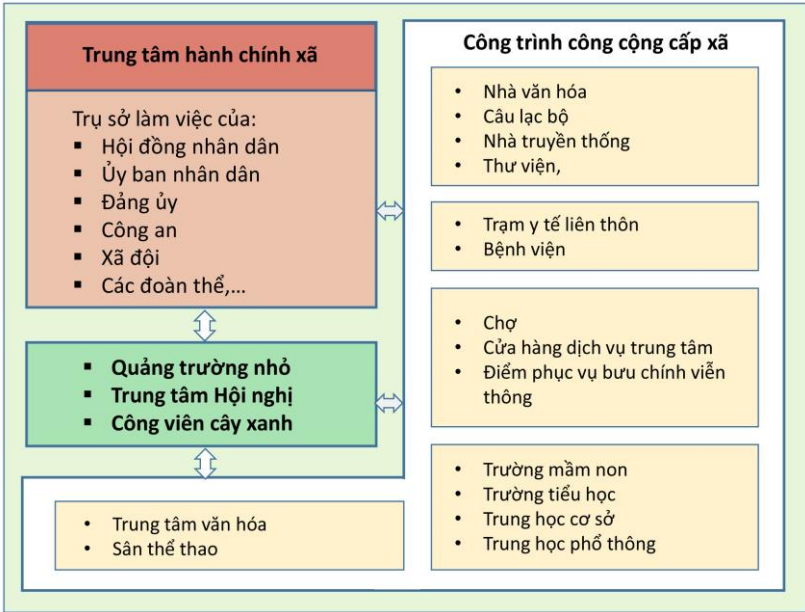
- Khu hành chính – chính trị
- Khu dịch vụ – công cộng cấp xã
- Quảng trường, công viên cây xanh – sân hội họp – không gian công cộng.

Ưu tiên giao thông bộ – kết nối an toàn

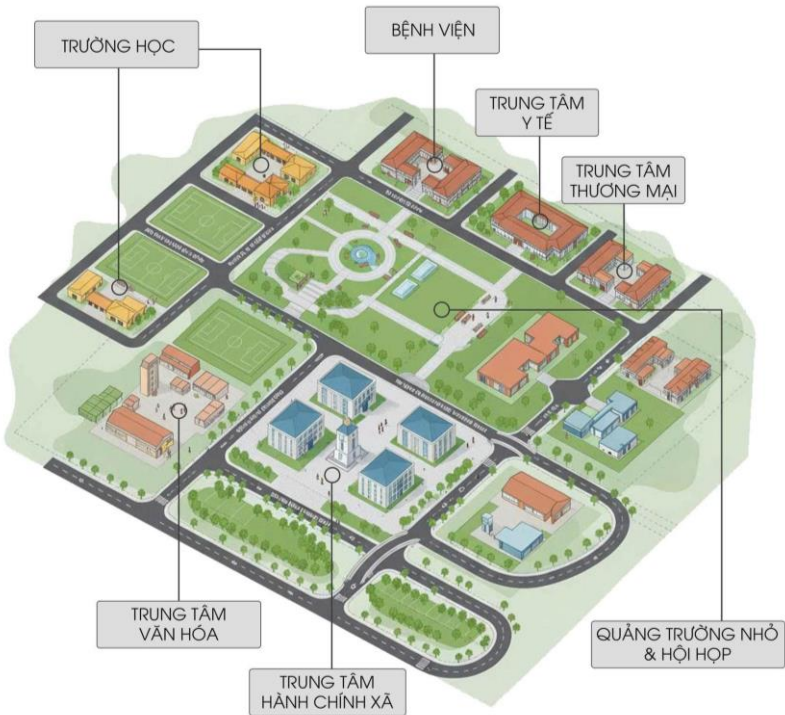
- Có đường cho xe máy, xe đạp, người đi bộ; lối tiếp cận riêng cho trường học.
- Không bố trí công trình chức năng hỗn tạp gây xung đột giao thông với khu trường học và y tế.

Không gian xanh – thoát nước – khí hậu

- Bảo đảm tỷ lệ cây xanh $\geq 30\%$ khu trung tâm.
- Không đặt các công trình trọng yếu tại khu vực thấp, dễ ngập.



Hình 12. Sơ đồ cơ cấu Trung tâm xã



Hình 13. Sơ đồ mô hình cấu trúc không gian trung tâm xã



Hình 14. Mô hình trung tâm hành chính cấp xã

(nguồn: KTS Nguyễn An Trường)

3.1.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển

- Không gian trung tâm xã phải được tổ chức gọn, rõ lõi, hạn chế phân tán các công trình hành chính – công cộng.
- Bảo đảm người dân tiếp cận thuận tiện, ưu tiên đi bộ, hạn chế phụ thuộc giao thông cơ giới.
- Các khu trường học, y tế phải được tổ chức tách biệt hợp lý với giao thông và hoạt động đông người.
- Không gian trung tâm phải có cây xanh, mặt nước và giải pháp thoát nước phù hợp điều kiện địa phương.
- Tính nhận diện bản địa: Trung tâm xã cần có không gian cộng đồng và hình thức kiến trúc phản ánh bản sắc văn hóa địa phương.
- Hình khối kiến trúc rõ ràng, mạnh mẽ, thể hiện sự bền vững và uy nghiêm của bộ máy chính quyền. Ưu tiên và khuyến khích khai thác, kế thừa các đặc trưng của kiến trúc truyền thống gắn với nhà Rông, nhà Dài của đồng bào dân tộc thiểu số.
- Hình thành trục đi bộ hoặc đại lộ kết nối giữa khu hành chính với các công viên, tượng đài hoặc công trình văn hóa lớn của xã.
- Bố trí bãi đỗ xe đủ diện tích cho cả cán bộ và người dân đến giao dịch, tách biệt luồng xe ưu tiên và luồng xe dân sự để tránh ùn tắc. Bố trí trạm sạc xe điện trong bãi đỗ xe.

3.1.3. Chuẩn hóa khu Trung tâm hành chính xã

Thành phần: HĐND – UBND xã, Công an xã, Xã đội, Mặt trận – đoàn thể, bộ phận “một cửa”.

Vị trí – bố cục

- Đặt ở vị trí trung tâm của khu lõi hành chính – công cộng.
- Nằm trên trục chính dẫn vào trung tâm xã.
- Cổng – sân – khối nhà bố trí theo trục nghi lễ.

Quy mô – tổ chức kiến trúc

- Tổng diện tích đất trụ sở cơ quan xã thực hiện theo Nghị định 155/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 của Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp;
- Định mức diện tích đất sử dụng mỗi trụ sở quy định như sau: khu vực đồng bằng, trung du không quá 500 m²; khu vực miền núi, hải đảo không quá 400 m².
- Hình khối trang trọng, hiện đại, không phô trương.
- Có sân chào cờ và bãi đỗ xe riêng cho cán bộ, người dân.

An ninh – Quốc phòng

Ban chỉ huy quân sự cấp xã

Dự kiến diện tích đất tối thiểu khoảng từ 1.000m² đến 3.000 m².

Công an cấp xã

(1) *Xã không phải là đặc khu*: Tối thiểu là 1,0ha, tối đa 4 vị trí.

(2) *Xã là đặc khu*: Tối thiểu là 3,0 ha, tối đa 4 vị trí.

(3) Thiết kế điển hình của ngành Công an.

- Vị trí Ban chỉ huy quân sự cấp xã và Công an cấp xã cần tính toán sử dụng lại cơ sở vật chất đã được đầu tư.
- Công an xã có lối tiếp cận riêng, khoảng cách hợp lý với khu dân cư.
- Xã đội bố trí tách biệt vừa phải, thuận tiện ứng trực.

Tham khảo mô hình trung tâm hành chính cấp xã tại Hình 14.

3.1.4. Chuẩn hóa khu Công trình Công cộng cấp xã

Bảng 18: Chuẩn hóa các công trình công cộng cấp xã

Nhóm văn hóa – sinh hoạt cộng đồng	Nhóm giáo dục	Nhóm y tế – chăm sóc sức khỏe	Nhóm thương mại – dịch vụ	Nhóm thể thao – giải trí
(1) Nhà văn hóa, câu lạc bộ, nhà truyền thống, thư viện. (2) Bố trí gần quảng trường nhỏ, thuận tiện tổ chức sự kiện. (3) Mật độ xây dựng thấp, không gian mở; có sân sinh hoạt ≥ 500 – 1.000 m ² .	(1) Gồm mầm non – tiểu học – THCS – THPT (2) Trường học không bố trí sát khu hành chính hoặc khu thương mại. (3) Có hàng rào, cây xanh, sân chơi nội bộ rộng. (4) Khoảng cách an toàn với đường giao thông lớn ≥ 20 m. (5) Lối đi bộ an toàn, tách biệt giao thông cơ giới nặng.	(1) Trạm y tế xã hoặc trạm y tế liên thôn; có thể có phòng khám đa khoa, bệnh viện nhỏ. (2) Bố trí tại vị trí yên tĩnh, tiếp cận dễ dàng từ đường chính. (3) Có khu cấp cứu – xe cứu thương riêng; hệ thống cấp nước – xử lý chất thải đạt chuẩn.	(1) Chợ, cửa hàng thương mại dịch vụ, bưu điện văn hóa xã, điểm logistics nhỏ. (2) Đặt ở vị trí không ảnh hưởng khu trường học và khu hành chính. (3) Có bãi đỗ xe và khu xử lý rác thải riêng.	(1) Sân bóng, sân đa năng, hồ bơi nhỏ (nếu có). (2) Bố trí gần khu văn hóa hoặc trường học, có hàng rào an toàn.

Quy mô tối thiểu của các công trình công cộng, dịch vụ xem tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; khi Quy chuẩn sửa đổi được ban hành thì thực hiện theo Quy chuẩn sửa đổi.

Các chỉ tiêu diện tích chi tiết xem tại Phụ lục 3.

3.1.5. Chuẩn hóa Quảng trường nhỏ – Trung tâm hội họp

Chức năng

- Là không gian sinh hoạt cộng đồng, lễ hội, hội họp lớn, sự kiện của xã.
- Là điểm nhấn cảnh quan – nhận diện của toàn xã.

Vị trí và bố cục

- Nằm giữa hai cụm chính: hành chính – văn hóa.
- Kết nối trực tiếp với nhà văn hóa xã và trực vào trung tâm xã.

Thiết kế kiến trúc – không gian

- Diện tích đề xuất: 2.000–5.000 m² tùy quy mô xã.
- Có sân nghi lễ, cây xanh bóng mát, ghế ngồi, chiếu sáng.
- Kết hợp điểm đón – trả khách du lịch (nếu là xã du lịch).

3.1.6. Yêu cầu kiến trúc chung đối với toàn khu trung tâm xã

Bảng 19: Yêu cầu chung đối toàn khu trung tâm xã

Hình thức kiến trúc	Cảnh quan – cây xanh	Khả năng chống chịu khí hậu
(1) Thống nhất ngôn ngữ kiến trúc hiện đại – đơn giản – dễ bảo trì. (2) Sử dụng vật liệu bền vững, mái dốc hoặc mái bằng tùy vùng khí hậu. (3) Không kết hợp nhiều phong cách; ưu tiên tính bản địa (gỗ, gạch, lam che nắng).	(1) Cây xanh bố trí theo mảng lớn; tạo ranh giới mềm giữa các khu. (2) Ưu tiên cây bản địa: bằng lăng, sao đen, phượng, tre, dừa...	(1) Thiết kế chống nắng – mưa – bão tùy vùng (đặc biệt miền Trung). (2) Hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh. (3) Khu trung tâm không đặt ở vùng trũng hoặc dễ ngập.

Mô hình chuẩn hóa chi tiết Trung tâm hành chính cấp xã xem tại Phụ lục 3.

3.2. Khu đô thị mới

Hướng đến tổ chức không gian hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

3.2.1. Nguyên tắc nền tảng

Thích ứng hai vùng sinh thái khác biệt

- Vùng cao nguyên phía Tây: ưu tiên bám địa hình, chống xói mòn, cây xanh bản địa, thông gió tự nhiên.

- Vùng đồng bằng – ven biển phía Đông: ưu tiên kiểm soát ngập, chống bão, tổ chức không gian mở, gắn thủy lợi – môi trường nước.

Hài hòa văn hóa Tây Nguyên – duyên hải

- Công trình công cộng mang hình thái “mái cao nguyên” kết hợp vật liệu duyên hải.
- Không gian quảng trường – sinh hoạt cộng đồng mô phỏng sân làng và chợ truyền thống vùng biển.

Kết nối liên vùng

- Ưu tiên phát triển khu đô thị mới phải nằm trên trục kết nối Đông – Tây giữa cao nguyên và biển.
- Tích hợp giao thông công cộng, logistics, các trung tâm dịch vụ thương mại – du lịch.

Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và đa chức năng

Khuyến khích tổ chức sử dụng đất theo hướng tích hợp nhiều chức năng, kết hợp hài hòa giữa khu ở – dịch vụ – công cộng – không gian xanh; ưu tiên khai thác chiều sâu không gian, tăng cường sử dụng hỗn hợp nhằm nâng cao hiệu quả đất đai, giảm nhu cầu mở rộng quỹ đất xây dựng.

Phát triển xanh – bền vững

- Tỷ lệ cây xanh $\geq 15-20\%$.
- Mật nước – hồ điều hòa $\geq 5-10\%$.
- Ưu tiên thiết kế xanh, hạ tầng thấm nước, năng lượng tái tạo.

Ngầm hóa và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật

Ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính (điện, viễn thông, cấp – thoát nước, hạ tầng kỹ thuật đô thị khác) tại các khu vực trung tâm, trục cảnh quan, khu vực phát triển mới; bảo đảm tổ chức không gian gọn gàng, an toàn, mỹ quan, thuận lợi cho quản lý, bảo trì và thích ứng lâu dài với phát triển đô thị.

3.2.2. Bộ tiêu chí kiểm soát phát triển

Nhóm quy hoạch và tổ chức không gian

Đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa, tránh tình trạng "vết dầu loang" mất kiểm soát.

- *Ranh giới rõ ràng:* Xác định cụ thể vùng đệm giữa đô thị mới và làng xóm cũ để tránh xung đột không gian.
- *Kết nối di sản:* Bảo tồn các trục cảnh quan tâm linh, các công trình kiến trúc truyền thống của đồng bào các dân tộc thiểu số vào thiết kế đô thị mới. Ưu tiên các loài cây bản địa.
- *Nhà công cộng* theo mô-típ kiến trúc bản địa.
- *Đa dạng loại hình nhà ở:* Ngoài biệt thự/chung cư cao cấp, cần có phân khúc nhà ở xã hội hoặc nhà ở giá rẻ để tránh phân hóa giàu nghèo gắt gao.
- Kiểm soát tỷ lệ nhà ở xây dựng sẵn theo Luật Nhà ở và các quy định hiện hành, hạn chế phân lô bán nền.

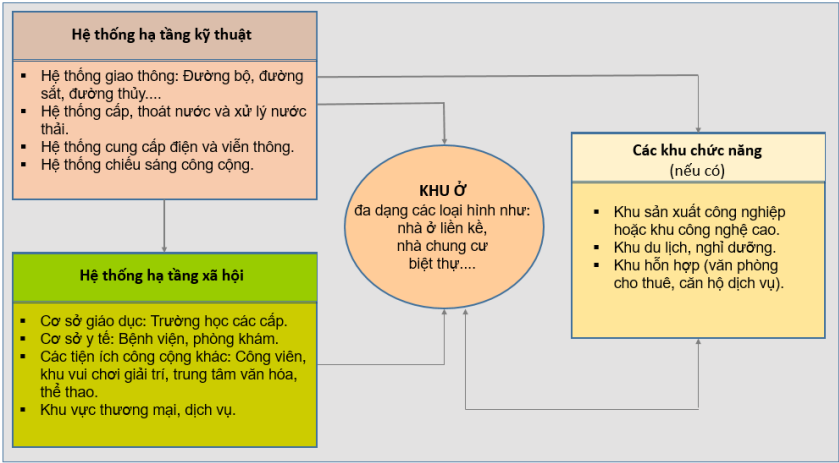
Nhóm hạ tầng kỹ thuật và giao thông

- Ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Kiểm soát khả năng đáp ứng của hạ tầng để không gây áp lực lên khu vực nông thôn lân cận.
- Giao thông đa phương thức: Ưu tiên mạng lưới đường đi bộ và xe đạp kết nối khu đô thị mới với các lõi làng hiện hữu.
- Quản lý nước mặt: Thiết kế hệ thống thoát nước tách biệt; bảo tồn các ao hồ tự nhiên để làm túi điều tiết, tránh gây ngập úng cục bộ cho vùng nông thôn thấp trũng hơn.

Bảo vệ môi trường và sinh thái

- Bảo tồn hành lang sinh thái (suối, đầm, gò tự nhiên).
- Phải có hệ thống xử lý nước thải tập trung đạt chuẩn trước khi xả ra hệ thống kênh mương chung.

3.2.3. Chuẩn hóa sử dụng đất



Hình 15. Sơ đồ các thành phần của Khu đô thị mới

Bảng 20: Chuẩn hóa các công trình công cộng cấp xã

Đất ở	Đất công cộng – dịch vụ	Đất cây xanh – sinh thái	Đất giao thông	Đất hạ tầng kỹ thuật
(1) Cơ cấu linh hoạt cho từng vùng, nhưng đảm bảo tỷ lệ tổng khu: (2) Nhà ở thấp tầng: 35–50% (3) Nhà ở cao tầng (chỉ bố trí khu trung tâm đô thị): 10–20% (4) Nhà ở xã hội: tối thiểu 10% quỹ đất nhà ở	(1) Mầm non, tiểu học, THCS theo bán kính phục vụ 300–500 m. (2) Trung tâm hành chính, y tế, thương mại phải bố trí gần giao thông chính. (3) Trung tâm văn hóa có mô-típ kiến trúc Tây Nguyên – duyên hải.	(1) Vùng cao nguyên: rừng cảnh quan, hành lang suối, vườn dốc. (2) Vùng duyên hải: công viên ven sông – hồ – đầm, dải xanh chắn gió – bão.	(1) Tỷ lệ 25–30% diện tích. (2) Tuyến chính theo hướng Đông – Tây để thúc đẩy kết nối tỉnh mới. (3) Đường dốc tuân thủ tiêu chuẩn đường vùng đồi núi ($\leq 12\%$).	(1) Trạm xử lý nước thải tập trung trong mỗi khu đô thị mới. (2) Trạm điện – viễn thông bố trí cách nhà dân 20–30m.

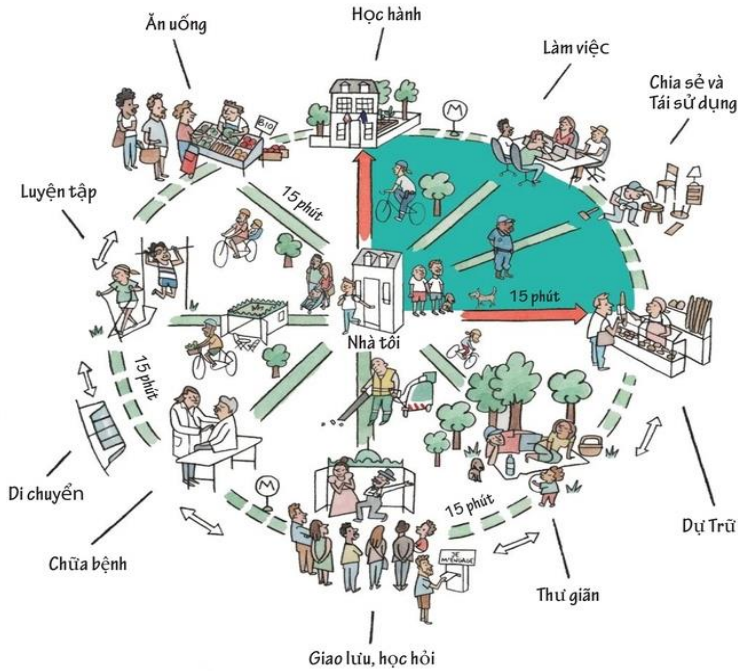
3.2.4. Chuẩn hóa tổ chức không gian (lõi đô thị mới)

Không gian trung tâm	Đơn vị ở	Trực cảnh quan
(1) Gồm: trung tâm thương mại – hành chính – quảng trường – công viên. (2) Quảng trường theo mô hình “sân làng – sân hội biển”. (3) Một phần có mái che gợi hình khối nhà rỗng. (4) Một phần mở ra hướng cảnh quan nước (sông/hồ).	(1) Mỗi đơn vị ở 2.800–4.000 người. (2) Có trường mầm non, sân chơi, nhà cộng đồng riêng. (3) Cơ cấu đường nội bộ hình “xương cá” hoặc “vòng – nhánh”.	(1) Vùng cao nguyên: trực cây xanh theo hướng gió mát. (2) Vùng duyên hải: trực cảnh quan nổi từ trung tâm xuống công viên ven sông/hồ.

Tối ưu hóa việc bố trí các không gian chức năng theo mô hình thành phố 15 phút nhằm bảo đảm tiếp cận công bằng các dịch vụ thiết yếu trong bán kính thời gian ngắn, qua đó nâng cao chất lượng sống, giảm phát thải và tăng tính bền vững, chống chịu của đô thị (Hình 16).

Hộp 1. Đô thị 15 phút (15-minute city) là mô hình phát triển đô thị trong đó người dân có thể tiếp cận hầu hết các nhu cầu thiết yếu trong vòng 15 phút đi bộ hoặc đi xe đạp.

Mô hình này góp phần giảm phụ thuộc vào phương tiện cơ giới, hạn chế ùn tắc và ô nhiễm môi trường đô thị. Thông qua việc khuyến khích sử dụng đất đa chức năng, đô thị 15 phút nâng cao hiệu quả khai thác hạ tầng và quỹ đất hiện có. Đồng thời, mô hình tạo điều kiện tăng cường tương tác xã hội, phát triển kinh tế địa phương và củng cố bản sắc khu vực. Qua đó, đô thị trở nên bền vững hơn và có khả năng thích ứng tốt hơn trước các biến động về môi trường và xã hội.



Hình 16. Mô hình thành phố 15 phút (nguồn. Paris En Commun)

Khuyến khích tổ chức không gian tuyến phố theo mô hình tái cấu trúc mặt cắt đường phố, chuyển từ ưu tiên xe cơ giới sang ưu tiên con người – sinh thái – giao thông bền vững, với các lớp không gian: hoạt động – giao thông chậm – hạ tầng xanh – sinh hoạt cộng đồng – kinh tế địa phương (Hình 17).



