

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

1. Mục tiêu

- Quy chế quản lý kiến trúc nông thôn xã Trường Thành được ban hành nhằm kiểm soát hoạt động xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, bảo vệ và sử dụng công trình kiến trúc, không gian và cảnh quan trên địa bàn xã, bảo đảm phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Trường Thành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Làm cơ sở cấp phép quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng, quản lý việc lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, lập tổng mặt bằng công trình; quản lý đầu tư xây dựng công trình, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trên địa bàn xã;

- Quy chế là căn cứ pháp lý để thực hiện việc cấp phép xây dựng, cấp phép xây dựng có thời hạn, quản lý cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc; cấp chứng chỉ quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch; quản lý việc lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có), lập tổng mặt bằng công trình; quản lý đầu tư xây dựng, thiết kế kiến trúc, tổ chức không gian, cảnh quan tại các điểm dân cư và khu vực xây dựng trên địa bàn xã.

- Quy chế xác định nguyên tắc, tiêu chí và yêu cầu quản lý kiến trúc, làm cơ sở kiểm soát việc xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình mới, công trình cải tạo, chỉnh trang trong các khu dân cư theo định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của quy hoạch chung xã; góp phần bảo đảm tính đồng bộ, hài hòa, phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, tập quán sinh hoạt của địa phương.

2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

2.1. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến việc xây dựng các công trình kiến trúc nông thôn trên địa bàn xã đều phải có trách nhiệm thực hiện đúng theo Quy chế này.

2.2. Phạm vi áp dụng

Quản lý kiến trúc trong phạm vi ranh giới toàn bộ xã đã được xác định trong đồ án Quy hoạch chung xã;

Phạm vi không gian của xã có diện tích

Ranh giới xã có ranh giới hành chính tiếp giáp như sau:

7. Công trình xây dựng: Công trình xây dựng là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước

8. Công trình kiến trúc: Một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc.

9. Chiều cao công trình: Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả, mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (theo điểm 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD).

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

(*) Tầng nửa hầm có chiều cao $\geq 1/2$ tầng cao hầm tính 1 tầng.

11. Nhà ở:

Công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

12. 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 (theo điểm 1.4.11 QCVN 01:2021/BXD).

13. Nhà biệt thự: Nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa) có tường rào, lối ra vào riêng biệt và có ít nhất 3 mặt tiếp xúc với thiên nhiên, sân vườn.

14. Nhà ở liên kế (nhà phố): 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, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (theo điểm 3.3 TCVN 9411:2012).

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

16. 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.

17. Hành lang bảo vệ an toàn: Không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc

4.1. Các nguyên tắc chung

- Phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam, quy hoạch chung

xây dựng xã đã được phê duyệt, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

- Bảo tồn, kế thừa và phát huy giá trị kiến trúc truyền thống nông thôn, bản sắc văn hóa địa phương; tiếp thu có chọn lọc tinh hoa kiến trúc hiện đại, phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tập quán sinh hoạt của Nhân dân.

- Khuyến khích ứng dụng khoa học - công nghệ, vật liệu mới, giải pháp kỹ thuật tiên tiến phù hợp điều kiện nông thôn; bảo đảm hiệu quả kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật; sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả và thân thiện với môi trường.

- Bảo đảm sự tham gia của cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân trong quá trình đầu tư xây dựng; kết hợp hài hòa lợi ích của Nhà nước, cộng đồng và quyền, lợi ích hợp pháp của người dân.

- Kiến trúc công trình phải hài hòa với không gian, cảnh quan chung, gắn kết giữa khu dân cư hiện hữu và khu phát triển mới; phù hợp với cảnh quan tự nhiên, không gian sản xuất nông nghiệp, mặt nước, cây xanh và các trục giao thông chính của xã.

- Việc sử dụng màu sắc, vật liệu, hình thức kiến trúc mặt ngoài công trình phải bảo đảm mỹ quan, an toàn, không gây tác động xấu đến môi trường, sức khỏe cộng đồng và an toàn giao thông nông thôn.

- Kiến trúc nhà ở nông thôn được quản lý theo hướng kết hợp hài hòa giữa cải tạo, chỉnh trang với xây dựng mới, phù hợp điều kiện khí hậu, tập quán sinh hoạt; bảo đảm gắn kết công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể không gian kiến trúc của điểm dân cư.