1. Không gian đa chức năng dọc tuyến phố
2. Làn giao thông chậm (hạn chế giao thông cơ giới)
3. Hạ tầng xanh – sinh thái nước
4. Không gian sinh hoạt – vui chơi cộng đồng
5. Tầng trật đô thị thân thiện

Hình 17. Mô hình tái cấu trúc mặt cắt đường phố (nguồn. Paris En Commun)

3.2.5. Kiến trúc công trình

Ngôn ngữ kiến trúc thống nhất cấp tỉnh

- Mái dốc lớn (25–40°) gợi hình mái Tây Nguyên.
- Tầng trệt thoáng – liên thông với không gian công cộng kiểu duyên hải.
- Lam che nắng, hành lang rộng, sử dụng vật liệu địa phương: đá bazan – gạch – gỗ.

Nhà ở

- Nhà thấp tầng: 2–5 tầng, có sân trước – sau, hiên che nắng.
- Nhà cao tầng: tối đa 12–20 tầng tùy khu, tránh phá vỡ cảnh quan cao nguyên.
- Thiết kế thông gió tự nhiên, chống nắng hướng Tây.

Công trình công cộng

- Trường học có sân lớn mở, thoáng, cây xanh bao quanh.
- Trung tâm văn hóa mang bản sắc Tây Nguyên (mái cao, không gian lớn).
- Chợ và dịch vụ gốc địa phương thiết kế theo mô-típ “nhà dài – chợ biển”.

3.2.6. Hạ tầng – môi trường

Thoát nước – kiểm soát lũ – chống xói mòn

- Vùng đồi núi: rãnh – bậc thang – taluy xanh.
- Vùng thấp: hồ điều hòa, kênh dẫn, đê mềm kết hợp cây xanh.
- Hạn chế san lấp sông suối tự nhiên.

Giao thông xanh

- Tuyến xe đạp, đường đi bộ liên tục.
- Bãi đỗ xe ngầm hoặc bán ngầm tại trung tâm.

Năng lượng – viễn thông

- Khuyến khích lắp đặt năng lượng mặt trời.
- Toàn bộ cáp ngầm hóa.

3.3. Khu dân cư hiện hữu (chính trang)

3.3.1. Nguyên tắc tổng thể

Bảo tồn cấu trúc làng gốc – không phá vỡ không gian truyền thống

- Giữ mạng lưới đường làng hiện hữu, sân làng, giếng cổ, không gian đình/chùa (vùng Đông Gia Lai), nhà rông – sân cộng đồng (vùng Tây Gia Lai).
- Hạn chế mở đường lớn xuyên qua lõi dân cư.

Cải tạo theo hướng nâng cấp – ghép nối, không xây mới ồ ạt

- Hạ tầng được nâng cấp từng đoạn, tránh phá vỡ cấu trúc tự nhiên.
- Cải tạo từng cụm dân cư theo mô hình “chính trang – tăng chất lượng – không tăng mật độ”.

Tăng liên kết giữa khu hiện hữu với khu mới phát triển

- Kết nối bằng trục giao thông, không gian xanh, hạ tầng xã hội liên vùng.
- Đảm bảo tính liên thông về dịch vụ: giáo dục – y tế – thương mại.

Bảo vệ cảnh quan, địa hình, thủy hệ

- Giữ suối – khe – ruộng – đồi tự nhiên làm lõi cảnh quan.
- Không san gạt đất đồi > 15%; không lấp suối – mương – hồ.

3.3.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển

Hình thái và Kiến trúc

- Công trình mới không đột biến về chiều cao và khối tích so với dãy nhà hiện hữu.
- Sử dụng vật liệu, màu sắc và chi tiết kiến trúc tương đồng với đặc điểm văn hóa địa phương.
- Xóa bỏ biển quảng cáo lấn chiếm; thống nhất cao độ ban công và mái đua.

Hạ tầng và an toàn

- Mở rộng hoặc giữ thông thoáng ngõ hẻm để đảm bảo xe chữa cháy/cứu thương tiếp cận.
- Ưu tiên hạ ngầm dây dẫn và khớp nối hệ thống thoát nước mới vào mạng lưới cũ để tránh ngập úng cục bộ.
- Tái lập không gian cho người đi bộ và xóa bỏ các vật cản tự phát.

Không gian cộng đồng

- Biến các khu đất trống, góc đường nhỏ thành vườn hoa hoặc sân chơi nhỏ.
- Giữ nguyên các không gian sinh hoạt truyền thống.
- Chia sẻ không gian sân trường, nhà văn hóa cho các hoạt động cộng đồng ngoài giờ.

Môi trường và Xã hội

- Kiểm soát mật độ xây dựng để đảm bảo ánh sáng và lưu thông không khí giữa các nhà.
- Khuyến khích dùng vật liệu lát thấm nước và trồng cây xanh trên tường/mái nhà.

3.3.3. Chuẩn hóa tổ chức không gian

Khu dân cư hiện hữu gồm 4 nhóm cấu trúc cần bảo tồn và nâng cấp:

Bảng 21: Các nhóm cấu trúc không gian cần bảo tồn và nâng cấp

<i>Khu dân cư lõi truyền thống</i>	<i>Khu sản xuất – sinh kế gắn liền khu ở</i>	<i>Không gian sinh thái – mặt nước</i>	<i>Không gian công cộng – văn hóa</i>
Vùng cao nguyên (1) Giữ cấu trúc cụm quanh nhà rông / sân làng. (2) Nhà sàn/nhà dài được cải tạo bằng vật liệu mới nhưng giữ hình khối gốc. (3) Hành lang thoát	(1) Vùng lúa nước: giữ bờ vùng – bờ thửa – kênh tiêu. (2) Vùng cây công nghiệp: bố trí rẫy – vườn phía sau hoặc ngoài rìa khu ở. (3) Không mở	(1) Hành lang suối giữ tối thiểu 15–20m, không xây dựng công trình. (2) Ao – hồ – ruộng thấp được xem là phần của hệ	(1) Nhà văn hóa – sân làng – đình/chùa – quảng trường nhỏ phải được giữ làm điểm hạt nhân. (2) Cải tạo theo hướng mở, xanh, có

<i>Khu dân cư lõi truyền thống</i>	<i>Khu sản xuất – sinh kế gắn liền khu ở</i>	<i>Không gian sinh thái – mặt nước</i>	<i>Không gian công cộng – văn hóa</i>
nước tự nhiên giữ nguyên; không bê tông hóa hoàn toàn. Vùng đồng bằng – ven sông (1) Bảo tồn đường làng – hàng cây – sân phơi – đình làng. (2) Giữ cấu trúc “nhà – sân – vườn – ruộng” hoặc “nhà – ngõ – kênh”. (3) Tôn tạo kênh mương bằng kè mềm – thảm cỏ.	rộng nhà ở lẫn đất sản xuất.	sinh thái; không lấp để lấy đất xây dựng. (3) Bổ sung cây bản địa chống xói mòn.	đường dạo bộ. (3) Tạo thêm các không gian sinh hoạt chung tại rìa khu dân cư để giảm tải khu lõi.

3.3.4. Chuẩn hóa về nhà liền kề, thuộc khu ở hiện trạng trong đô thị

Đối với lô đất không đảm bảo yêu cầu quy định tại các Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 01/08/2024 của UBND tỉnh Bình Định và số 54/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của UBND tỉnh Gia Lai, diện tích lô đất tối thiểu 40m² và mặt tiền không nhỏ hơn 4m:

- Trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 4m chỉ được cải tạo, sửa chữa theo quy mô hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng là 7,0m. Chiều cao tại đỉnh mái không quá 9,0m.
- Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m² đến dưới 40m², có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lộ giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 4m trở lên chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với quy mô như sau:
(1) Lô đất tiếp giáp đường, ngõ có lộ giới từ 6m trở lên: Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 13,6m.

(2) Lô đất tiếp giáp đường, ngõ có lộ giới nhỏ hơn 6m: Chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 11,6m.

Khuyến cáo cho Quy chế thực hiện quy định về mở rộng hẻm có lộ giới nhỏ hơn 6m.

- Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m² đến dưới 30m², nếu có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài, hoặc khu đất có chiều dài lớn, mở rộng về phía sau và chứa được hình học (hình vuông, hình chữ nhật, hình thang hoặc đa giác nhưng có các cạnh vuông góc với nhau, không có hơn 1 góc nhọn >60° với chiều dài hai cạnh tối thiểu 3,0m), diện tích xây dựng trên 30m², sẽ được cơ quan quản lý quy hoạch – kiến trúc có thẩm quyền xem xét cụ thể với chiều cao tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tại đỉnh mái không quá 13,6m.

Đối với các lô đất đảm bảo quy định trên, khi tiến hành cải tạo, xây dựng mới, thì tuân thủ theo hướng dẫn tại mục 2.3.3. Nhà ở.

3.3.5. Chuẩn hóa hạ tầng kỹ thuật

Giao thông

- Mở rộng có chọn lọc; không mở đường lớn cắt ngang khu dân cư cũ.
- Đường ngõ $\geq 3-4$ m sau cải tạo, phù hợp xe cứu hộ.
- Vật liệu lát vỉa hè thấm nước; ưu tiên giữ đường đất tại vùng cao nguyên truyền thống.

Thoát nước – chống ngập

- Tách nước mưa và nước thải.
- Kè mềm suối – mương; trồng cỏ và cây bản địa để giữ mái taluy.
- Không xây lấn vào dòng chảy.

Nước sạch – vệ sinh

- Bể tự hoại; cải tạo giếng đào – giếng khoan có bảo vệ.
- Điểm trung chuyển rác ở rìa khu dân cư, không trong lõi làng.

Điện – viễn thông

- Ngầm dây tại khu trung tâm; cải tạo cột điện bảo đảm an toàn.
- Đảm bảo phủ sóng viễn thông cho kết nối thông tin.

3.3.6. Kết nối khu hiện hữu với khu mới

Kết nối giao thông

- Trục liên vùng nhỏ (lộ giới tối thiểu 12,5m, lòng đường tối thiểu 7,5m) nối các khu mới với khu hiện hữu.
- Không mở đại lộ xuyên làng; dùng tuyến vòng hoặc tuyến rìa.

Kết nối không gian xanh

- Dải xanh – công viên tuyến nối giữa khu cũ và khu mới.
- Giữ suối – ruộng – đồi làm không gian chuyển tiếp tự nhiên.

Kết nối chức năng – hạ tầng xã hội

- Trường học, y tế, dịch vụ công cộng đặt tại rìa giao giữa hai khu.
- Khu hiện hữu được ưu tiên sử dụng các dịch vụ từ các khu vực mới để giảm áp lực.

Kết nối sinh kế – văn hóa

- Làm đường dạo – không gian chợ chung – tuyến du lịch văn hóa gắn làng truyền thống.
- Không biến khu mới thành không gian tách biệt với khu cũ.

3.4. Khu dân cư làng đồng bào dân tộc thiểu số

Khung chuẩn này dùng cho công tác quy hoạch – chỉnh trang – phát triển các làng đồng bào dân tộc thiểu số bản địa tại Gia Lai, bảo đảm giữ bản sắc, an toàn khí hậu cao nguyên, và nâng cấp hạ tầng thiết yếu.

3.4.1. Nguyên tắc nền tảng

Giữ cấu trúc làng truyền thống, song song với phát triển mới

- Làng theo mô hình hướng tâm, tuyến, hoặc cụm trên sườn đồi. Phát triển song song với mô hình truyền thống ở trung tâm là khu vực dân cư dọc theo các tuyến đường chính, tạo điều kiện phát triển sinh kế mới cho những hộ dân không theo phương thức sản xuất truyền thống.
- Nhà rông và sân làng là hạt nhân không gian.
- Không mở đường lớn xuyên qua trung tâm làng gây chia tách bản sắc.

Tôn trọng tự nhiên – địa hình

- Quy hoạch bám theo sườn đồi, đường theo đường đồng mức; tránh san gạt mạnh.
- Giữ nguyên suối cổ, khe thoát nước; hành lang tối thiểu 15–20m.

Thích ứng khí hậu cao nguyên

- Gió mạnh, nắng gắt, mưa lớn theo mùa → cần bảo vệ mái dốc, thoát nước bậc thang, chống xói mòn.

Phát triển hạ tầng nhưng không phá bản sắc

- Hạ tầng được “cấy ghép” hài hòa: đường nhỏ, thoát nước ngầm, điện – nước sạch.
- Khu mới mở rộng phải bố trí ở rìa làng, không xâm lấn sân làng và không gian lễ hội.

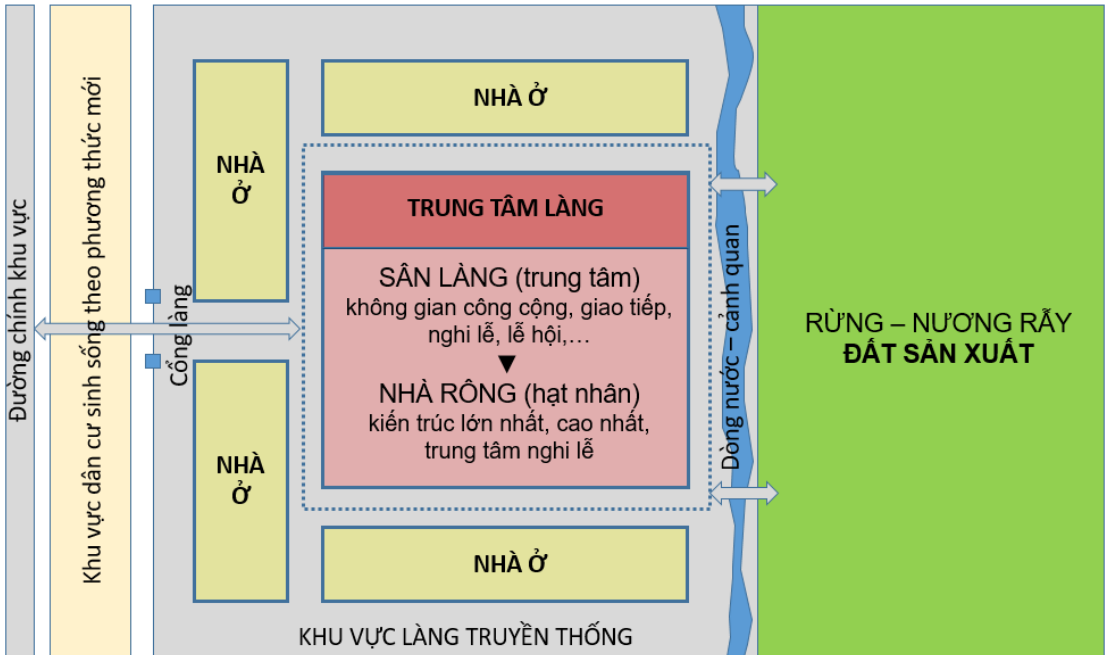


Hình 18. Lễ hội đồng bào Bahnar (nguồn: báo Gia Lai online)

3.4.2. Bộ tiêu chí kiểm soát phát triển

- Bảo tồn tối thiểu 70–80% cấu trúc làng truyền thống.
- Không xây cao quá 2 tầng tại vùng lõi làng.
- Nhà rộng – sân làng giữ vị trí trung tâm.
- Không can thiệp san gạt mạnh địa hình tự nhiên.
- Đảm bảo không xây dựng trong hành lang an toàn sông suối.
- Hạn chế bê tông hóa toàn bộ đường làng.
- Công trình công cộng mới theo mô-típ kiến trúc dân tộc.
- Không gian sinh hoạt cộng đồng phải luôn giữ tính mở – hướng tâm.

3.4.3. Cấu trúc không gian làng chuẩn hóa



Hình 19. Sơ đồ cấu trúc làng đồng bào, kết hợp giữa lối sống truyền thống và phương thức sinh sống mới

Bảng 22: Các chỉ tiêu chính của làng

	Các dân tộc thuộc ngữ hệ Nam Đảo (Jrai, Ê Đê...)	Các dân tộc thuộc ngữ hệ Nam Á (Bahnar, Xơ Đăng, Giẻ Triêng...)
Quy mô diện tích:		
Đất ở (bao gồm đất dự trữ)	22-25ha	15-18 ha
Đất nông nghiệp	30-35ha	37-45 ha
Quy mô dân số bình quân	600 người, tương đương 150 hộ	600 người, tương đương 150 hộ
Đất ở	800-1.000 m ² /hộ	400-600 m ² /hộ
Đất nông nghiệp	2.000-2.500 m ² /hộ	2.500-3.000 m ² /hộ
Đất giao thông	30-35 m ² /người	10-15 m ² /người
Đất công cộng	20 m ² /người	20 m ² /người
Đất cây xanh, mặt nước, TDTT	18-20 m ² /người	18-20 m ² /người
Đất dự trữ phát triển	100 m ² /người	100 m ² /người

Bảng 23: Yêu cầu đối với các không gian của làng:

Lõi trung tâm làng	Khu nhà ở của các hộ	Không gian sản xuất – sinh kế	Không gian sinh thái – thoát nước
Gồm 3 yếu tố chủ đạo: (1) Nhà rông (không gian văn hóa – hành chính cộng đồng). (2) Sân làng (nghỉ lễ, giao tiếp, hội họp, lễ hội, cổng chiềng). (3) Không gian sinh hoạt chung (vũ điệu, sinh hoạt cộng đồng).	Kiểu không gian theo dân tộc: (1) Jrai: làng bố trí theo dạng tuyến dọc, nhà dài hộ gia đình, hướng về không gian chung. (2) Bahnar: làng bố trí vòng cung hoặc vòng tròn quanh nhà rông. (3) Và các dân tộc khác		

Lỗi trung tâm làng	Khu nhà ở của các hộ	Không gian sản xuất – sinh kế	Không gian sinh thái – thoát nước
(1) Giữ diện tích $\geq 1.500\text{--}3.000\text{ m}^2$ tùy quy mô làng. (2) Nhà rộng đặt trên điểm cao của làng, quay hướng thông thoáng. (3) Không xây công trình kiên cố che chắn hoặc phá vỡ không gian trung tâm. (3) Thiết lập vành đai bảo vệ (vùng đệm) xung quanh các không gian tín ngưỡng (khu nhà mồ, giọt nước đầu nguồn, sân làng...). Quy hoạch sử dụng đất phải khoanh vùng cấm xây dựng công trình kiên cố hoặc chia lô đất ở trong phạm vi vùng đệm này (tối thiểu 10 - 20m tùy điều kiện thực tế).	(1) Giữ hướng bài trí nhà theo truyền thống (nhà quay cửa về phía sân làng hoặc trục gió). (2) Khoảng cách nhà – nhà $\geq 5\text{--}7\text{ m}$ để tránh cháy lan. (3) Đối với các công trình xây dựng mới theo hướng hiện đại, lưu ý tối ưu thông gió và chiếu sáng tự nhiên.	(1) Chuồng trại – kho lúa – kho nông cụ bố trí phía sau nhà ở. (2) Khu canh tác (lúa rẫy, hoa màu, cà phê – tiêu) nằm bao quanh làng. (3) Khu sản phơi chung đặt gần rìa làng, tránh sân làng. (4) Tránh đặt cơ sở sản xuất gây ồn – ô nhiễm trong khu nhà ở.	(1) Giữ vành đai cây bản địa: sao đen, cà chít, bằng lăng, dầu rái. (2) Dải thoát nước tự nhiên phải được giữ và gia cố bằng đá, tre, thảm thực vật. (3) Không đổ đất lấp suối hoặc mở đường cắt ngang dòng thoát.

3.4.4. Chuẩn hóa về hạ tầng kỹ thuật

Giao thông làng

- Đường chính vào làng có lộ giới tối thiểu 12,5m, chiều rộng lòng đường tối thiểu là 7,5m; đường nội làng 3–4 m.
- Đối với hệ thống giao thông tại khu vực vùng lõi, ưu tiên giải pháp bê tông hóa nhằm bảo đảm điều kiện đi lại thuận tiện, an toàn và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân; trường hợp không bê tông hóa, có thể lát nền đường bằng gạch hoặc đá, kết hợp xen kẽ mảng cỏ nhằm tăng khả năng thấm nước mặt, giảm hiện tượng ngập úng và góp phần cải thiện vi khí hậu, bảo vệ cảnh quan môi trường làng xóm.
- Không mở đường lớn chia cắt làng hoặc cắt qua sân làng.

Cấp nước – vệ sinh

- Nguồn nước: giếng đào – giếng khoan cải thiện.
- Hệ thống bể tự hoại cho từng hộ hoặc cụm hộ.
- Điểm thu gom rác nhỏ bố trí ở rìa làng.

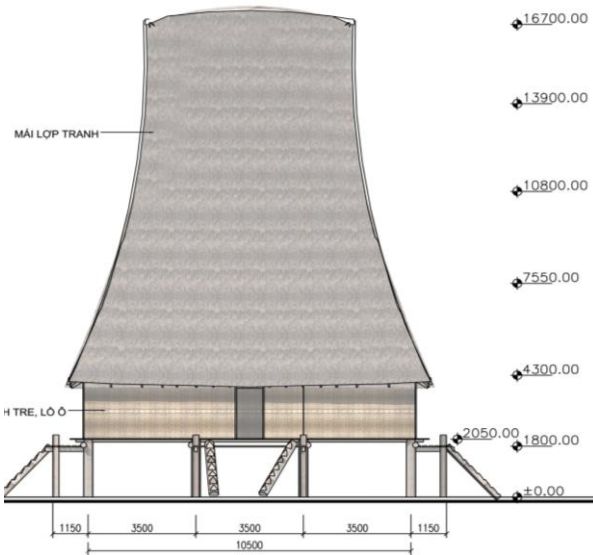
Thoát nước – chống xói mòn

- Rãnh thoát nước theo đường đồng mức.
- Kè đá – kè trồng cỏ bảo vệ taluy.
- Khu vực dốc > 20% phải chia bậc thang.

3.4.5. Kiến trúc – cảnh quan

Nhà rông

- Bắt buộc theo hình thức nhà truyền thống.
- Mái cao 12–18 m; kiến trúc gỗ – tre – tranh hoặc kết hợp vật liệu mới nhưng giữ hình dáng.
- Sàn gỗ hoặc bê tông kết hợp gỗ.



Hình 22. Kiến trúc nhà rông dân tộc Bahnar (trái) và Jrai (phải) (nguồn: [3])

Tham khảo kiến trúc nhà rông tại Phụ lục 4.

Nhà ở bản địa

- *Jrai*: nhà dài, bố trí theo trục chính của làng; cửa chính hướng sân làng.
- *Bahnar*: nhà sàn mái dốc, khung gỗ, sàn tre hoặc gỗ.
- *Thiết kế cải tạo, xây dựng mới*: có thể dùng vật liệu hiện đại nhưng giữ hình khối truyền thống, hoặc xây dựng theo hướng kiến trúc hiện đại song ưu tiên tối ưu thông gió, chiếu sáng tự nhiên.
- *Đối với nhà ở truyền thống tại khu vực ven sông, vùng trũng thấp thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai (lũ, xói lở...)*: bố trí khoảng lùi an toàn; khuyến khích áp dụng giải pháp sử dụng hệ kết cấu móng và cột tầng trệt bằng bê tông cốt thép hoặc vật liệu kiên cố, được thiết kế mô phỏng hình dáng cột gỗ truyền thống. Cao độ sàn nhà phải vượt mức lũ lịch sử tối thiểu 0,5 m. Giải pháp này nhằm đảm bảo an toàn trước thiên tai nhưng vẫn giữ gìn được hình thái kiến trúc nhà sàn đặc trưng.



Hình 23. Kiến trúc nhà ở dân tộc Bahnar (trái) và Jrai (phải) (nguồn: [3])

Tham khảo kiến trúc nhà ở truyền thống dân tộc Jrai và Bahnar tại Phụ lục 4.

Công trình công cộng mới

- Mái dốc lớn, tỷ lệ đặc – rỗng nhẹ, không xây công trình khối đặc quá lớn.
- Nhà văn hóa – trạm y tế phải nằm ở rìa hoặc sau nhà rông, không đặt che khuất sân làng.

Cảnh quan – cây xanh

- Cây lớn tạo bóng mát cho sân làng.
- Đối với hàng rào của các hộ gia đình, sử dụng rào cây thấp.
- Không trồng cây ngoại lai quy mô lớn phá cấu trúc làng.

3.5. Khu dân cư làng chài ven biển

Khung chuẩn áp dụng cho các khu dân cư tại Nhơn Hải – Nhơn Lý – Hải Minh – bán đảo Phương Mai và các vùng ven biển đô thị Quy Nhơn. Gắn với sinh kế biển, kiến trúc thích ứng khí hậu – xâm nhập mặn.

3.5.1. Nguyên tắc chung

Thích ứng khí hậu biển – bão – gió mùa – triều cường

- Quy hoạch phải đảm bảo hướng mở gió, thông thoáng nhưng chống bão tốt.
- Cao độ nền xây dựng $\geq 0,8-1,2\text{m}$ so với mực nước biển trung bình khu vực.
- Bố trí đường thoát hiểm song song đường bờ biển.

Không gian hài hòa với cảnh quan biển – đồi cát – rạn san hô

- Tuyệt đối không san lấp vùng bãi biển tự nhiên hoặc các khu vườn dừa.
- Bảo tồn địa hình cồn cát – triền đồi – rạn đá.

Gắn với sinh kế biển truyền thống

- Khu dân cư phải có quỹ đất cho neo đậu thuyền, phơi lưới, xử lý thủy sản nhỏ.
- Không đưa các khu nghề cá vào sâu trong khu ở, bố trí tại mép nước.

Phát triển bền vững – kiểm soát môi trường biển

- Hệ thống thu gom rác – nước thải bắt buộc theo quy định.
- Hạn chế bê tông hóa tại khu vực gần mép nước.

3.5.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển

Hình thái và tầm nhìn

- Kiểm soát khoảng cách giữa các công trình để tạo "khoảng hở" cho gió biển lưu thông và đảm bảo tầm nhìn ra biển từ các khu vực phía sau.
- Công trình thấp dần về phía mặt biển; tránh xây dựng các "bức tường bê tông" cao tầng chắn ngang bờ biển.
- Khuyến khích sử dụng vật liệu chống ăn mòn muối mặn, màu sắc tươi sáng hoặc hòa hợp với cát và biển.

Thích ứng và an toàn

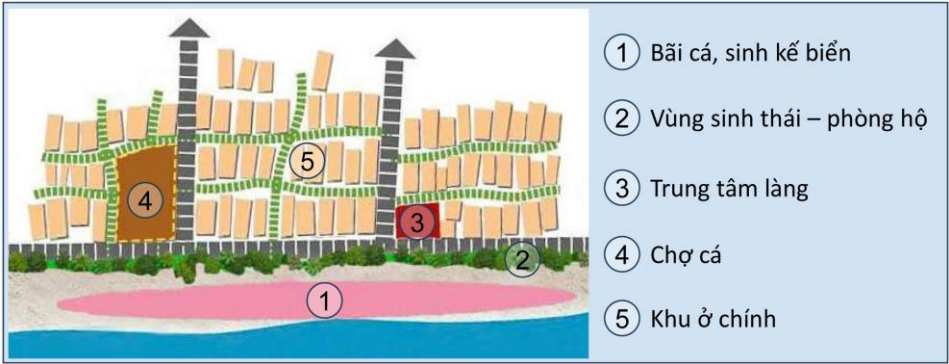
- Thiết lập khoảng cách an toàn từ mực nước biển cao nhất đến công trình để ứng phó với nước biển dâng và xâm thực.
- Quy định cao độ nền linh hoạt, kết hợp các giải pháp chống ngập lụt và thoát nước tự nhiên ra biển.
- Ưu tiên bảo tồn các rạn san hô, cồn cát và rừng phòng hộ ven biển như những hàng rào bảo vệ tự nhiên thay vì chỉ dùng kè bê tông.

Tiếp cận và tiện ích

- Đảm bảo các tuyến đường đi bộ công cộng nối từ khu dân cư xuống bãi biển không bị chia cắt bởi các dự án riêng biệt.
- Ưu tiên phát triển công viên, quảng trường biển và các không gian mở phục vụ chung cho cả cư dân và du khách.
- Kiểm soát ánh sáng cường độ cao về đêm để không ảnh hưởng đến hệ sinh thái ven biển và đa dạng sinh học.

Vệ sinh và môi trường

- Nước thải sinh hoạt và kinh doanh dịch vụ phải được xử lý cục bộ đạt chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung, tuyệt đối không xả thẳng ra biển.
- Bố trí hệ thống thu gom và phân loại rác tại nguồn dọc các bãi tắm và khu dân cư tập trung.



Hình 24. Sơ đồ cấu trúc không gian của một khu dân cư làng chài ven biển

3.5.3. Chuẩn hóa về tổ chức không gian – phân khu chức năng

Bảng 24: các vùng chính của khu dân cư làng chài ven biển

Vùng tiếp giáp biển – sinh kế biển	Vùng khu ở chính	Vùng dịch vụ – công cộng ven biển	Vùng sinh thái – phòng hộ
Gồm: bãi neo đậu tàu thuyền, bãi phơi, trạm dịch vụ nghề cá.	Gồm: Nhà ở dân cư (1–2 tầng hoặc 2–3 tầng tại đô thị hóa). Ngõ xóm nhỏ theo dạng “làng chài”: hẹp, thông gió, hướng ra biển.	Gồm: nhà cộng đồng, chợ cá nhỏ, khu sinh hoạt cộng đồng ven biển, điểm du lịch cộng đồng.	Gồm: cồn cát ổn định, vành đai cây xanh chắn gió (phi lao, dừa, bàng biển).
Yêu cầu: (1) Bố trí tại khu vực dễ cập bến nhưng cách xa khu ở tối thiểu 20–30 m. (2) Khoảng lùi từ công trình kiên cố đến mép nước ≥ 30–50 m (tùy khu vực). (3) Thiết kế lối xuống biển rộng tối thiểu 5 m, không chắn tầm nhìn.	Yêu cầu: (1) Không xây cao quá 3 tầng tại các làng chài truyền thống (Nhơn Hải, Nhơn Lý). (2) Nhà quay mặt hoặc hướng gió biển để thoáng khí. (3) Giữ lối đi công cộng ra biển mỗi 80–120 m. (4) Mật độ xây dựng ≤ 40–50%; tỷ lệ thông gió tối thiểu 25%.	Yêu cầu: (1) Nằm ở vị trí trung tâm thôn/xóm, không quá gần mép nước để tránh xâm thực. (2) Hình thức kiến trúc mở, mái dốc lớn, dùng lam chắn nắng – gió. (3) Chợ cá phải có khu xử lý nước thải và thu gom rác.	Yêu cầu: (1) Cấm xây dựng trong vùng sinh thái tự nhiên. (2) Giữ hành lang sinh thái ≥ 20–30 m giữa khu ở và vườn dừa/cồn cát. (3) Bổ sung cây chịu muối – chịu gió.

3.5.4. Chuẩn hóa về hạ tầng kỹ thuật

Giao thông ven biển

- Đường trục chính: lộ giới $\geq 12,5\text{m}$, lòng đường $\geq 7,5\text{ m}$; đường nhánh – ngõ xóm: $\geq 7,5\text{ m}$.
- Bố trí lối thoát hiểm khi có bão theo hướng ra vùng đồi cao.
- Vía hè sử dụng vật liệu chống trượt – chống muối.

Thoát nước – chống ngập – chống xói lở

- Sử dụng hệ thống thoát nước kép (đường cống + kênh hở).
- Không phá dòng thoát lũ tự nhiên từ đồi xuống biển.
- Tại khu có cồn cát: dùng hàng rào mềm + thảm thực vật bảo vệ.

Nước sạch – vệ sinh môi trường

- Bể tự hoại 3 ngăn tại từng hộ hoặc nhóm hộ.
- Cấm xả thải trực tiếp ra biển.
- Trạm xử lý nước thải quy mô xã/phường gần biển là bắt buộc.

3.5.5. Chuẩn hóa về kiến trúc công trình

Bảng 25: Chuẩn hóa về kiến trúc công trình khu dân cư làng chài ven biển

Nhà ở dân cư	Công trình sinh kế biển	Công trình công cộng – du lịch
(1) Mái dốc 25–35° chống gió bão, vật liệu nhẹ (ngói, tôn chống gió, bê tông nhẹ). (2) Nền nhà cao $\geq 0,5\text{--}0,8\text{m}$. (3) Mặt đứng đơn giản, lam chắn nắng, cửa hướng gió biển. (4) Sử dụng vật liệu bền mặn: đá địa phương, gạch nung, thép mạ kẽm.	(1) Chòi phơi, kho lưới dùng kết cấu nhẹ, tránh bê tông hóa. (2) Bến thuyền nhỏ: sàn gỗ hoặc sàn composite; không lấn biển lớn.	(1) Nhà cộng đồng có hình thức tương thích làng biển: mái lớn – thoáng – mở. (2) Trạm du lịch, nhà chờ phải đảm bảo tầm nhìn biển, không che chắn cảnh quan.

3.6. Khu dân cư vùng lúa nước

Khung chuẩn hóa đảm bảo thích ứng điều kiện ngập, tổ chức không gian xen kẽ ruộng vườn, thủy lợi nội đồng đối với Khu dân cư vùng lúa nước của tỉnh mới có sự kết hợp giữa:

- Vùng trũng - đồng bằng lúa nước ven sông ở phía Đông.
- Các thung lũng và chân đồi trồng lúa nước trong cao nguyên.

3.6.1. Nguyên tắc chung

Thủy lợi – thoát nước là yếu tố xác định không gian

- Mạng kênh mương – ruộng – ao điều hòa là cơ sở tổ chức cấu trúc dân cư.
- Tuyệt đối không xây dựng lấn chiếm kênh – mương – bờ vùng, bờ thửa.

Khu dân cư phải gắn với sản xuất lúa – sinh kế nông nghiệp

- Nhà ở bố trí trên các gò cao tự nhiên hoặc dải đất cao ven kênh.
- Khu dân cư không tách rời khỏi hệ thống thủy lợi và đồng ruộng.

Thích ứng hai vùng sinh thái đồng bằng – thung lũng cao nguyên

- Đồng bằng: thẳng hàng, dọc đường làng.
- Thung lũng Gia Lai: bố trí xen theo chân đồi – ven suối, dạng cụm.

Phát triển hạ tầng nhưng giữ cảnh quan văn hóa nông thôn lúa nước

- Giữ sân phơi lúa, kho nông cụ, hàng cây ven đường, lối dạo bờ kênh.

3.6.2. Tiêu chí về kiểm soát phát triển

- Mật độ xây dựng nhỏ.
- Khu dân cư phải cao hơn ruộng

- Nhà ở thấp tầng tại làng truyền thống.
- Kho – sân phơi – chợ nhỏ không nằm trong lõi khu ở.
- Kênh mương phải giữ nguyên, không san lấp.
- Hình thức kiến trúc phù hợp cảnh quan nông nghiệp – thôn quê.
- Không bê tông hóa toàn bộ bờ kênh – lối dạo – bờ vùng.

3.6.3. Chuẩn hóa tổ chức không gian – phân khu chức năng

Bảng 26: Thành phần chính của khu dân cư vùng lúa nước

Vùng ở – cụm dân cư	Vùng sản xuất lúa nước	Vùng hạ tầng phục vụ sinh kế	Vùng sinh thái – thoát nước
(1) Bố trí trên cao độ tự nhiên cao hơn ruộng 0,5–1,0 m để tránh ngập. (2) Không bố trí dân cư dọc bờ ruộng thấp gây cản nước. (3) Tập trung theo gò cao – đường làng – ven kênh lớn.	(1) Ruộng lúa, kênh dẫn, bờ vùng, trạm bơm, ao điều hòa. (2) Tổ chức theo hướng đông – tây hoặc theo thể thung lũng. (3) Giữ hệ thống bờ vùng, không bê tông hóa toàn bộ.	(1) Gồm: sân phơi, kho lúa, kho máy móc, chợ nhỏ, điểm dịch vụ nông nghiệp.	(1) Suối – ao – hồ – kênh dọc thung lũng. (2) Dải cây xanh ven kênh: tre, sao đen, vườn dừa tùy vùng. (3) Giữ vùng thấp trũng cho điều tiết nước.
Mật độ & quy mô (1) Mật độ xây dựng $\leq 40\text{--}45\%$. (2) Lô đất dài theo dạng “nhà – sân – vườn – ruộng”. (3) Khoảng cách nhà – nhà $\geq 4\text{--}6$ m để thông gió.	Yêu cầu: (1) Kênh cấp – kênh tiêu giữ nguyên mặt cắt; hành lang ≥ 3 m. (2) Trạm bơm đặt cuối cánh đồng, không đặt ngay sát khu ở. (3) Ao điều hòa 3–5% diện tích vùng lúa để chống hạn, úng.	Yêu cầu: (1) Sân phơi lúa $\geq 300\text{--}500$ m²/cụm dân cư. (2) Kho – điểm dịch vụ đặt cách nhà $\geq 10\text{--}15$ m. (3) Chợ nông sản nhỏ bố trí tại giao điểm của trục dân cư – trục thủy lợi.	Yêu cầu: (1) Hành lang suối $\geq 15\text{--}20$ m không xây dựng. (2) Không đắp nền quá cao gây chặn dòng chảy. (3) Trồng cây chắn gió, chắn bão ở vùng trống gió.



Hình 25. Sơ đồ cấu trúc khu dân cư vùng lúa nước

3.6.4. Chuẩn hóa về kiến trúc công trình

Nhà ở

- Nhà 1–2 tầng là chủ đạo; 3 tầng chỉ tại khu bán đô thị.
- Mái dốc 25–35° chống mưa lớn; sử dụng ngói, tôn chống nóng.
- Hàng hiên rộng $\geq 1,2$ m.
- Sàn cao hơn mặt đất 30–50 cm.
- Có sân phơi – nhà kho – khu vệ sinh riêng.

Công trình nông nghiệp

- Kho lúa bằng kết cấu gạch hoặc khung thép nhẹ.
- Nhà máy xay xát nhỏ bố trí ngoài khu ở, không sát nhà dân.
- Bãi tập kết rơm – rạ cách xa nhà ≥ 15 m.

Công trình công cộng

- Nhà văn hóa thôn đặt gần trục chính – gần sân chơi.
- Trường học bố trí tại trung tâm cụm dân cư.
- Y tế và thương mại (chợ) theo tuyến đường liên thôn.

3.6.5. Chuẩn hóa hạ tầng kỹ thuật

Giao thông

- Đường làng $\geq 7,5\text{m}$.
- Đường nội đồng 3-4 m để xe cơ giới hoạt động.
- Đường đi bộ ven kênh: lát đá, lối dạo phục vụ du lịch nông nghiệp.

Cấp điện; Cấp – thoát nước

- Từng bước hạ ngầm hệ thống kỹ thuật.
- Hệ thống kênh cấp – tiêu vận hành độc lập.
- Áp dụng cống hộp chỉ tại khu trung tâm thôn, giữ kênh hở tự nhiên ở vùng sản xuất.
- Bể tự hoại 3 ngăn bắt buộc.

Môi trường – chất thải

- Điểm thu gom rác đặt cách khu ở $\geq 50\text{ m}$.
- Khu đốt rơm – xử lý chất thải nông nghiệp phải tách biệt với khu dân cư.
- Không xả thải trực tiếp ra kênh – ruộng.

3.7. Khu dân cư vùng trồng cây công nghiệp

Áp dụng cho các vùng chuyên canh cà phê, hồ tiêu, cao su, điều; các khu dân cư rải rác theo sườn đồi – thung lũng – ven vùng sản xuất Tây Nguyên.

3.7.1. Nguyên tắc chung

Bám địa hình – giảm san gạt

- Khu dân cư phải bố trí theo các gò cao, bậc thang tự nhiên; tránh xây dựng trên sườn dốc $> 20\%$.
- Giữ hướng dòng chảy tự nhiên, hạn chế san lấp gây xói mòn.

Gắn chặt với vùng sản xuất nông nghiệp

- Nhà ở phải liên kết trực tiếp với vườn cà phê – hồ tiêu – điều – cao su.
- Bố trí khu dân cư cách khu sản xuất từ 500–700 m.

Thích ứng khí hậu Tây Nguyên

- Gió khô mạnh, nắng kéo dài, mưa lớn theo mùa.
- Bố trí cây chắn gió, hệ thống thu nước mưa, bậc thang chống xói mòn.

Giữ bản sắc dân cư địa phương (JRai – Bahnar – Kinh)

- Nhà sàn (Bahnar), nhà dài (JRai), nhà vườn (Kinh) có thể được cải tạo nhưng giữ tinh thần kiến trúc bản địa.

3.7.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển

- Mật độ xây dựng thấp.
- Duy trì cấu trúc nhà ở bám theo các trục đường chính và xen kẽ giữa các lô cây công nghiệp, tránh tập trung quá đông đúc gây áp lực lên hạ tầng.
- Thiết lập khoảng lùi/dải xanh giữa nhà ở và khu vực phun thuốc trừ sâu hoặc chế biến mủ cao su để bảo vệ sức khỏe
- Khuyến khích nhà mái dốc lớn để thoát nước mưa cực đoạn và chống nóng; ưu tiên vật liệu chịu được độ ẩm cao vùng cao nguyên
- Đối với các nông trường cao su, kiểm soát quy hoạch khu nhà ở tập thể phải đầy đủ tiện ích thiết yếu và không gian sinh hoạt cộng đồng.
- Đảm bảo mạng lưới đường dân sinh kết nối thông suốt với đường vận chuyển nông sản, bề mặt đường ưu tiên vật liệu bán kiên cố để thấm nước tốt.
- Giữ lại các cây thân gỗ lớn (muồng, sầu riêng) trong vườn hộ để tạo tầng tán, giữ ẩm cho đất và tạo cảnh quan đặc trưng. Thay thế tường rào bê tông bằng các loại cây bụi hoặc hàng rào thấp, tạo sự thông thoáng và nét đẹp đặc thù của vùng chuyên canh cây công nghiệp.

3.7.3. Chuẩn hóa về tổ chức không gian

Bảng 27: Vùng chức năng chính của khu dân cư vùng cây công nghiệp

Lớp khu ở (lối dân cư)	Lớp sinh kế –trồng cây công nghiệp	Lớp sinh thái – thoát nước
Vị trí và hình thái: (1) Đặt nơi bằng phẳng, trên các sườn đồi thoải, nơi đất ổn định, cao hơn vùng sản xuất. (2) Tổ chức theo dạng cụm 30-50 hộ hoặc tuyến dọc đường chính. (3) Nhà sàn/nhà dài/nhà vườn bố trí theo trục gió mát Đông Nam – Nam.		(1) Suối, khe nước, thung lũng. (2) Hành lang cây xanh bản địa (sao đen, cà chít, dầu rái). (3) Ao thu nước mưa phục vụ tưới.
Mật độ – quy mô: (1) Mật độ xây dựng: 20–35%. (2) Khoảng cách giữa các nhà ≥ 6–8 m để thông gió và phòng cháy mùa khô. (3) Diện tích lô: 300–1.000 m ² , có sân, vườn phụ, kho nhỏ.	Cách khu ở tối thiểu 10m	Yêu cầu: Hành lang suối ≥ 20 m không xây dựng. Không làm cống hộp xuyên sườn đồi, ưu tiên nương đá – nương đất. Ao trữ nước ≥ 50–100 m ³ /điểm dân cư.
Không gian cộng đồng: (1) Nhà rông hoặc nhà văn hóa bản địa đặt tại trung tâm cụm. (2) Sân sinh hoạt ≥ 500–1.000m ² . (3) Khoảng cách đến khu ở ≤ 100m.		



Hình 26. Sơ đồ mô hình khu dân cư khu vực trồng cây công nghiệp

3.7.4. Chuẩn hóa về hạ tầng kỹ thuật

Giao thông

- Đường trục chính vào làng: lộ giới $\geq 22,5\text{m}$, lòng đường $\geq 7,5\text{ m}$.
- Đường làng: 5-7 m.
- Đường sản xuất: $\geq 3,75\text{ m}$, cấp phối hoặc bê tông nhẹ.
- Không mở đường cắt ngang dòng chảy tự nhiên gây xói mòn.

Nước sạch – thoát nước

- Thu nước mưa tại hộ gia đình, bể chứa $\geq 4\text{--}6\text{ m}^3$.
- Bể tự hoại 3 ngăn tại từng hộ.
- Rãnh thoát nước theo bậc thang, không đổ ra khu sản xuất gây xói mòn.

Điện – viễn thông

- Từng bước hạ ngầm hạ tầng kỹ thuật.
- Cột điện không bố trí trên đất dốc $> 15\%$.
- Điểm đấu nối điện tập trung cho nhóm 5–10 hộ.
- Hạ tầng viễn thông phù hợp vùng đồi núi, đảm bảo tín hiệu ổn định.

3.7.5. Chuẩn hóa về kiến trúc công trình

Nhà ở

- Nhà thấp tầng (1–2 tầng) phù hợp vùng đồi núi.
- Mái dốc lớn 30–45° để thoát mưa nhanh.
- Sử dụng vật liệu bền nắng – bền gió: gạch đất nung, đá bazan, gỗ, tôn chống nóng.
- Nhà cải tạo có thể áp dụng mô-típ bản địa: mái cao nguyên, lam gió, hàng hiên.

Công trình sản xuất nhỏ

- Nhà kho, sân phơi lúa/cà phê dùng kết cấu nhẹ.
- Không bê tông hóa toàn bộ sân phơi để tránh tích nhiệt.
- Nhà chế biến quy mô hộ phải xa khu ở ≥ 20 m.

Công trình công cộng

- Nhà văn hóa – nhà rông thiết kế theo hình khối bản địa (mái cao – thoáng).
- Trường học, trạm y tế bố trí tại khu dân cư trung tâm hoặc điểm giao thông thuận lợi.

3.8. Khu dân cư vườn dừa

Gắn với không gian sông nước, sinh thái dừa, vật liệu địa phương (gỗ, lá, tre...).

Nguyên tắc về chuẩn hóa tại phần này cũng có thể áp dụng cho các khu dân cư khu vực nông thôn như khu trồng hoa, khu phi lao, khu làng cá,...

3.8.1. Nguyên tắc tổng thể

Bảo tồn hệ sinh thái vườn dừa và không gian sông nước

- Không xâm lấn, san lấp vườn dừa.
- Hành lang sinh thái ven sông – rạch ≥ 20 –30 m không xây dựng.
- Quy hoạch phải giữ dòng chảy, hồ – đầm tự nhiên.

Thích ứng khí hậu ven biển – ngập – triều cường

- Cao độ nền xây dựng $\geq 0,8-1,2$ m so với mặt nước cao nhất theo lịch sử địa phương.
- Tổ chức lối thoát hiểm – đường cao tránh bão.

Gắn với sinh kế địa phương (ngư nghiệp – thủy sản – du lịch cộng đồng)

- Bố trí không gian bến thuyền, khu phơi lưới, điểm sửa ngư cụ.
- Hạn chế dịch vụ du lịch lấn chiếm không gian sinh kế truyền thống.

Ưu tiên vật liệu bản địa – kiến trúc nhẹ – thân thiện môi trường

- Gỗ, lá dừa, tre, tấm lợp tự nhiên...
- Khuyến khích kết cấu nhẹ, tháo lắp được, giảm bê tông hóa.

3.8.2. Tiêu chí kiểm soát phát triển

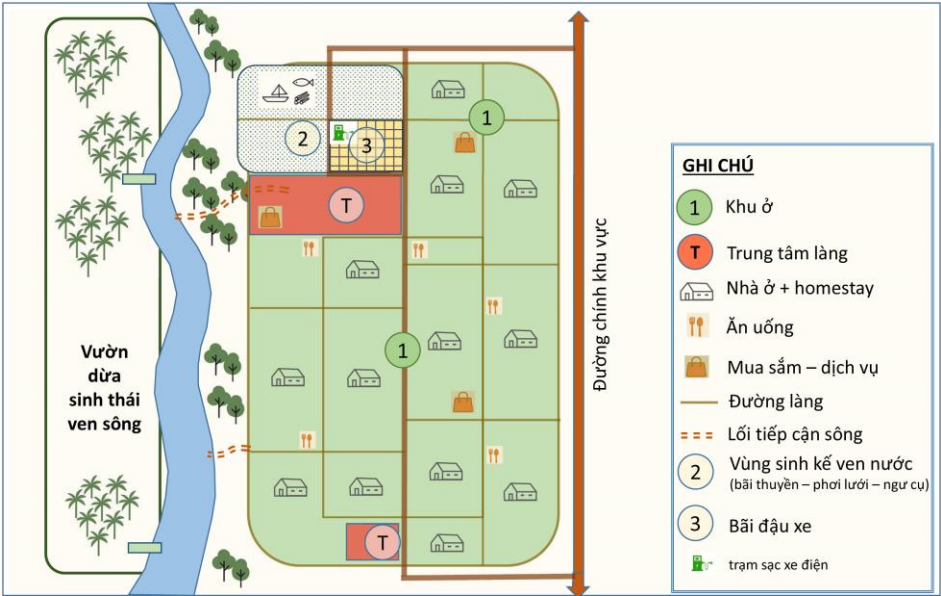
- Chiều cao công trình không vượt quá ngọn dừa (thường dưới 10-12m) để giữ gìn cảnh quan đường chân trời xanh đặc thù.
- Kiến trúc nhà ở ưu tiên hệ mái dốc lớn, hành lang rộng để thông gió tự nhiên và che chắn mưa nắng vùng duyên hải.
- Khuyến khích sử dụng vật liệu bản địa như gỗ dừa, lá dừa (đã qua xử lý) hoặc các vật liệu thô mộc hòa hợp với màu sắc của thân và lá dừa.
- Nhà ở vùng trũng vườn dừa nên có sàn cao hơn mặt đất tự nhiên để tránh ẩm mốc và thích ứng với tình trạng triều cường hoặc ngập cục bộ.
- Không san lấp các mương vườn hiện hữu; hệ thống thoát nước khu dân cư phải nương theo dòng chảy tự nhiên của vườn dừa.
- Quy định khu vực thu gom và sơ chế phụ phẩm từ dừa (vỏ dừa, gáo dừa) gọn gàng, tránh gây ô nhiễm môi trường và mất mỹ quan khu dân cư.

3.8.3. Cấu trúc không gian chuẩn hóa cho khu dân cư vườn dừa

Bảng 28: Vùng chức năng chính của khu dân cư vườn dừa

Vườn dừa – sinh thái ven sông	Vùng sinh kế ven nước (bãi thuyền – phơi lưới – ngư cụ)	Khu ở + dịch vụ du lịch cộng đồng ven sông	Vùng dịch vụ - du lịch cộng đồng ven sông
Chức năng: Phòng hộ - sinh thái – điều hòa nước – cảnh qua du lịch.	Chức năng: Tổ chức nghề cá nhỏ lẻ, thu hoạch – chế biến thủy sản.	Bao gồm: nhà ở - sân - vườn – không gian sinh hoạt	Homestay, bến thuyền du lịch, lối đi khám phá vườn dừa.
Yêu cầu: (1) Bảo tồn 100% vườn dừa tự nhiên (2) Không xây công trình kiên cố; chỉ cho phép Lối đi gỗ, cầu dẫn nhẹ, điểm quan sát. (3) Trồng bổ sung dừa – cây ngập mặn bản địa (bần, đước). (4) Không bê tông hóa bờ sông, ưu tiên kè mềm (cọc tre – dừa – lưới thực vật).	Yêu cầu: (1) Bố trí liên kế bờ sông nhưng cách vườn dừa ≥ 10-15 m. (2) Điểm neo đậu thuyền bằng gỗ, sàn tre hoặc kết cấu nhẹ. (3) Bãi phơi sử dụng mặt đất nén hoặc gạch thấm, tránh bê tông. (4) Kho ngư cụ bằng tre - gỗ, mái lá hoặc mái nhẹ. (5) Không bố trí nhà dân trong vùng sinh kế để tránh xung đột mùi - nước thải.	Bố trí – định hướng: (1) Nhà ở cách bờ sông ≥ 30-50 m (tùy khu vực). (2) Nhà quay hướng đón gió từ mặt nước để thông gió tự nhiên. (3) Mô hình “nhà - sân - vườn - lối ra sông” phù hợp cấu trúc làng chài. (4) Trung tâm làng bố trí các dịch vụ cơ bản kết hợp với cửa hàng, dịch vụ phục vụ du lịch. Kiến trúc - vật liệu: (1) Chiều cao công trình trong làng phải thấp hơn chiều cao trung bình của cây dừa trưởng thành (≤ 15 m), tầng trệt nâng cao tránh ngập. (2) Khuyến nghị kiến trúc truyền thống. (3) Mái dốc lợp lá, ngói hoặc tôn chống muối. (4) Hàng hiên rộng, lam gió bằng tre/gỗ,	Yêu cầu: (1) Vị trí tách biệt nhẹ với khu ở, không gây ồn hoặc cản trở sinh kế biển. (2) Công trình cao ≤ 1-2 tầng, dùng vật liệu tự nhiên; không “khối đặc”. (3) Lối đi tham quan dùng tre - gỗ, không làm đường bê tông qua vườn dừa. (4) Không lấn chiếm, không mở nhà

Vườn dừa – sinh thái ven sông	Vùng sinh kế ven nước (bãi thuyền – phơi lưới – ngư cụ)	Khu ở + dịch vụ du lịch cộng đồng ven sông	Vùng dịch vụ - du lịch cộng đồng ven sông
		(5) Vật liệu tường: gạch lỗ, gỗ, khung tre gia cố. (6) Sử dụng đá - gỗ dừa - tre cho hàng rào, bậc thang, lối vào. Mật độ - không gian: (1) Mật độ xây dựng ≤ 40-50%. (2) Khoảng lùi trước ≥ 2-3 m để trồng cây, phơi lưới nhỏ. (3) Mỗi cụm dân cư có sân sinh hoạt ≥ 300-500m².	hàng/khách sạn lớn trong vườn dừa.



Hình 27. Sơ đồ cấu trúc không gian chuẩn hóa cho khu dân cư vườn dừa

3.8.4. Chuẩn hóa hạ tầng kỹ thuật

Giao thông

Giao thông theo cấu trúc thân thiện với môi trường, hạn chế phương tiện giao thông cơ giới vào làng, hạn chế bê tông hóa toàn phần, bao gồm:

- Đường trục chính của làng: bề rộng từ 4-6m, mặt đường là vật liệu thấm nước hoặc bê tông đục lỗ kết hợp rãnh cỏ hai bên; hè đi bộ tối thiểu 1-1,5m mỗi bên, lát vật liệu tự nhiên.
- Đường nhánh, ngõ, lối xóm, đường ven sông: bề rộng từ 2-3m, hạn chế mở rộng; mặt đường lát gạch terrazzo, gạch đất nung, đá dăm nén; tuyệt đối không bê tông kín 100%.
- Không mở đường lớn xuyên vườn dừa; chỉ cho phép lối tiếp cận phục vụ du lịch nhẹ.

Thoát nước – chống ngập

- Kênh rạch giữ nguyên; nạo vét định kỳ.
- Sử dụng đê mềm bằng sinh vật học tại các vị trí xói lở.
- Nhà dân phải có bể thu nước mưa, thoát thẳng ra mương – rạch.

Môi trường – chất thải

- Không xả thải trực tiếp ra sông hoặc vào vườn dừa.
- Bể tự hoại 3 ngăn bắt buộc.
- Đối với khu phơi cá, bố trí hệ thống thu gom nước rửa riêng.

Tài liệu tham khảo

[1] Sở Xây dựng Bình Định (2024), *Sổ tay Quy hoạch – Kiến trúc*, ban hành năm 2024 (Sổ tay 2024)

Kế thừa và cập nhật từ Sổ tay 2024 đối với các mục:

- 2.3.1. Công trình giáo dục
Cập nhật từ mục 3. Chuẩn hóa chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình giáo dục của Sổ tay 2024
- 2.3.2. Chuẩn hóa chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc công trình y tế
Cập nhật từ mục 4. Chuẩn hóa chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc công trình Y tế của Sổ tay 2024

[2] TS.KTS. Nguyễn Hồng Hà, *Buôn làng trong đô thị Tây Nguyên*, NXB Xây dựng 2015

Tham khảo đối với mục 3.4. Khu dân cư làng đồng bào dân tộc thiểu số, *phần Các chỉ tiêu chính của làng*.

[3] Công ty Cổ phần Kiến trúc Tây Nguyên, *Bản vẽ cho dự án xây dựng làng văn hóa các dân tộc Việt Nam*, năm 2005

Tham khảo minh họa cho Hình 22,23 và Phụ lục 4.

[4] Viện Kiến trúc quốc gia, *Mẫu thiết kế điển hình trường phổ thông dân tộc nội trú vùng biên*, năm 2025

Minh họa tại Phụ lục 1.

[5] Viện Kiến trúc quốc gia, *Mẫu thiết kế điển hình nhà ở khu vực ngập lụt do Viện Kiến trúc quốc gia thiết kế do dự án GCF-UNPD*, năm 2022

Minh họa tại Phụ lục 2.

[6] Paris en Commun (2022), *Le Orogramme D’anne Hidalgo*, <https://annehidalgo2020.com/le-programme>

PHẦN PHỤ LỤC

Phụ lục 1. Mẫu thiết kế điển hình trường phổ thông nhiều cấp học

Mẫu thiết kế điển hình trường phổ thông dân tộc nội trú vùng biên do Viện Kiến trúc quốc gia phát hành năm 2025, bao gồm:

- (1) Mẫu 1: Mã số NTB-01
- (2) Mẫu 2: Mã số NTB-02
- (3) Mẫu 3: Mã số NTB-03
- (4) Mẫu 4: Mã số NTB-04

Bộ mẫu đầy đủ xem tại đường link theo Qr-code dưới đây:



Mẫu 1: Mã số NTB-01

02	
TRƯỜNG NỘI TRÚ LIÊN CẤP TẠI CÁC XÃ BIỂN GIỚI ĐẤT LIỀN THUỘC VÙNG III: NAM TRUNG BỘ	
SƠ ĐỒ BỐ TRÍ CÁC KHỐI CHỨC NĂNG	
	
KHỐI DẠY KHỐI HỌC BỘ TỔN THỰC KHỐI HỌC THỰC NHÀ KHÁM CHẨN KHỐI HỌC TỰ NÓC KHỐI HỌC BÀ NỘI TRÚ NÓC KHỐI TỰ GIỮA ĐIỂN NHÀ VĂN HÓA NHÀ GIÀ NÔNG	TỔ CHỨC KHÔNG GIAN LÀNG TRUYỀN THỐNG HOA TIẾT HOA VÂN CÔNG CHIỀNG
THUYẾT MINH	
1- PHẠM VI ÁP DỤNG Trường phổ thông nội trú liên cấp tại các xã biên giới đất liền thuộc vùng III: Nam Trung Bộ mẫu thiết kế có thể áp dụng cho các xã biên giới đất liền có đồng bằng dân tộc sinh sống, thuộc các tỉnh Đà Nẵng Quảng Ngãi, Gia Lai, Đaklak, Lâm Đồng, Đồng Nai. 2- QUY MÔ Trường phổ thông nội trú liên cấp tại các xã biên giới đất liền thuộc vùng III: Nam Trung Bộ quy mô 1000 học sinh (30 lớp học) 3- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ 3.1- QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ DÂY CHUYỀN CÔNG NĂNG Lấy cảm hứng từ giải pháp tổ chức không gian bản làng truyền thống của các dân tộc sinh sống ở khu vực Cơ Tu, Ba Na, Ê đê... đồng bào các tộc nơi đây có truyền thống chung sống quây quần bên nhau, những ngôi nhà xếp vòng tròn hình bầu dục, chính giữa là nhà Guoi, nhà Nong. Phương án sử dụng giải pháp thiết kế phân tán, tận dụng địa hình tự nhiên, các khối chức năng được bố cục xung quanh sân trung tâm hướng lên nhà truyền thống (nhà Guoi) là công trình trung tâm của trường. Các khối chức năng được liên kết với nhau bởi hệ thống hành lang, nhà cầu dẫn đến sân là các không gian vườn tạo không gian thoáng mát và đảm bảo chiếu sáng tự nhiên từ mái cho các khối chức năng. 3.2- PHÂN THỰC-KIỆN THỰC Kiến trúc trúc mang hình ảnh của những khối nhà sàn dân tộc các dân tộc cư trú tại khu vực. Bề trí vòng quanh không gian sân trường, công là sân hiên, không gian các công của các công trình DTNT mang tính chất là cầu, là cầu nối các công trình và sân trường, nhà Guoi, nhà Nong, nhà cầu dẫn đến sân là các không gian vườn tạo không gian thoáng mát và đảm bảo chiếu sáng tự nhiên từ mái cho các khối chức năng. 3.3- KẾT CẤU VÀ VẬT LIỆU SỬ DỤNG Công trình sử dụng khung BTCT liên kết, chân móng và sàn tầng cường khả năng chống sụt lún, các chi tiết gỗ được bổ sung tạo kết hợp vật liệu truyền thống và hiện đại, phù hợp với địa phương nhằm để cao bản sắc vùng miền. Vật liệu bao che sử dụng vật liệu nhà, vật liệu truyền thống của địa phương nhằm giảm thiểu chi phí xây dựng, mái tôn tạo mẫu ghi, có thể sử dụng vật liệu là đồ phủ lên trên nền có nhà. 3.4- GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG THIÊN TAI VÀ TIẾT KIEM NĂNG LƯỢNG Phương án xây dựng các khối chức năng được thiết kế xây dựng trên 2 cột cao độ khác nhau, các khối nhà được đặt trên các cột BTCT tương bằng từ 1- 1.5m đảm bảo thoát lũ và chống sụt lún. Mẫu thiết kế sử dụng chủ yếu vật liệu địa phương, tận dụng hình ảnh đất đai, ánh sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng. Phương án thiết kế mái dẩy, đua rộng, giúp cách nhiệt chống nóng, tiết kiệm điện năng. Các không gian xanh, sân vườn xen kẽ các khối nhà có vai trò thông gió tự nhiên, làm mát và đảm bảo vi khí hậu.	
NHÀ SÀN DÀI CÁC DÂN TỘC VÙNG NAM TRUNG BỘ	
	
TRƯỜNG PHỔ THÔNG NỘI TRÚ LIÊN CẤP TẠI CÁC XÃ BIỂN GIỚI ĐẤT LIỀN THUỘC VÙNG III: NAM TRUNG BỘ	
TRUYỆT MINH	
TM-02	



TRƯỜNG NỘI TRƯ LIÊN CẤP CHO CÁC XÃ ĐẤT LIỀN
THUỘC CÁC TỈNH MIỀN NÚI NAM TRUNG BỘ

PHỐI CẢNH

PC - 03

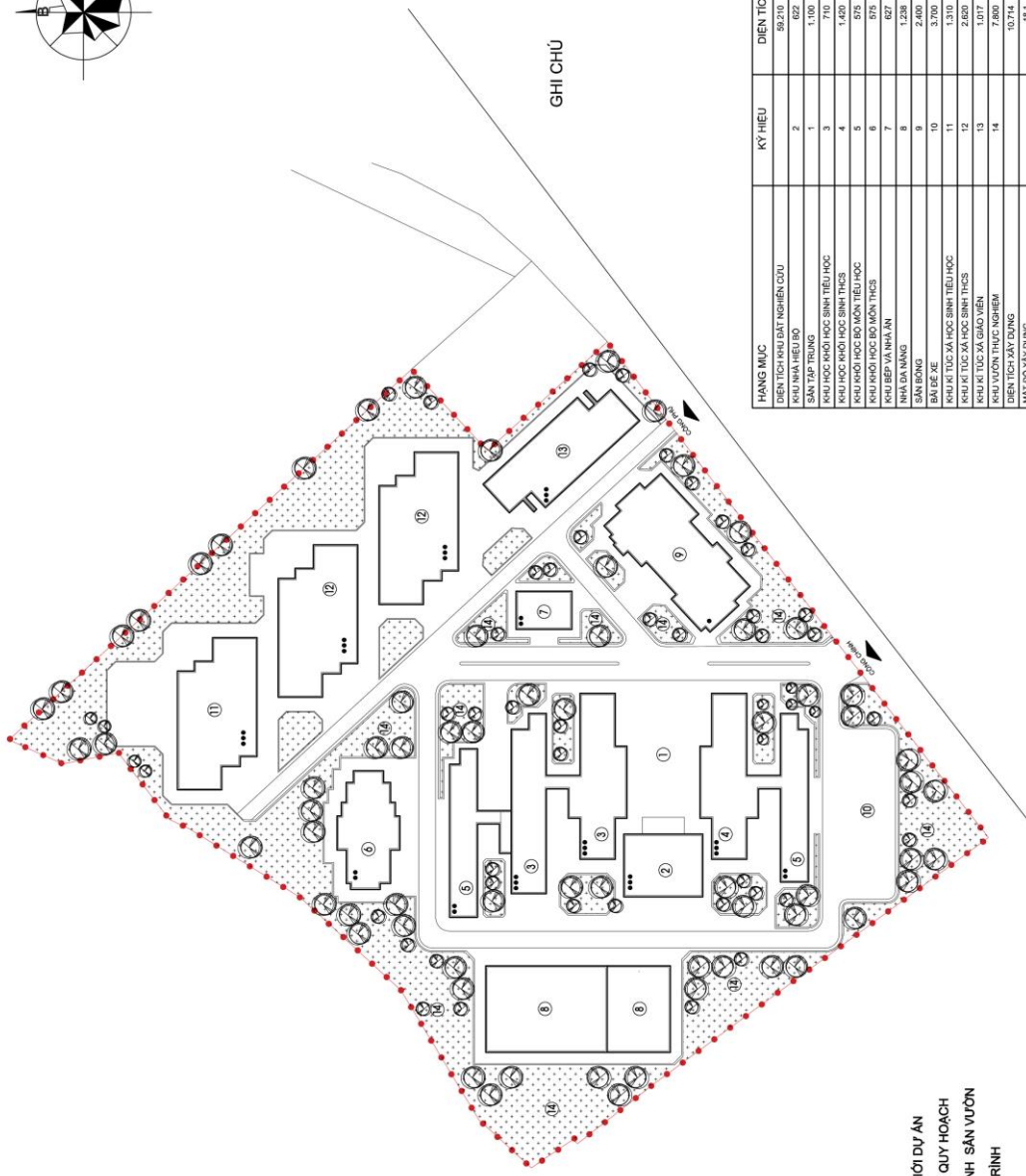
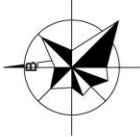


TRƯỜNG NỘI TRÚ LIÊN CẤP CHO CÁC XÃ ĐẤT LIỀN
THUỘC CÁC TỈNH MIỀN NÚI NAM TRUNG BỘ

PHỐI CẢNH

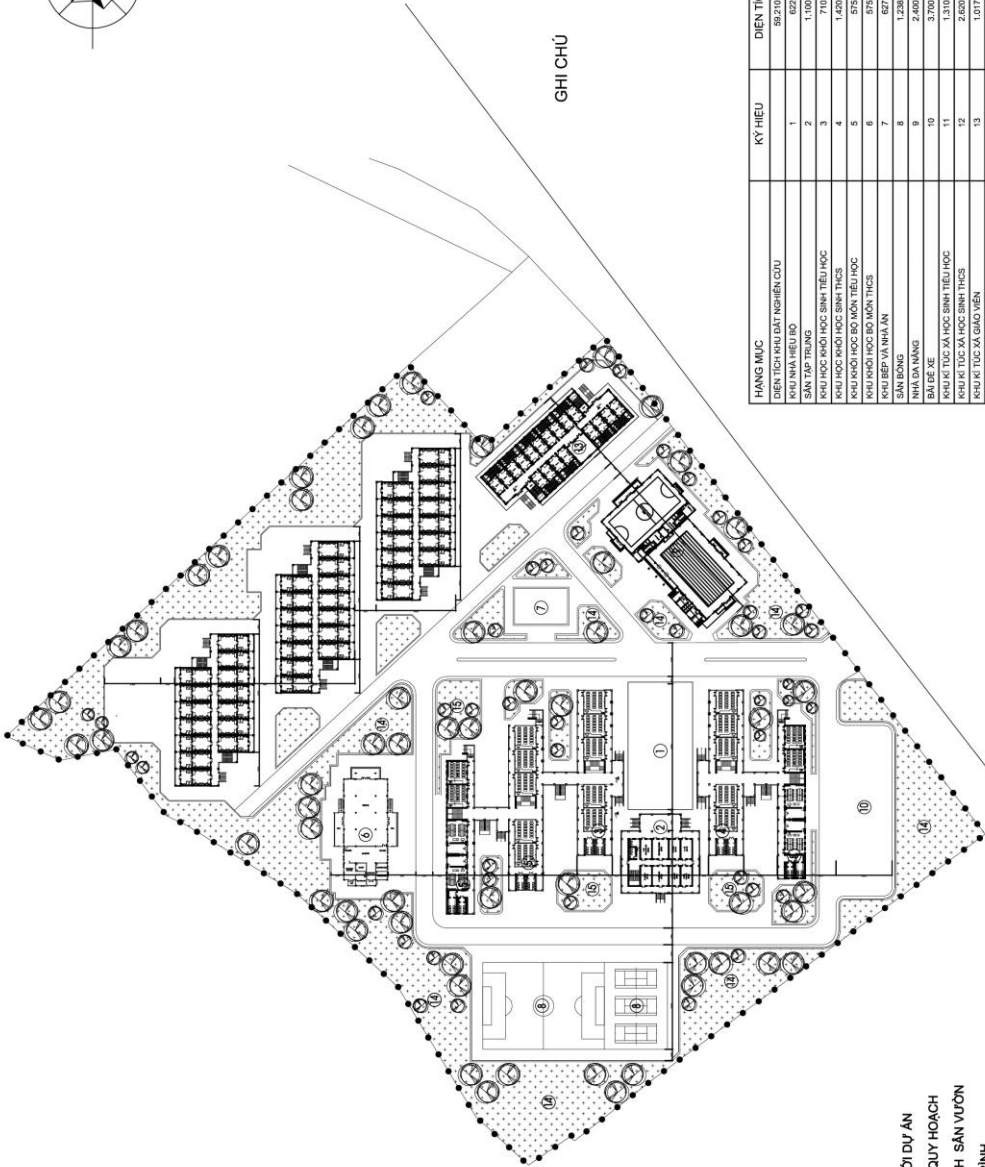
PC - 05





- GHI CHÚ:**
- RANH GIỚI DỰ ÁN
 - ĐƯỜNG QUY HOẠCH
 - CÂY XANH SÂN VƯỜN
 - CÔNG TRÌNH

HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	ĐƠN VỊ
DIỆN TÍCH KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU		59.210	M2
KHU NHÀ HỒU ĐỒ	2	622	M2
SÂN TẬP TRUNG	1	1.100	M2
KHU HỌC KHỎI HỌC SINH TIỂU HỌC	3	710	M2
KHU HỌC KHỎI HỌC SINH TIỂU HỌC	4	1.400	M2
KHU KHỎI HỌC BỘ MÔN TIỂU HỌC	5	575	M2
KHU KHỎI HỌC BỘ MÔN TIỂU HỌC	6	575	M2
KHU BẾP VÀ NHÀ ĂN	7	627	M2
NHÀ ĐÀ NẴNG	8	1.238	M2
SÂN BẢNG	9	2.400	M2
BÀ ĐỀ XE	10	3.700	M2
KHU KÍ TÚC XÁ HỌC SINH TIỂU HỌC	11	1.310	M2
KHU KÍ TÚC XÁ HỌC SINH THCS	12	2.600	M2
KHU KÍ TÚC XÁ GIÁO VIÊN	13	1.017	M2
KHU VƯỜN THỰC NGHIỆM	14	7.800	M2
DIỆN TÍCH XÂY DỰNG		10.714	M2
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG		18.1	%



- GHI CHÚ:
- RANH GIỚI DỰ ÁN
 - ĐƯỜNG QUY HOẠCH
 - CÂY XANH SÂN VƯỜN
 - CÔNG TRÌNH

GHI CHÚ

HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	ĐƠN VỊ
DIỆN TÍCH KHU ĐẤT NHIÊN CỬU		59.210	M2
KHU NHÀ ĐIỀU DƯỠNG	1	622	M2
SÂN TẬP TRUNG	2	1.100	M2
KHU HỌC KHỐI HỌC SINH TIỂU HỌC	3	710	M2
KHU HỌC KHỐI HỌC SINH TIỂU HỌC	4	1.400	M2
KHU KHỐI HỌC BỘ MÔN TIỂU HỌC	5	575	M2
KHU KHỐI HỌC BỘ MÔN TIỂU HỌC	6	575	M2
KHU BẾP VÀ NHÀ ĂN	7	627	M2
SÂN BƠM	8	1.238	M2
NHÀ DẠ NANG	9	2.400	M2
SÂN ĐÈ XE	10	3.700	M2
KHU KÍ TÚC XÁ HỌC SINH TIỂU HỌC	11	1.310	M2
KHU KÍ TÚC XÁ HỌC SINH THCS	12	2.050	M2
KHU KÍ TÚC XÁ HỌC SINH THPT	13	1.717	M2
KHU VƯỜN THỰC VẬT	14	7.000	M2
DIỆN TÍCH SÂN VƯỜN		10.214	M2
MẶT ĐÓNG XÂY DỰNG		18.1	%

TRƯỜNG NỘI TRÚ LIÊN CẤP CHO CÁC XÃ ĐẤT LIỀN
THUỘC CÁC TỈNH MIỀN NÚI NAM TRUNG BỘ

MẶT BẰNG TỔNG THỂ TẦNG 1 CÔNG TRÌNH

KT - 02

02	TRƯỜNG NỘI TRƯ LIÊN CẤP TÀI CÁC XÃ BIÊN GIỚI ĐẤT LIÊN THUỘC CÁC TỈNH NAM TRUNG BỘ	TỔ CHỨC KHÔNG GIAN LÀNG TRUYỀN THỐNG HỘI TIẾT HOA VĂN CÔNG CHIỀNG	NHÀ SÂN DÀI CÁC DÂN TỘC VÙNG NAM TRUNG BỘ THUYẾT MINH 1- PHẠM VI ÁP DỤNG Trường học bao gồm nội trú liên cấp tại các xã biên giới vùng III: Nam Trung Bộ mẫu thiết kế có thể áp dụng cho các xã biên giới đất liền có đồng ruộng bao bọc tập trung sinh sống, trước các tỉnh Đà Nẵng Quảng Ngãi, Gia Lai, Đắk Lắk, Lâm Đồng, Đồng Nai. 2- QUY MÔ Trường phổ thông nội trú liên cấp tại các xã biên giới đất liền thuộc vùng III: Nam Trung Bộ quy mô 1000 học sinh (30 lớp học) 3- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ 3.1- QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG VÀ DÂY CHUYỀN CÔNG NĂNG Lấy điểm hướng từ giải pháp tổ chức không gian bản làng truyền thống của các dân tộc sinh sống ở khu vực Cơ Tu, Ba Na, Ê đê... đồng bào dân tộc nơi đây có truyền thống chung sống quần tụ gần nhau, những ngôi nhà xếp vòng tròn thành hình bầu dục, chính giữa là nhà Guor, nhà Rông. Phương án sử dụng giải pháp thiết kế phân tán, tận dụng địa hình tự nhiên, các khối chức năng được bố cục xung quanh sân trường hướng lên nhà truyền thống (nhà Guor) là công trình trung tâm của trường. Các khối chức năng được liên kết với nhau bởi hệ thống hành lang, nhà cầu, năm độc lập xen lẫn là các khoảng sân vườn tạo không gian thoáng mát và đảm bảo chiếu sáng tự nhiên tốt nhất cho các khối chức năng. 3.2- HÌNH THỨC KIẾN TRÚC Kiến trúc tổng thể mang hình ảnh của những ngôi nhà sàn dài đặc trưng của các dân tộc cư trú tại khu vực. Bố trí vòng quanh không gian sân trường, công là sân lễ hội, không gian đặc trưng của các trường DTNT mang tính chất biểu tượng là đầu án đặc trưng và văn hóa, nghệ thuật, kết hợp với phong tục tập quán, bản sắc văn hóa dân tộc địa phương. Các họa tiết hoa văn cổ truyền truyền thống được khai thác đưa vào trang trí công trình nhằm phát huy giá trị bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc trường học. Các khối công trình sử dụng màu sắc, vật liệu trang trí đặc trưng của đồng bào dân tộc, lựa chọn hình thức kiến trúc thân thuộc tạo sự thân thiện gần gũi cho học sinh đồng bào dân tộc, khuyến khích việc các em đến trường học như đang ở ngôi nhà của mình. Đây là điểm đặc biệt mà các trường DTNT hiện nay chưa từng có. 3.3- KẾT CẤU VÀ VẬT LIỆU SỬ DỤNG Công trình sử dụng khung BTCT kiên cố, chân móng kê bằng gạch đá tảng chống sụt lún, các chi tiết gỗ gõ được bảo tồn hoặc kết hợp vật liệu trang trí địa phương nhằm để cao bản sắc vùng miền. Vật liệu bao che sử dụng vật liệu nhẹ, vật liệu truyền thống của địa phương nhằm giảm thiểu chi phí xây dựng, mái tôn loại màu ghi, có thể sử dụng vật liệu là để phù hợp lên trên nếu có thể. 3.4- GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG THIÊN TAI VÀ TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG Phương án xây dựng các khối chức năng được thiết kế xây dựng trên 2 cột cao độ khác nhau, các khối nhà được đặt trên các cột BTCT tổng bằng từ 1.5-2m đảm bảo thoát lũ và chống sụt lún. Mẫu thiết kế sử dụng chủ yếu vật liệu địa phương, thân thiện với môi trường, tận dụng hành lang để lấy ánh sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng. Phương án thiết kế mái dốc, đua rộng, giúp cách nhiệt chống nóng, tiết kiệm điện năng. Các khoảng cây xanh, sân vườn xen kẽ các khối nhà có vai trò thông gió tự nhiên, làm mát và đảm bảo vi khí hậu.	TRƯỜNG NỘI TRƯ LIÊN CẤP TÀI CÁC XÃ BIÊN GIỚI ĐẤT LIÊN THUỘC CÁC TỈNH NAM TRUNG BỘ PHƯƠNG AN SỐ 02 (MÃ SỐ: NTB-02) TM-02
----	---	---	---	--



TRƯỜNG NỘI TRÚ LIÊN CẤP TẠI CÁC XÃ BIÊN GIỚI ĐẤT LIỀN
THUỘC CÁC TỈNH NAM TRUNG BỘ

PHƯƠNG ÁN SỐ 02 (MÃ SỐ: NTB-02)
PHỐI CẢNH TỔNG THỂ

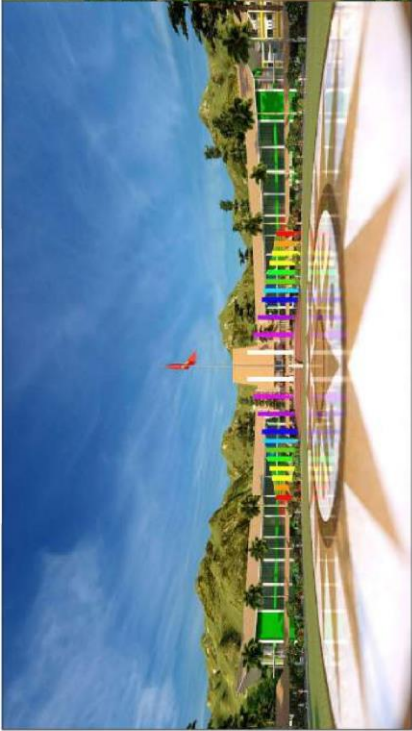
KT-02



GÓC NHÌN TỪ KHU SÂN BÃI THAO



KHUNG CẢNH SÂN KHẤU



GÓC NHÌN TỪ SÂN TRƯỜNG



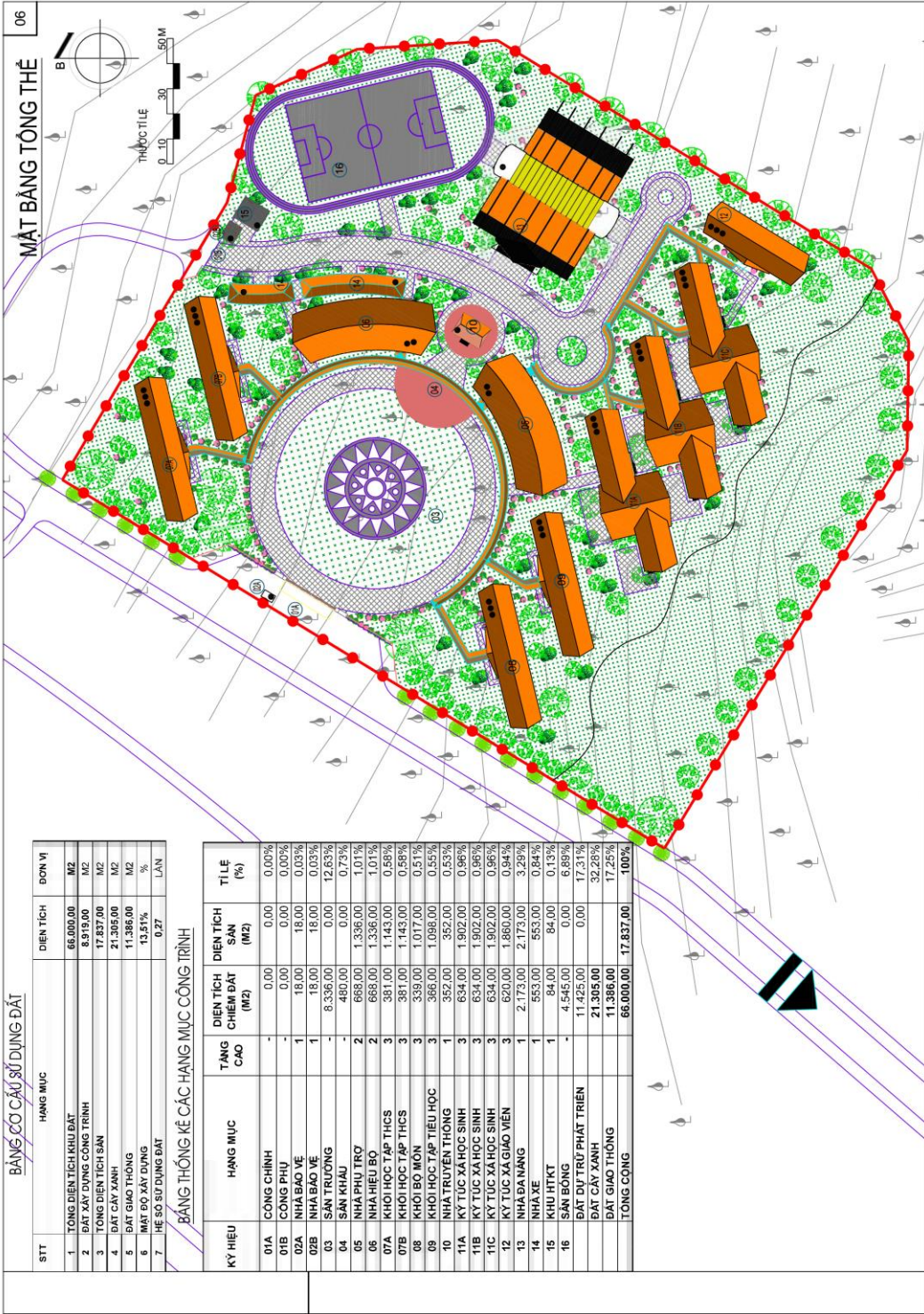
HƯỚNG NHÌN CHÍNH DIỆN

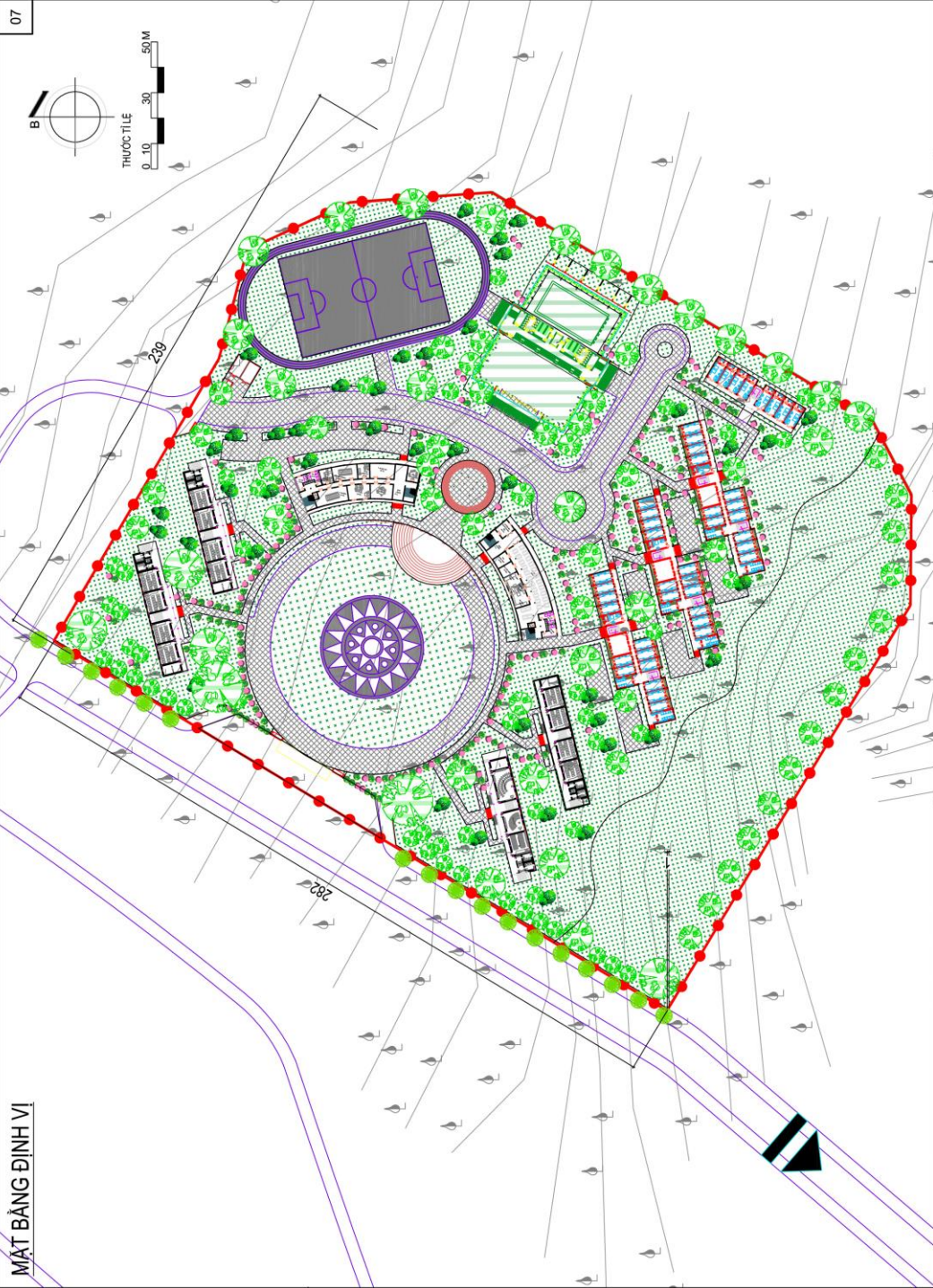
BẢNG CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH	ĐƠN VỊ
1	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	66.000,00	M2
2	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	8.919,00	M2
3	TỔNG DIỆN TÍCH SÂN	17.837,00	M2
4	ĐẤT CÂY XANH	21.395,00	M2
5	ĐẤT GIAO THÔNG	11.386,00	M2
6	MẶT ĐỒ XÂY DỰNG	13,51%	%
7	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	0,27	LẦN

BẢNG THỐNG KÊ CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH

KÝ HIỆU	HẠNG MỤC	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT (M2)	DIỆN TÍCH SÂN (M2)	TỈ LỆ (%)
01A	CÔNG CHÍNH	-	0,00	0,00	0,00%
01B	CÔNG PHỤ	-	0,00	0,00	0,00%
02A	NHÀ BẢO VỆ	1	18,00	18,00	0,03%
02B	NHÀ BẢO VỆ	1	18,00	18,00	0,03%
03	SÂN TRƯỞNG	-	8.336,00	0,00	12,63%
04	SÂN KHẤU	-	480,00	0,00	0,73%
05	NHÀ PHỤ TRỢ	2	668,00	1.336,00	1,01%
06	NHÀ HƯU BỒ	2	668,00	1.336,00	1,01%
07A	KHOI HỌC TẬP THCS	3	381,00	1.143,00	0,58%
07B	KHOI HỌC TẬP THCS	3	381,00	1.143,00	0,58%
08	KHOI BỘ MÔN	3	339,00	1.017,00	0,51%
09	KHOI HỌC TẬP TIỂU HỌC	3	366,00	1.098,00	0,55%
10	NHÀ TRUYỀN THÔNG	1	352,00	352,00	0,53%
11A	KY TUC XA HOC SINH	3	634,00	1.902,00	0,96%
11B	KY TUC XA HOC SINH	3	634,00	1.902,00	0,96%
11C	KY TUC XA HOC SINH	3	634,00	1.902,00	0,96%
12	KY TUC XA GIAO VIEN	3	620,00	1.860,00	0,94%
13	NHÀ ĐÀ NANG	1	2.173,00	2.173,00	3,29%
14	NHÀ XE	1	553,00	553,00	0,84%
15	KHU HTKT	1	84,00	84,00	0,13%
16	SÂN BÓNG	-	4.546,00	0,00	6,89%
	ĐẤT DỰ TRÙ PHÁT TRIỂN		11.425,00	0,00	17,31%
	ĐẤT CÂY XANH		21.395,00		32,26%
	ĐẤT GIAO THÔNG		11.386,00		17,25%
	TỔNG CỘNG		66.000,00	17.837,00	100%





MẶT BẰNG ĐỊNH VỊ

TRƯỜNG NỘI TRÚ LIÊN CẤP TẠI CÁC XÃ BIÊN GIỚI ĐẤT LIỀN THUỘC
CÁC TỈNH NAM TRUNG BỘ

MẶT BẰNG ĐỊNH VỊ

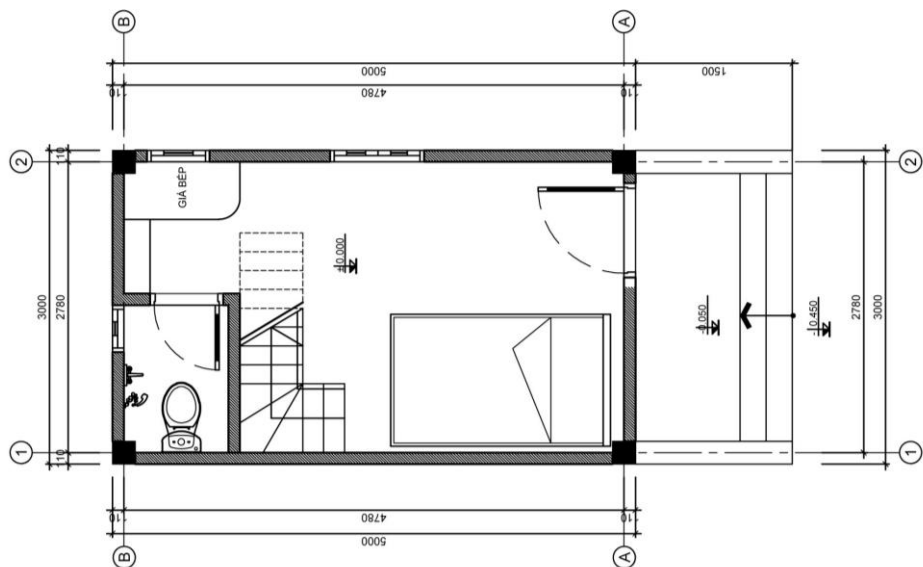
KT - 05

Phụ lục 2. Mẫu thiết kế điển hình nhà ở khu vực ngập lụt

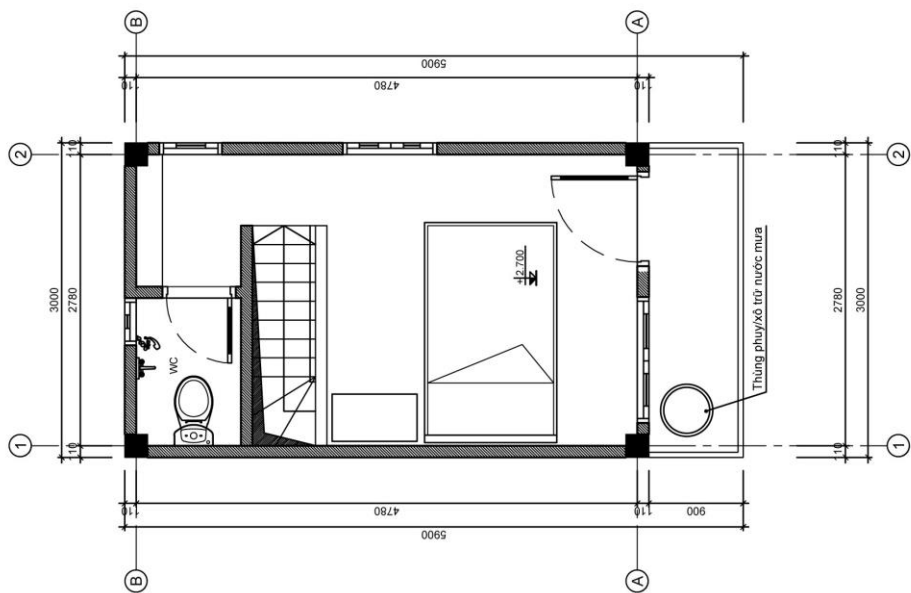
Mẫu thiết kế điển hình nhà ở khu vực ngập lụt do Viện Kiến trúc quốc gia thiết kế do dự án GCF-UNPD, gồm 02 phương án:

- (1) Mẫu PA.01. Cho gia đình từ 1-2 người, diện tích xây dựng 19,5m².
- (2) Mẫu PA.03. Cho gia đình từ 4-6 người, diện tích xây dựng 46,7m².

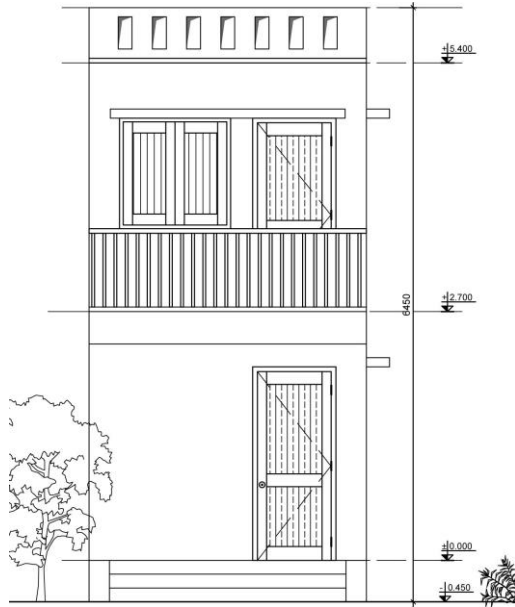
Mẫu PA.01. Cho gia đình từ 1-2 người, diện tích xây dựng 19,5m2



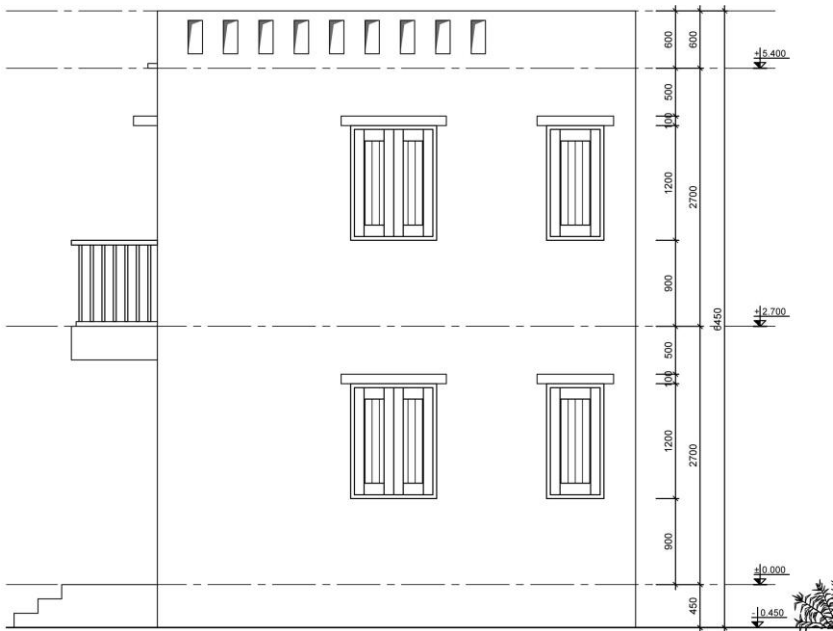
Mặt bằng tầng 1



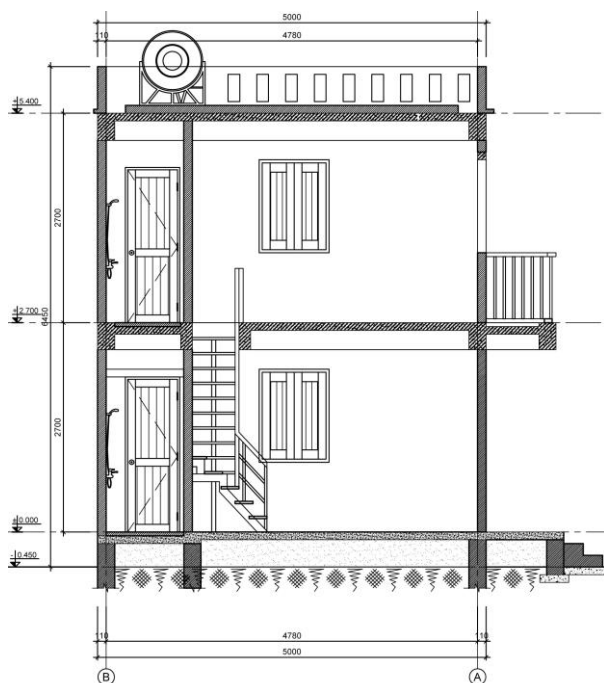
Mặt bằng tầng 2



Mặt đứng trực 1-2



Mặt đứng trực A-B



Mặt cắt dọc



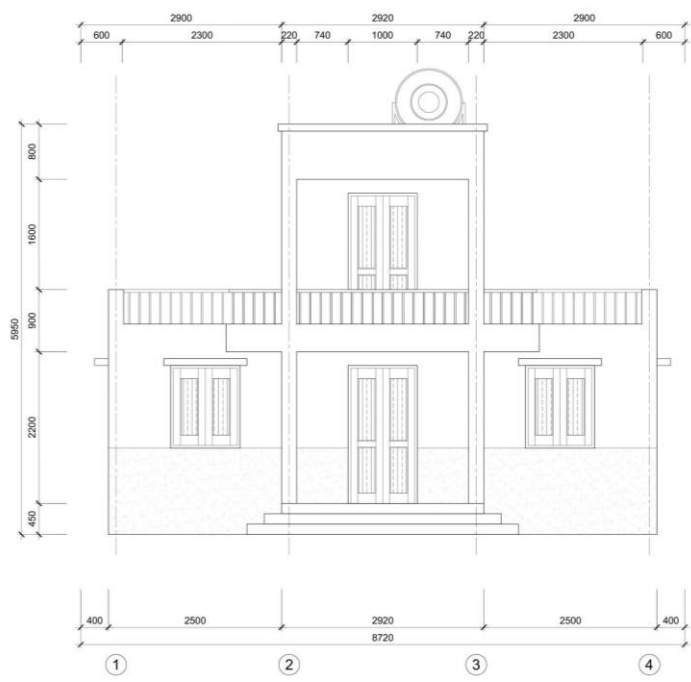
Phối cảnh công trình – Mẫu PA.01

Mẫu PA.01. Cho gia đình từ 4-6 người, diện tích xây dựng 46,7m²

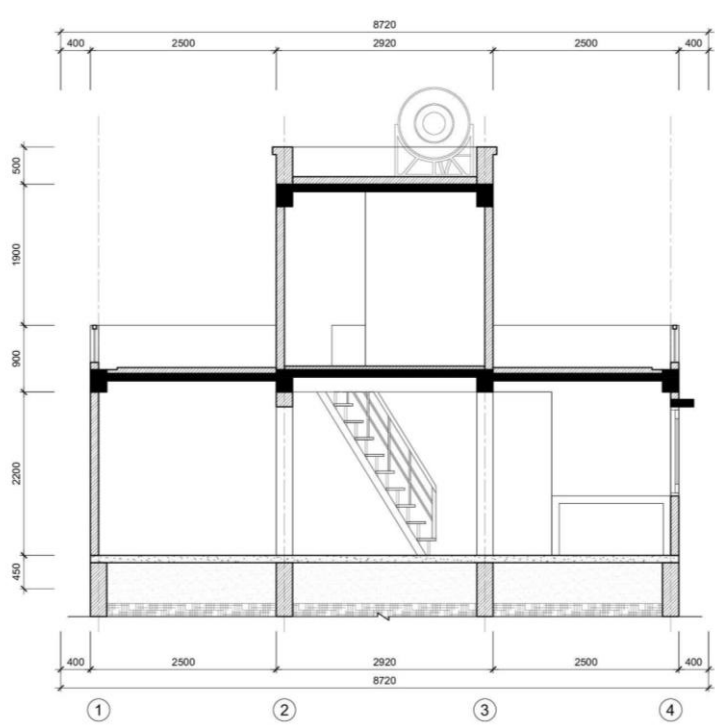


Phối cảnh công trình – Mẫu PA.02





Mặt đứng chính



Mặt cắt A-A

Phụ lục 3. Mô hình tham khảo Trung tâm hành chính xã

Mô hình tham khảo Trung tâm hành chính xã.
Mẫu do KTS Nguyễn An Trường thiết kế.

1. Cơ sở pháp lý:

- Hướng dẫn số 31-HD/BTCTW ngày 23/4/2025 của Ban Tổ chức Ban Chấp hành Trung ương về việc thành lập tổ chức Đảng tương ứng các đơn vị hành chính ở địa phương và sắp xếp tổ chức bộ máy cơ quan Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam, đoàn thể chính sách cấp xã;
- Quy định số 299-QĐ/TW ngày 09/6/2025 của Ban Chấp hành Trung ương về việc chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy cơ quan chuyên trách tham mưu, giúp việc đảng ủy xã, phường đặc khu;
- Nghị định 155/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 của Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp;
- Quyết định 759/QĐ-TTg ngày 14/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;
- Công văn số 09/CV-BCĐ ngày 30/5/2025 của Ban Chỉ đạo sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình chính quyền địa phương hai cấp của Chính phủ;
- Công văn số 5141/BQP-TCHCKT ngày 19/8/2025 của Bộ Quốc phòng về hướng dẫn tiêu chuẩn, yêu cầu diện tích trụ sở Ban chỉ huy quân sự cấp xã;
- Quyết định số 5004/QĐ-BCA-H02 ngày 18/6/2025 của Bộ Công an về sửa đổi bổ sung quy định về định mức sử dụng đất an ninh trong công an nhân dân ban hành kèm theo Quyết định số 7978/QĐ-BCA-H02 ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Công an.

2. Phạm vi áp dụng:

- Hình thành trung tâm hành chính mới đầy đủ chức năng phục vụ nhiệm vụ chính trị, đoàn thể, hành chính, thủ tục hành chính tại cơ sở, gắn với các chức năng khác để phục vụ người dân và phát triển kinh tế xã hội tại địa phương cấp xã.
- Áp dụng cho các xã được sáp nhập từ các xã không phải là thị trấn trung tâm hành chính cấp huyện trước sáp nhập và không phải là phường.

- Áp dụng việc sử dụng lại các cơ sở vật chất của nhà nước trong việc bố trí trụ sở làm việc tại cấp xã.

3. Quan điểm:

- Hình thành trung tâm hành chính mới cấp xã trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng các cơ sở vật chất của trung tâm xã trước sáp nhập, trong giai đoạn trước mắt nghiên cứu sử dụng các cơ sở vật chất hiện có để ổn định bộ máy chính quyền cấp xã. Giai đoạn lâu dài, chuẩn bị về quy hoạch, đất đai để có lộ trình đầu tư trung tâm hành chính xã mới phù hợp và nhằm mục tiêu để tiết kiệm nguồn lực về đất đai, sử dụng lại cơ sở vật chất hiện có của xã.

- Không gian trung tâm hành chính mới phải tạo được không gian kiến trúc sinh thái, thông minh và thân thiện với người dân. Không gian trung tâm hành chính mới phải gắn với sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, là một động lực để phát triển địa phương.

4. Lựa chọn địa điểm để quy hoạch trung tâm hành chính mới cấp xã:

- Vị trí thuận lợi về đất đai, có bán kính phục vụ phù hợp với việc tiếp cận cho người dân.

- Vị trí đấu nối thuận lợi với các trục giao thông chính của xã, đấu nối thuận lợi về hạ tầng kỹ thuật khác.

- Vị trí có cảnh quan, địa thế thuận lợi, khai thác gắn với cảnh quan tự nhiên hiện có.

5. Cơ cấu tổ chức chính quyền cấp xã:

5.1. Tổ chức đảng:

- Đảng ủy xã, phường được lập 03 cơ quan chuyên trách tham mưu, giúp việc, gồm: Văn phòng, ban xây dựng đảng, cơ quan ủy ban kiểm tra đảng ủy;

- Biên chế cán bộ lãnh đạo, công chức, viên chức các cơ quan chuyên trách tham mưu, giúp việc, đơn vị sự nghiệp của đảng ủy cấp xã (mới): Định hướng khoảng 15 -17 biên chế, ở những nơi có trung tâm chính trị bố trí không quá 20 biên chế.

5.2. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các đoàn thể:



- Cơ cấu, nhân sự Chủ tịch Ủy ban MTTQ xã: Thực hiện theo Chỉ thị số 45-CT/TW, ngày 14/4/2025 của Bộ Chính trị.

- Cơ cấu Phó Chủ tịch Ủy ban MTTQ xã là trưởng các tổ chức chính trị - xã hội (sau khi đã thực hiện sắp xếp): 01 Phó Chủ tịch đồng thời làm Chủ tịch Hội Liên hiệp Phụ nữ; 01 Phó Chủ tịch đồng thời làm Bí thư Đoàn Thanh niên; 01 Phó Chủ tịch đồng thời làm Chủ tịch Hội Nông dân (nơi có tổ chức Hội Nông dân); 01 Phó Chủ tịch đồng thời làm Chủ tịch Hội Cựu chiến binh; 01 Phó Chủ tịch đồng thời làm Chủ tịch Công đoàn (ở nơi có tổ chức Công đoàn); trong đó, lựa chọn, phân công 01 đồng chí làm Phó chủ tịch thường trực.

- Biên chế cán bộ lãnh đạo, công chức các cơ quan chuyên trách tham mưu, giúp việc của Cơ quan Ủy ban MTTQ Việt Nam cấp xã (mới): Định hướng khoảng 8 - 10 biên chế (gồm: Chủ tịch, Phó Chủ tịch, công chức giúp việc).

5.3. Hội đồng Nhân dân - Ủy ban nhân dân:

- Chính quyền địa phương cấp xã gồm có HĐND và UBND.

- HĐND cấp xã thành lập 02 Ban là Ban Pháp chế và Ban Kinh tế - Xã hội.

- Về tổ chức cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp xã: Tổ chức tối đa 04 Phòng chuyên môn và tương đương phù hợp với đặc điểm đô thị, nông thôn, hải đảo (đặc khu).

- Đối với ĐVHC cấp xã giữ nguyên trạng (không sắp xếp) thì có thể không tổ chức Phòng chuyên môn. Chính phủ dự kiến bố trí tăng thêm 01 Phó Chủ tịch UBND và một số công chức cho UBND cấp xã nơi không tổ chức Phòng chuyên môn và giao chính quyền địa phương cấp tỉnh quyết định cụ thể đối với từng ĐVHC cấp xã trên địa bàn.

- Đối với trường hợp sắp xếp từ 02 ĐVHC cấp xã trở lên thành 01 ĐVHC cấp xã mới, định hướng tổ chức tối đa 04 Phòng chuyên môn và tương đương thuộc UBND cấp xã. Giao UBND cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, quy mô diện tích tự nhiên, dân số, đặc thù quản lý của từng ĐVHC cấp xã để quyết định số lượng cơ quan chuyên môn thuộc UBND của từng cấp xã cho phù hợp với thực tiễn, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả theo hướng dẫn của Chính phủ.

- Định hướng tổ chức 04 Phòng và tương đương với các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn như sau: (1) Văn phòng HĐND và UBND, (2) Phòng Kinh tế, (3) Phòng Văn hóa - Xã hội, (4) Trung tâm phục vụ hành chính công.

- Căn cứ quy mô dân số, diện tích tự nhiên, trình độ phát triển kinh tế - xã hội của các ĐVHC cấp xã, Chính phủ định hướng giao tổng biên chế chính quyền địa phương cấp xã cho các địa phương (dự kiến bình quân khoảng 32 biên chế/01 cấp xã). Trên cơ sở đó, giao chính quyền địa phương cấp tỉnh quyết định số lượng biên chế đối với chính quyền địa phương từng ĐVHC cấp xã trên địa bàn cho phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

6. Tiêu chuẩn diện tích làm việc, diện tích xây dựng, diện tích sân:

6.1. Tiêu chuẩn diện tích làm việc:

- Thực hiện theo Nghị định 155/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 của Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp.

- Tổng số biên chế: 65.

- Tổng diện tích làm việc là 1.099 m2.

Bảng thống kê diện tích làm việc của trụ sở làm việc cấp xã:

STT	Tổ chức, chức danh	Biên chế (dự kiến)	Tiêu chuẩn diện tích làm việc (m2)	Diện tích (m2)	Ghi chú
A	Đảng ủy xã	(15-17)		303	Biên chế không quá 20 đối với những nơi có trung tâm chính trị
1	Bí thư	1	30	30	
2	Phó Bí thư	3	20	60	
3	Văn phòng Đảng ủy	5			
	- Chánh Văn phòng	1	18	18	
	- Phó Chánh Văn phòng	1	18	18	
	- Chuyên viên	3	15	45	
4	Ban Xây dựng Đảng ủy	4			Kiêm nhiệm về công tác
	- Trưởng ban	1	18	18	

STT	Tổ chức, chức danh	Biên chế (dự kiến)	Tiêu chuẩn diện tích làm việc (m2)	Diện tích (m2)	Ghi chú
	- Phó ban	1	18	18	tuyên giáo, dân vận
	- Chuyên viên	2	15	30	
5	Ủy ban Kiểm tra Đảng ủy	4			
	- Trưởng ban	1	18	18	
	- Phó ban	1	18	18	
	- Chuyên viên	2	15	30	
6	Trung tâm chính trị (nếu có)				Đảng ủy xã, phường nơi có trụ sở trung tâm chính trị cấp huyện hiện nay được lập thêm trung tâm chính trị là đơn vị sự nghiệp của đảng ủy
B	Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các Đoàn thể	(8-10)		180	
1	Chủ tịch	1	20	20	
2	Phó Chủ tịch	5	20	100	
3	Công chức giúp việc	(2-4)	15	60	
4	Ủy viên Mặt trận				Đối với các xã thực hiện sáp nhập: Là tổng số ủy viên ủy ban MTTQ Việt Nam của các xã hiện có trước khi sáp nhập (không tính số ủy viên nghỉ

STT	Tổ chức, chức danh	Biên chế (dự kiến)	Tiêu chuẩn diện tích làm việc (m2)	Diện tích (m2)	Ghi chú
					hưu, nghỉ công tác, chuyển địa bàn, thay đổi vị trí công tác khác hoặc có nguyện vọng xin thôi) - Đối với các xã không sáp nhập: Giữ số lượng ủy viên ủy ban MTTQ Việt Nam xã như hiện nay.
C	HĐND-UBND	32			
C1	Hội đồng nhân dân	10		172	
1	Chủ tịch	1	20	20	
2	Phó Chủ tịch	1	20	20	
3	Ban Pháp chế	4			
	- Trưởng ban	1	18	18	
	- Phó ban	1	18	18	
	- Chuyên viên	2	15	30	
4	Ban Kinh tế - Xã hội	4			
	- Trưởng ban	1	18	18	
	- Phó ban	1	18	18	
	- Chuyên viên	2	15	30	
C2	Ủy ban nhân dân cấp xã	22		384	
1	Chủ tịch	1	20	20	
2	Phó Chủ tịch	2	20	40	1 Phó Chủ tịch kiêm Giám đốc trung tâm hành chính công
3	Văn phòng	5			

STT	Tổ chức, chức danh	Biên chế (dự kiến)	Tiêu chuẩn diện tích làm việc (m2)	Diện tích (m2)	Ghi chú
	- Chánh Văn phòng	1	18	18	
	- Phó Chánh Văn phòng	1	18	18	
	- Chuyên viên	3	15	45	
4	Phòng Kinh tế (phòng Kinh tế - Hạ tầng đô thị)	5			
	- Trưởng phòng	1	18	18	
	- Phó Trưởng phòng	1	18	18	
	- Chuyên viên	3	15	45	
5	Phòng Văn hóa – Xã hội	5			
	- Trưởng phòng	1	18	18	
	- Phó Trưởng phòng	1	18	18	
	- Chuyên viên	3	15	45	
6	Trung tâm Hành chính công	5			
	- Giám đốc	1	18	18	
	- Phó Giám đốc	1	18	18	
	- Chuyên viên	3	15	45	
7	Hợp đồng giúp việc	6	10	60	

6.2. Diện tích sàn:

- Diện tích sử dụng chung: Áp dụng 85% diện tích làm việc theo Nghị định 155/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 của Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp.

- Diện tích sử dụng chung khoảng: $1.099 \times 85\% = 935 \text{ m}^2$.

- Tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến khoảng 2.034 m².

6.3. Diện tích xây dựng:

- Phương án công trình 03 tầng: DTXD khoảng 689 m².

- Phương án công trình 02 tầng: DTXD khoảng 1.020 m².

7. Phương án quy hoạch tổng mặt bằng khu trung tâm hành chính xã:

7.1. Dự kiến các hạng mục công trình hành chính – công cộng:

a) Khối công trình trụ sở xã - hội trường chung:

- Diện tích XD trụ sở chính: 1.020 m².

- Hội trường chung dự kiến quy mô 150 người đến 250 người (phục vụ hội nghị, tổ chức sự kiện văn hoá); Chỉ tiêu diện tích 1,2m²/ người; Diện tích XD từ 180m² – 300m².

- Tổng diện tích XD: 1.320 m².

- Mật độ XD: 40%.

- Diện tích đất tối thiểu khoảng: 3.300 m².

b) Khối công trình lực lượng vũ trang:

- Ban chỉ huy quân sự cấp xã: Dự kiến diện tích đất tối thiểu khoảng: từ 1.000m² đến 3.000 m².

- Công an cấp xã:

- + Xã không phải là đặc khu: Tối thiểu là 1,0 ha, tối đa 4 vị trí.

- + Xã là đặc khu: Tối thiểu là 3,0 ha, tối đa 4 vị trí.

- + Thiết kế điển hình của ngành Công an.

- Vị trí Ban chỉ huy quân sự cấp xã và Công an cấp xã cần tính toán sử dụng lại cơ sở vật chất đã được đầu tư.

c) Dự kiến khối nhà ở công vụ: 2.000 m².

d) Trung tâm văn hoá- thể thao: Tối thiểu 5.000m².

đ) Quảng trường trung tâm, bãi đậu xe: 5.000m²- 10.000 m²

e) Công viên, cây xanh: Tối thiểu 5.000m².

f) Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Tỷ lệ đất giao thông là trên 25%.

7.2. Dự kiến các hạng mục công trình giáo dục, y tế:

- Trên cơ sở rà soát trụ sở cơ quan của xã để ưu tiên tính toán bố trí lại cho công trình giáo dục, y tế.

7.3. Dự kiến công trình thương mại, dịch vụ:

- Rà soát hiện trạng để đề xuất cho phù hợp với quy mô phát triển của địa phương và đề xuất vị trí mới cho phù hợp.

7.4. Bố trí khu dân cư mới:

- Đề xuất bố trí khu dân cư mới đặc biệt là kết hợp với khu trung tâm hành chính mới để khai thác quỹ đất tạo nguồn thu ngân sách nhà nước.



**PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CẤP XÃ
ĐIỂM CÁC XÃ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIA LAI**

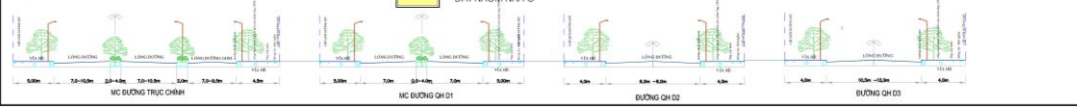
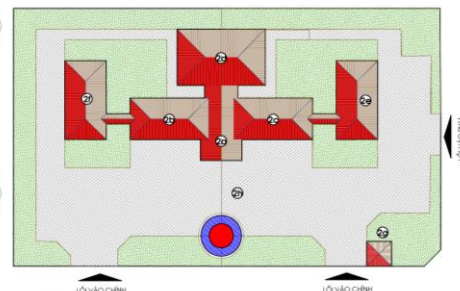


BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT. TỶ LỆ 1:500

- GHI CHÚ:**
- ĐẤT TRỤ SỞ CƠ QUAN
 - ĐẤT QUẢN TRƯỞNG
 - ĐẤT CÂY XANH - KHU VUI CHƠI TRẺ EM, TRUNG TÂM VĂN HÓA - TDTT
 - ĐẤT NHÓM NHÀ Ở

- GHI CHÚ:**
- 01- ĐẤT KHU QUẢNG TRƯỜNG
 - 02- ĐẤT KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH
 - 03- ĐẤT TRUNG TÂM VĂN HÓA - TDTT
 - 04- ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH
 - 05- ĐẤT DỰ PHÒNG TRỤ SỞ CƠ QUAN
 - 06 - ĐẤT NHÓM NHÀ Ở
- GHI CHÚ:**
- 2a- Sân chung
 - 2b- Khối nhà Đảng ủy - MTQ và đoàn thể
 - 2c- Khối nhà HĐND và UBND
 - 2d- Hội trường chung
 - 2e- Trung tâm hành chính công
 - 2f - Nhà công vụ
 - 2g- Nhà thương trực
 - 2h - Sân bãi- trụ cơ

**PHƯƠNG ÁN 02
MÔ HÌNH TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CẤP XÃ**

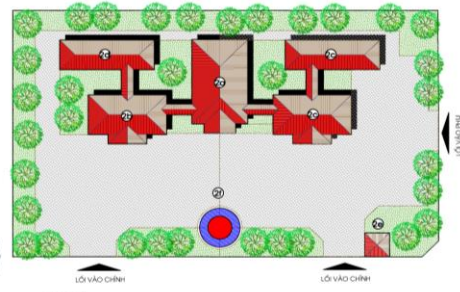


**PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CẤP XÃ
ĐIỂM CÁC XÃ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIA LAI**

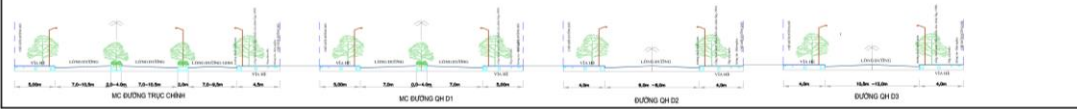


**SƠ ĐỒ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN
TỶ LỆ 1: 500**

**PHƯƠNG ÁN 01
MÔ HÌNH TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CẤP XÃ**

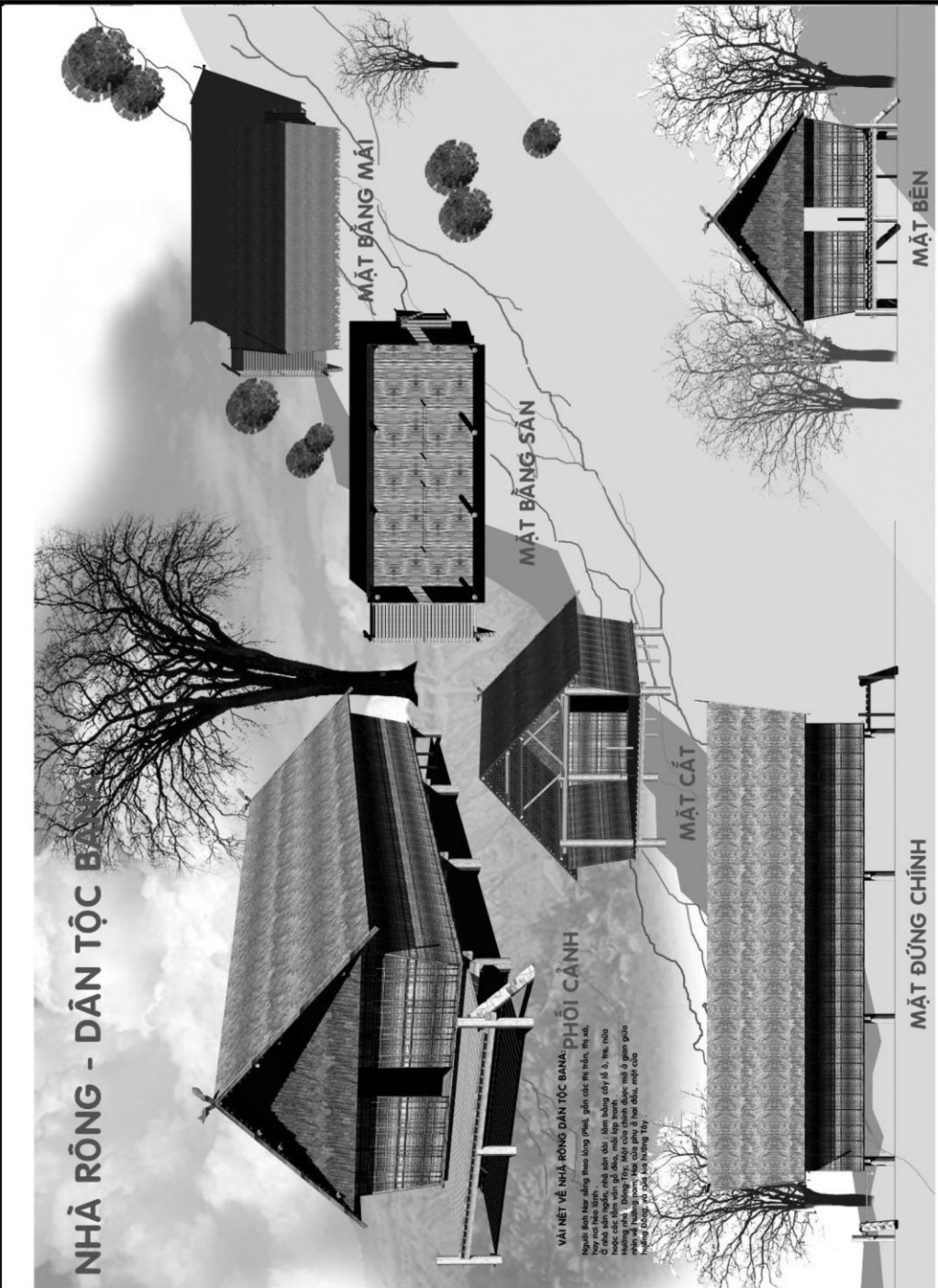


- GHI CHÚ:**
- 2a- Hội trường
 - 2b- Khối nhà Đảng ủy - MTQ và đoàn thể
 - 2c- Khối nhà HĐND - UBND và Trung tâm hành chính công
 - 2d- Nhà công vụ
 - 2e- Nhà thương trực
 - 2f - Sân bãi, trụ cơ
- GHI CHÚ:**
- 01- ĐẤT KHU QUẢNG TRƯỜNG
 - 02- ĐẤT KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH
 - 03- ĐẤT TRUNG TÂM VĂN HÓA - TDTT
 - 04- ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH
 - 05- ĐẤT DỰ PHÒNG TRỤ SỞ CƠ QUAN
 - 06 - ĐẤT NHÓM NHÀ Ở

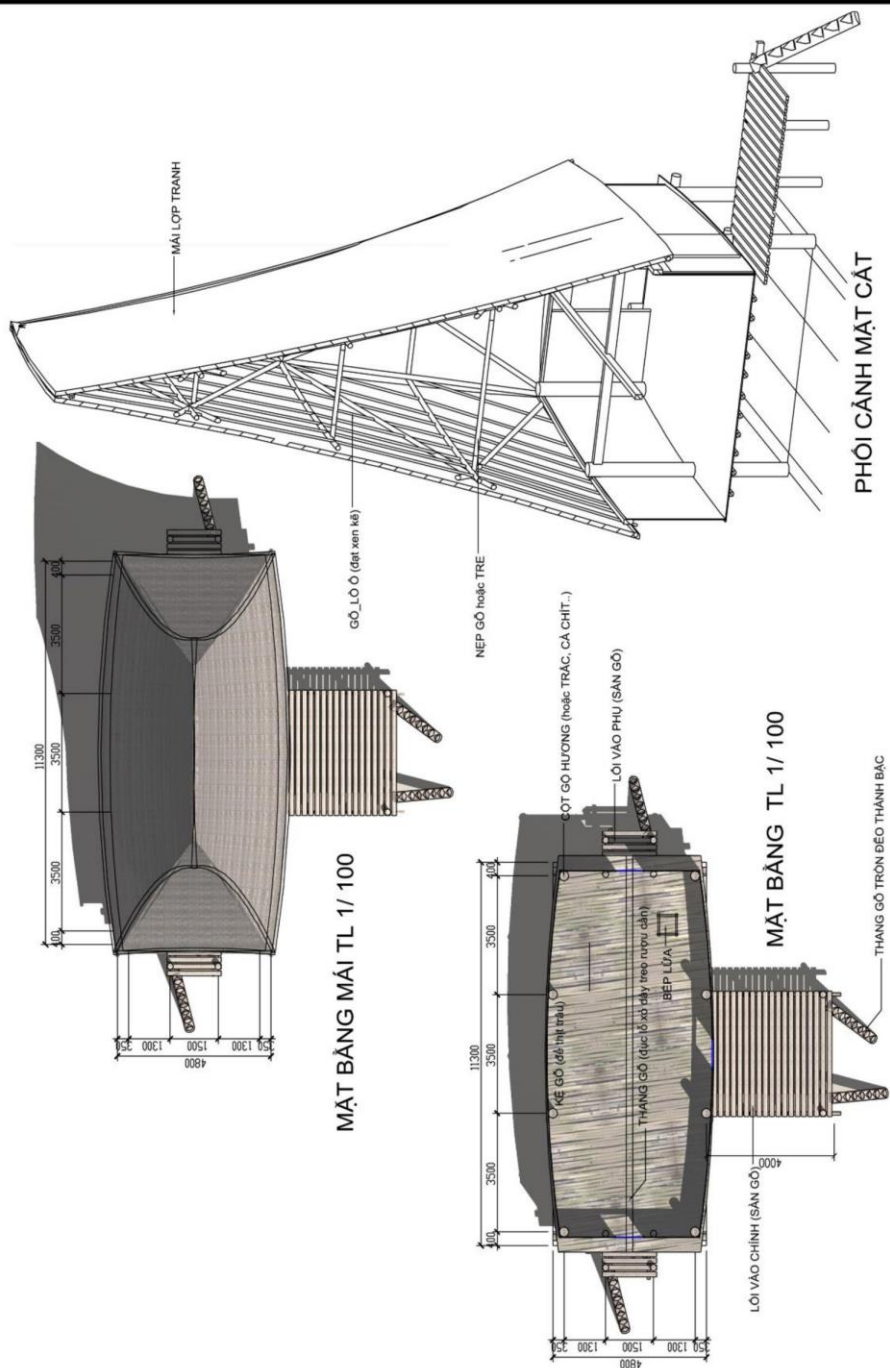


Phụ lục 4. Mẫu tham khảo nhà rộng và nhà ở đồng bào truyền thống

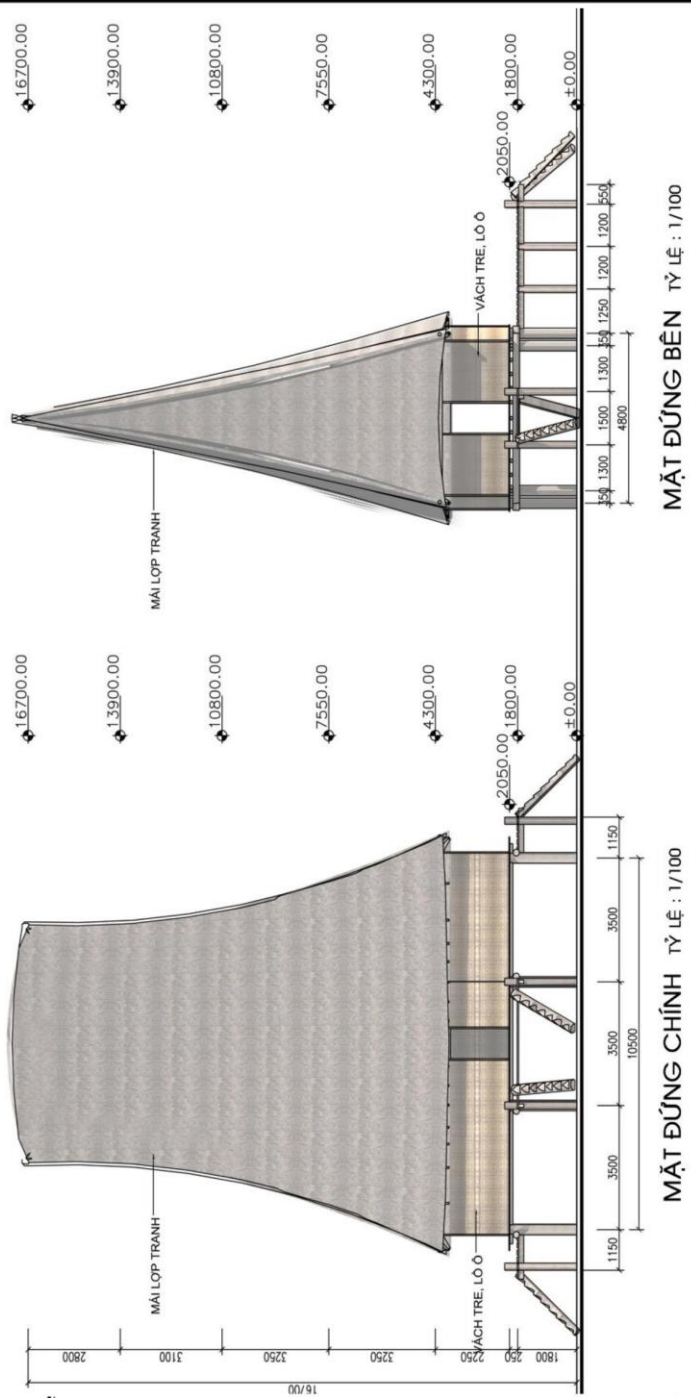
Mẫu thiết kế nhà truyền thống dân tộc Bahnar và Jrai do
Công ty Cổ phần Kiến trúc Tây Nguyên thiết kế.



BQL DỰ ÁN LÃNG VÂN HOÀ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM			HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN			DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC II LÃNG VÂN HOÀ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HẠNG MỤC : NHÀ RỘNG BA NÀ NHÓM RƠI			H.S.D.A
						PHỐI CẢNH TỔNG THỂ			TỶ LỆ : 1 / 100
TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUỐNG TRƯỞNG	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ	THỂ HIỆN				HOÀN THÀNH : - 2005
	KS : LÊ QUÝ TÔN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HÀ	KTS : HUỲNH TUẤN ANH	KTS : HUỲNH TUẤN ANH				KT - 01



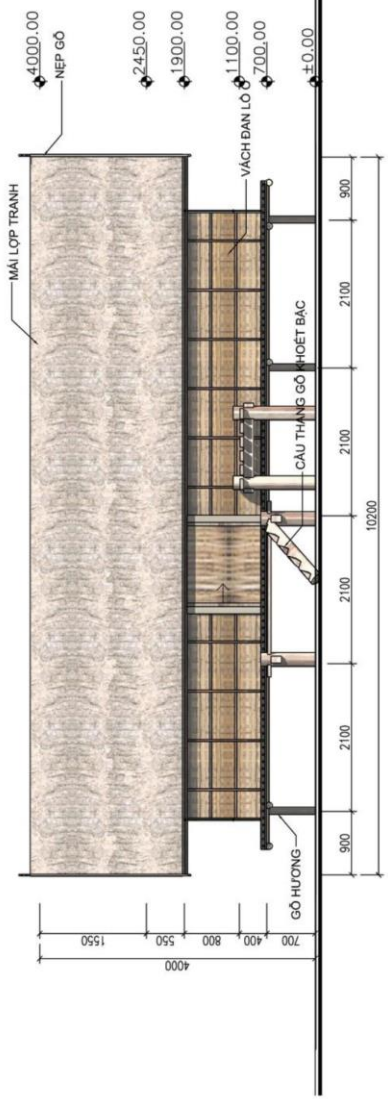
BQL DỰ ÁN LÃNG VĂN HOÀ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM	 HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN	DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC II LÃNG VĂN HOÀ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HANG MỤC : NHÀ ĐỒNG BÀ NA NHÓM RƠ NGAO				H.S.D.A
		MẶT BẰNG				TỶ LỆ : 1 / 100
		TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUỐNG TRƯỞNG	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ
						HOÀN THÀNH : - 2005
	KS : LÊ QUÝ TÔN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HÀ	KTS : HUYỀN TUẤN ANH	KTS : HUYỀN TUẤN ANH	KT - 01



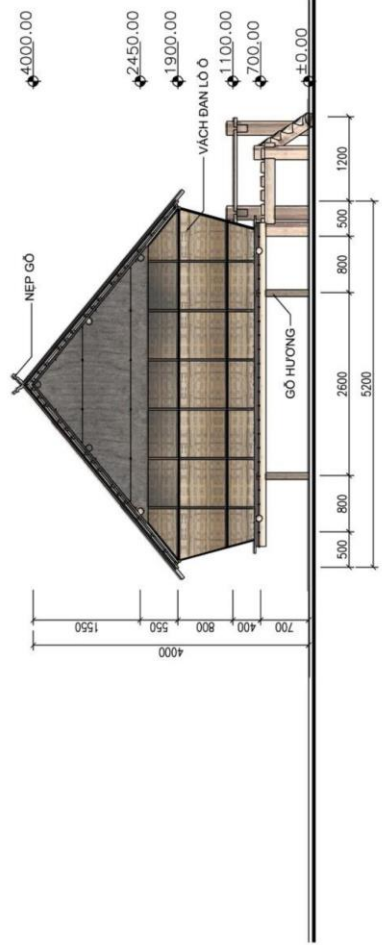
MẶT ĐỨNG BÊN TỶ LỆ : 1/100

MẶT ĐỨNG CHÍNH TỶ LỆ : 1/100

BQL DỰ ÁN LÃNG VĂN HOÀ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM		HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN				DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC LÃNG VĂN HOÀ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HẠNG MỤC : NHÀ ĐÔNG BÀ NÀ NHÓM RƠ NGAO		H.S.D.A
				MẶT ĐỨNG				TỶ LỆ : 1 / 100
TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUỐNG TRƯỞNG	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ	THỂ HIỆN	HOÀN THÀNH : - 2005		
	KS : LÊ QUÝ TÔN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HẠ	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KT - 02		



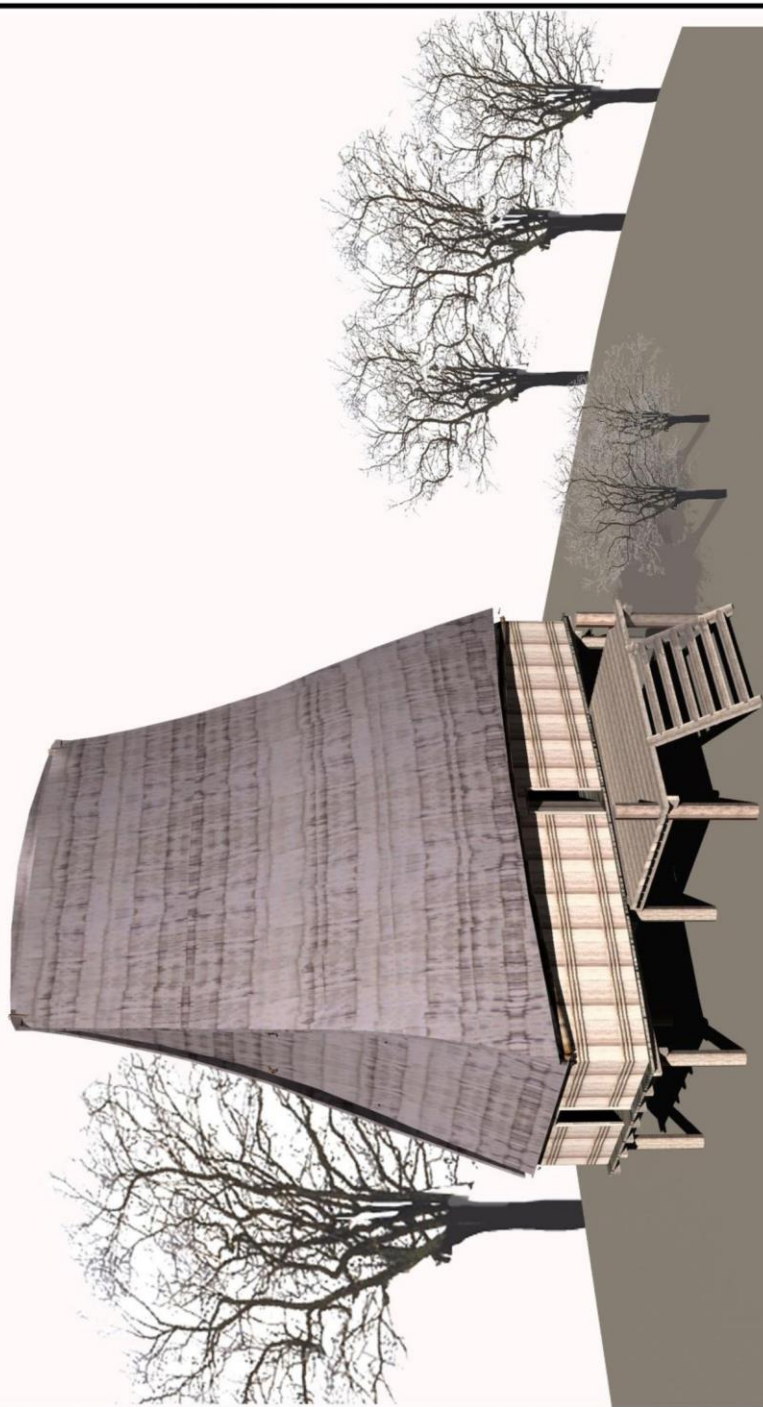
MẶT ĐỨNG CHÍNH TỶ LỆ : 1/50



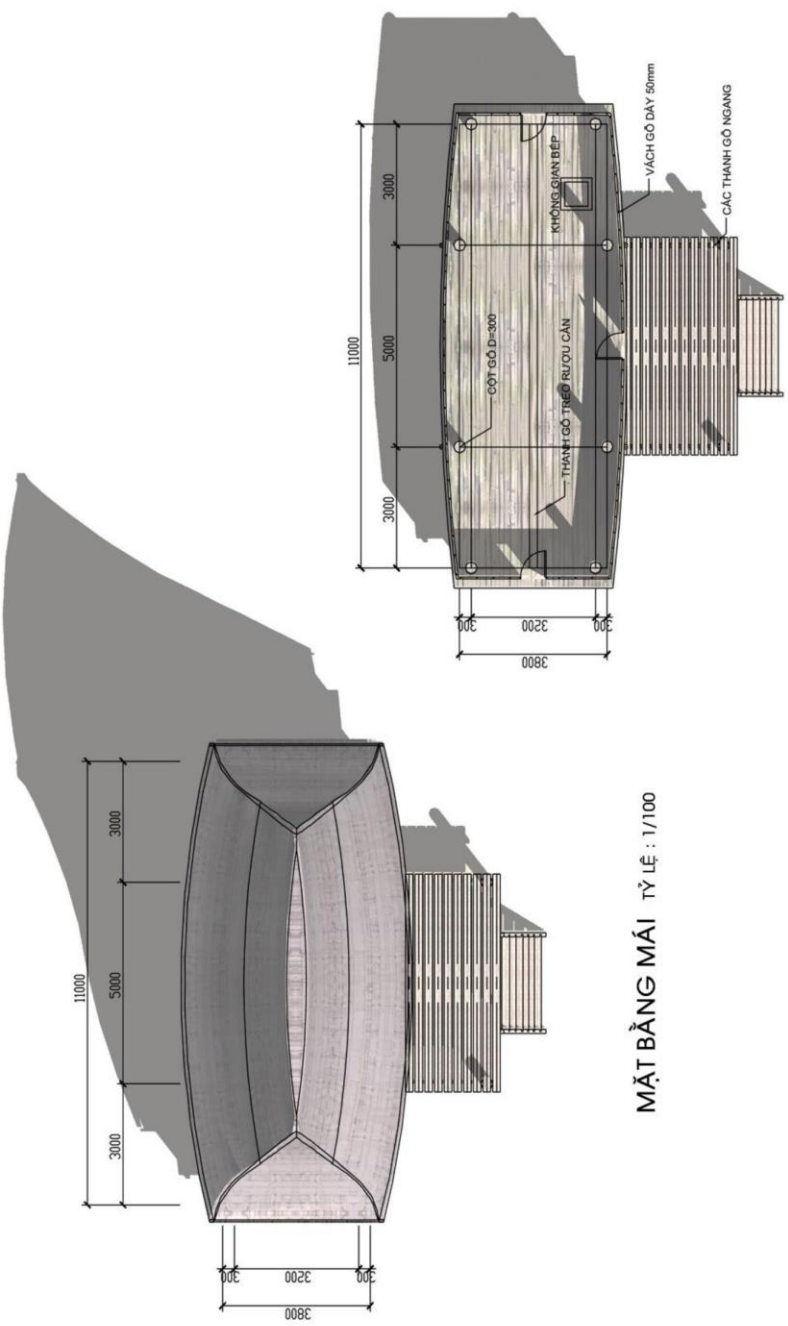
MẶT ĐỨNG BÊN TỶ LỆ : 1/50

BQL DỰ ÁN LÃNG VÂN HOÀ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM	 HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN	DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC II LÃNG VÂN HOÀ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HANG MỤC : NHÀ Ở DÂN TỘC BA NA NHÓM RỜ					H.S.D.A	
		MẶT ĐỨNG					TỶ LỆ : 1 / 50	
		TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUẤT BẢN	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ	THỂ HIỆN	HOÀN THÀNH : - 2005
			KS : LÊ QUÝ TÔN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HÀ	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KT - 02

NHÀ RỒNG DÂN TỘC GIARAI



BQL DỰ ÁN LÃNG VĂN HOÁ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM	 HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN	DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC II LÃNG VĂN HOÁ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HẠNG MỤC : NHÀ RỒNG DÂN TỘC GIA RAI			H.S.D.A		
		PHỐI CẢNH TỔNG THỂ			TỶ LỆ : 1 / 100		
		CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ	THỂ HIỆN	HOÀN THÀNH : - 2005		
		TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUỐNG TRƯỞNG			
		KS : LÊ QUÝ TÔN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HÀ	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KT - 01

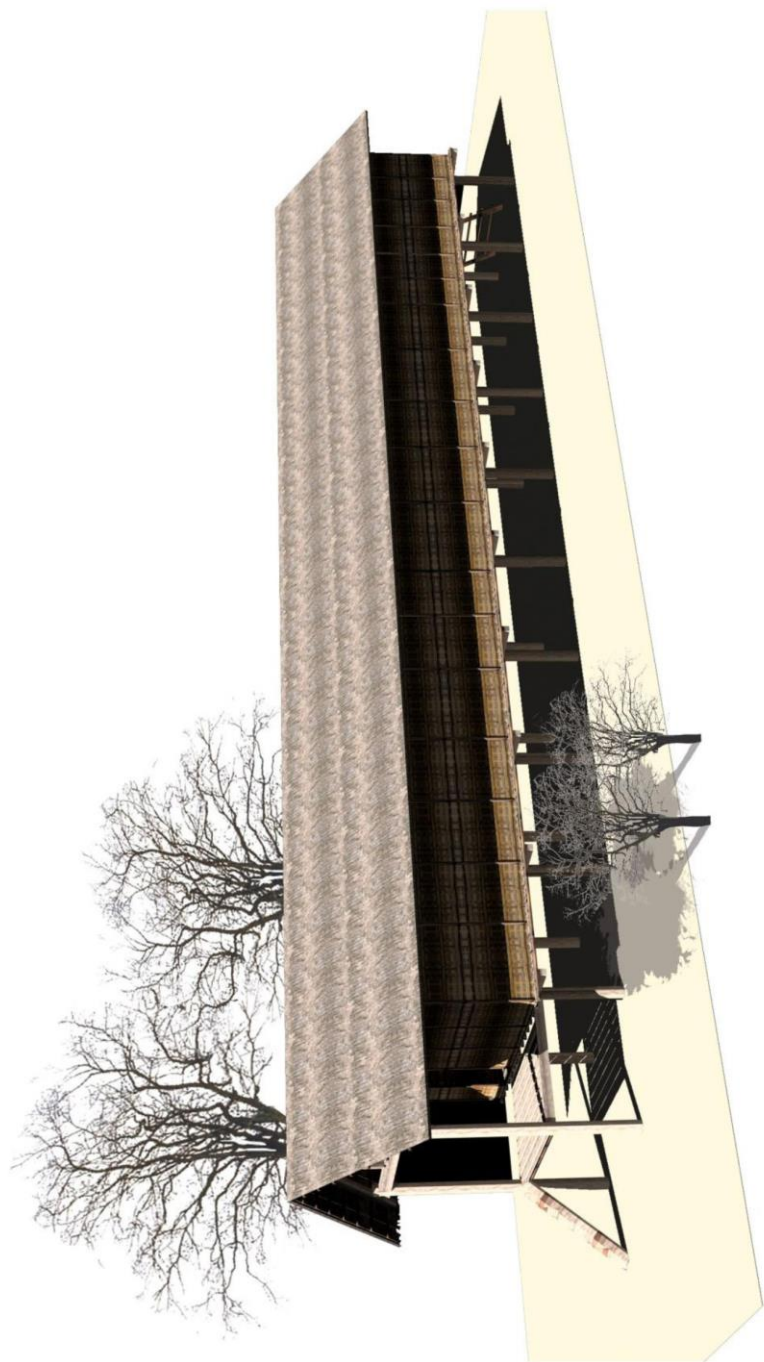


MẶT BẰNG MÁI TỶ LỆ : 1/100

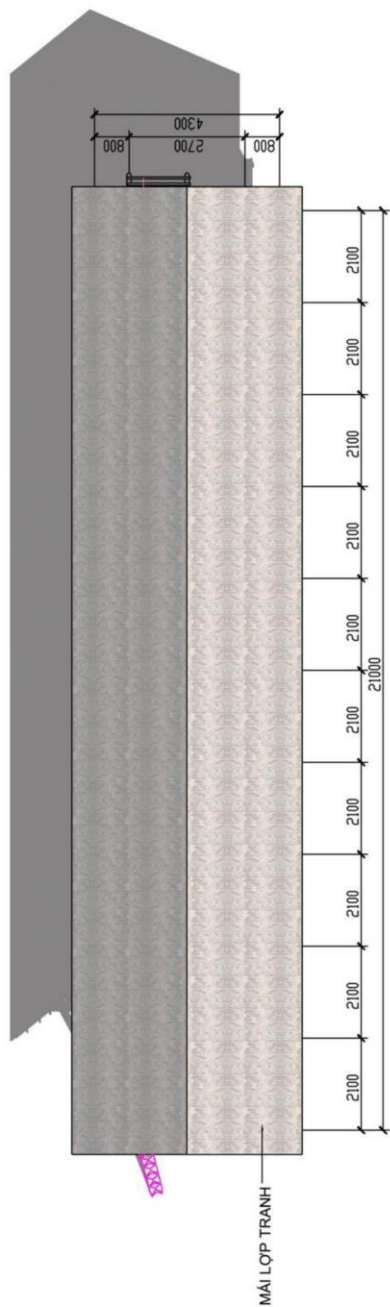
MẶT BẰNG TỶ LỆ : 1/100

BQL DỰ ÁN LÃNG VĂN HOÁ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM	 HỘI KIẾN TRÚC SỰ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN	DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC II LÃNG VĂN HOÁ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HẠNG MỤC : NHÀ DÒNG DÂN TỘC GIA RAI				H.S.D.A	
		MẶT BẰNG - MẶT BẰNG MÃI					TỶ LỆ : 1 / 100
		TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUỐNG TRƯỞNG	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ	THỂ HIỆN
							HOÀN THÀNH : - 2005
	KTS : LÊ QUÝ TÓN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HÀ	KTS : HUỠNH TUẤN ANH	KTS : HUỠNH TUẤN ANH	KT - 02	

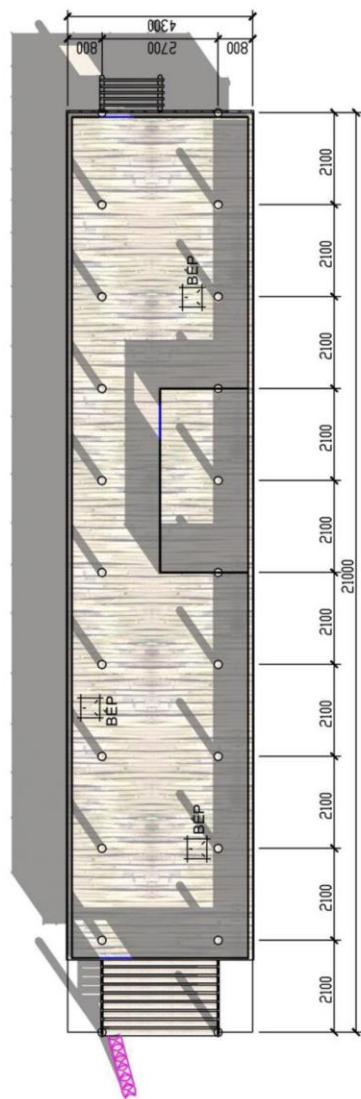
NHÀ Ở TRUYỀN THỐNG DÂN TỘC GIA RAI



BQL DỰ ÁN LÃNG VĂN HOÀ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM	 HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN	DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC II LÃNG VĂN HOÀ - DỰ UCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HẠNG MỤC : NHÀ Ở DÂN TỘC GIA RAI NHÓM CHOR (MẪU 01)				H.S.D.A	
		PHỐI CẢNH TỔNG THỂ				TỶ LỆ : 1 / 100	
		TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XƯỞNG TRƯỞNG	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ	THỂ HIỆN
		KS : LÊ QUÝ TÓN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HÀ	KTS : HUỠNH TUẤN ANH	KTS : HUỠNH TUẤN ANH	
						HOÀN THÀNH : - 2005	
						KT - 01	



MẶT BẰNG MÁI TỶ LỆ : 1/100

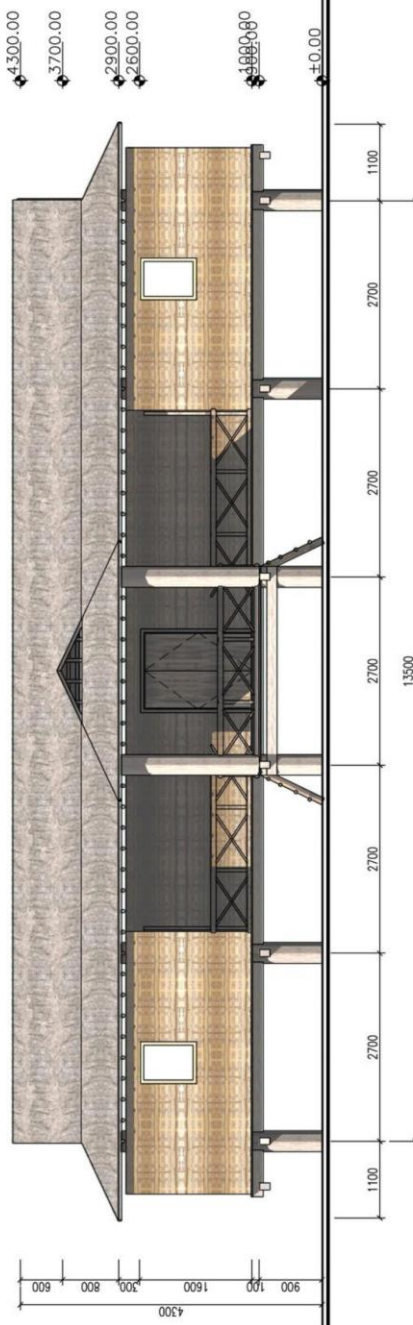


BQL DỰ ÁN LÃNG VĂN HOÀ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM	 HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN		DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC II LÃNG VĂN HOÀ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HẠNG MỤC : NHÀ Ở DÂN TỘC GIA RAI NHÓM CHOR (MẪU 01)			H.S.D.A
			MẶT BẰNG - MẶT BẰNG MÁI			TỶ LỆ : 1 / 100
TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUẤT TRƯỞNG	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ	THỂ HIỆN	HOÀN THÀNH : - 2005
	KS : LÊ QUÝ TÔN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HÀ	KTS : HUỠNH TUẤN ANH	KTS : HUỠNH TUẤN ANH	KT - 02

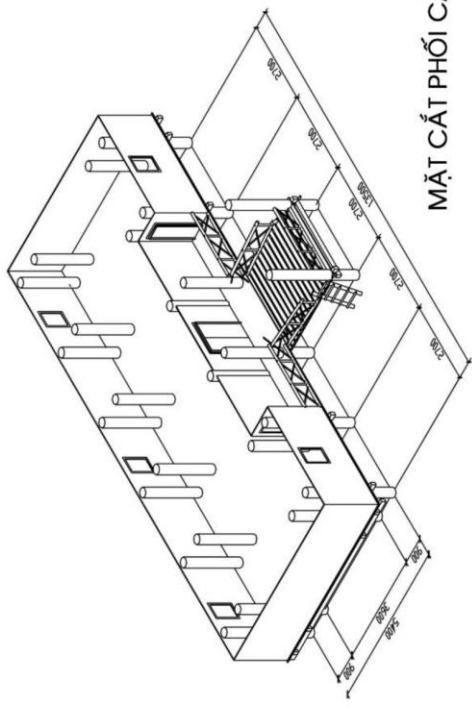
NHÀ Ở TRUYỀN THỐNG DÂN TỘC GIA RAI



BQL DỰ ÁN LÃNG VĂN HOÀ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM	 HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN	DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC II LÃNG VĂN HOÀ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HẠNG MỤC : NHÀ Ở DÂN TỘC GIA RAI NHÓM H' DRUNG				H.S.D.A		
		PHỐI CẢNH TỔNG THỂ					TỶ LỆ : 1 / 100 HOÀN THÀNH : - 2005 KT - 01	
		TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUỐNG TRƯỞNG	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ		THỂ HIỆN
	KS : LÊ QUÝ TÔN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HÀ	KTS : HUỠNH TUẤN ANH	KTS : HUỠNH TUẤN ANH			

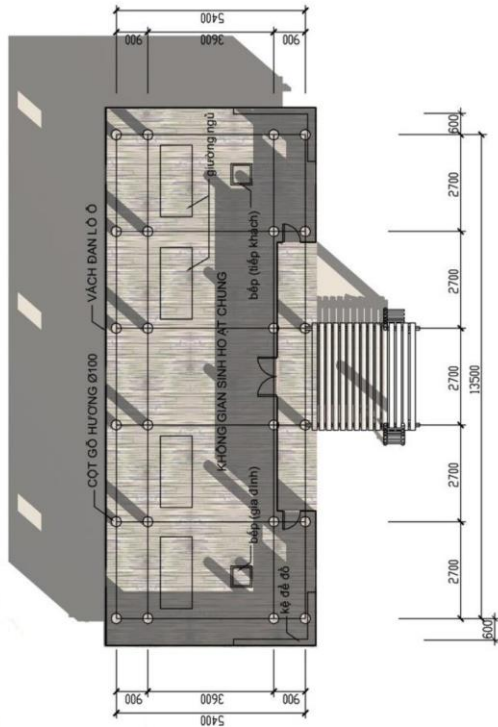
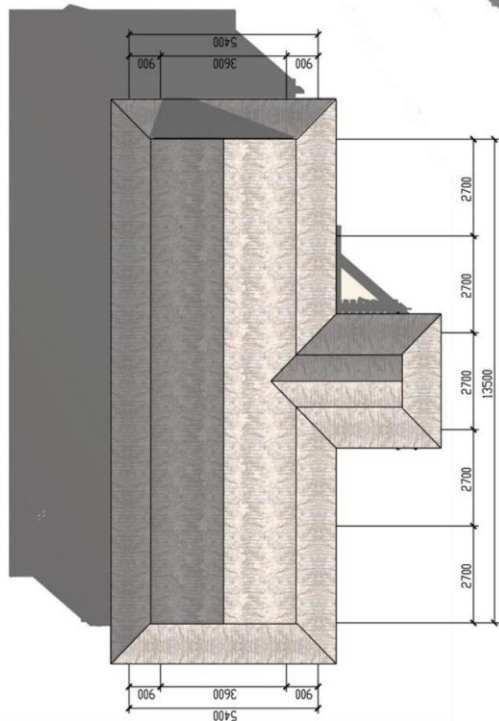


MẶT ĐŨNG CHÍNH TỶ LỆ : 1/50



MẶT CẮT PHỐI CẢNH

BQL DỰ ÁN LÃNG VĂN HOÀ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM	 HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN	DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC I LÃNG VĂN HOÀ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM HẠNG MỤC : NHÀ Ở DÂN TỘC GIA RAI NHÓM H'ĐRUNG				H.S.D.A
		MẶT ĐŨNG CHÍNH - MẶT CẮT				TỶ LỆ : 1 / 50
TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUẤT TRƯỞNG	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ	THỂ HIỆN	HOÀN THÀNH : - 2005
	KS : LÊ QUÝ TÔN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HÀ	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KT - 03



MẶT BẰNG TỶ LỆ : 1/100

BQL DỰ ÁN LÃNG VĂN HOÁ CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM		HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH GIA LAI		DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU LÃNG DÂN TỘC II LÃNG VĂN HOÁ - DU LỊCH CÁC DÂN TỘC VIỆT NAM			H.S.D.A
		CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC TÂY NGUYÊN		HANG MỤC : NHÀ Ở DÂN TỘC GIA RAI NHÓM H' DRUNG			
				MẶT BẰNG - MẶT BẰNG MÃI			
TRƯỞNG BAN	GIÁM ĐỐC	XUẤT TRƯỞNG	CHỦ TRÌ	THIẾT KẾ	THỂ HIỆN	TỶ LỆ : 1 / 100	
						HOÀN THÀNH : - 2005	
	KTS : LÊ QUÝ TÔN	KTS : NGUYỄN VĂN KIẾN	KTS : NGUYỄN HỒNG HẠ	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KTS : HUỖNH TUẤN ANH	KT - 02	