- Công trình công cộng, công trình hạ tầng xã hội, công trình phục vụ sinh hoạt cộng đồng phải bảo đảm công năng sử dụng, an toàn, thẩm mỹ, phù hợp quy mô dân cư và điều kiện thực tế của xã.

- Các công trình trang trí cảnh quan như tượng đài, phù điêu, cổng chào, đài phun nước, chiếu sáng cảnh quan (nếu có) phải được thiết kế phù hợp với không gian sinh hoạt cộng đồng, tránh phô trương, lãng phí.

- Công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ, an toàn, phù hợp đặc điểm nông thôn, bảo đảm kết nối thuận lợi giữa các ấp và với trung tâm xã.

4.2. Đối với khu vực hiện hữu

- Các công trình hiện hữu được xây dựng hợp pháp trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Trường hợp xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang có thay đổi quy mô, kiến trúc mặt ngoài phải tuân thủ quy hoạch chung xây dựng xã, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và quy chế quản lý kiến trúc này. Khu vực đã có quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo quy hoạch được duyệt; khu vực chưa có quy hoạch chi tiết áp dụng quy định quản lý kiến trúc đối với khu vực xây dựng mới.

4.3. Đối với khu vực xây dựng mới

- Việc quản lý kiến trúc khu vực xây dựng mới thực hiện theo quy hoạch chung xây dựng xã và quy chế này, bảo đảm phát triển đồng bộ, hài hòa với khu dân cư hiện hữu. Quy định cụ thể về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc, màu sắc và vật liệu phù hợp đặc điểm nông thôn. Tổ chức không gian kiến trúc khu trung tâm xã, công trình công cộng, cây xanh - mặt nước bảo đảm rõ ràng, thuận tiện sử dụng và gắn với bản sắc địa phương. Trường hợp quy hoạch cấp dưới chưa quy định đầy đủ thì áp dụng quy hoạch cấp cao hơn và các quy định pháp luật hiện hành để quản lý.

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

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

Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ: Khu trung tâm hành chính xã; các trục đường tỉnh và đường liên xã.

Các công trình công cộng có quy mô lớn và quan trọng như: Công viên trung tâm xã; không gian công cộng trung tâm xã.

Khu vực an ninh, quốc phòng: Trụ sở Công an xã; Ban chỉ huy quân sự xã.

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó;

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

- Khu công cộng, không gian trung tâm và công viên: Cần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng; phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường; gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, cây xanh, kiến trúc nông thôn và công trình của khu vực. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân; kết nối không gian mở nông thôn, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông;

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Kiến trúc công trình

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

c) Các yêu cầu khác

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

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

- Nhằm cải tạo chỉnh trang nông thôn, bổ sung cây xanh, không gian mở, tăng cường kết nối giao thông, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, khuyến khích thiết kế thân thiện môi trường.

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

- Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ và Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng;

- Công trình mang tính biểu tượng, điểm nhấn như: Tượng đài, vật thể kiến trúc, bồn hoa đảo giao thông, công viên... được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của nông thôn (trên các tuyến phố chính và tại các nút giao giữa các tuyến phố chính, danh mục các tuyến phố chính theo quyết định của UBND thành phố).

- Các công trình có yêu cầu đặc thù trên toàn nông thôn; các công trình văn hóa thể thao cấp tỉnh,...

- Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu.

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

CHƯƠNG II: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

1. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

1.1. Định hướng chung kiến trúc, cảnh quan cho toàn xã

a) Định hướng chung kiến trúc nông thôn hiện hữu

- Phát triển khu vực nông thôn cũ hiện hữu theo hướng, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan nông thôn cho từng khu vực. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang nông thôn, trọn ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ nông thôn, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian nông thôn hiện hữu. Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ nông thôn,... Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu có thể xem xét gia tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng. Hạ tầng và tiện ích nông thôn cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường nông thôn,...;

- Việc xây mới đối với công trình nhà ở tầng cao tối đa 05 tầng;

- Cải tạo nâng cấp về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật để cải thiện và nâng cao môi trường sống cho người dân;

- Công trình xây dựng mới cần đảm bảo hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh, tương xứng với không gian trực đường, đóng góp vào việc hình thành bộ mặt kiến trúc cho nông thôn;

- Quy định về hình thức bên ngoài công trình: Không được xây theo các kiến trúc chắp vá bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực. Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố chính, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực công cộng không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày vật dụng làm mất mỹ quan nông thôn;

- Quy định về hoàn thiện công trình: Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình. Không sử dụng màu đen và màu sắc có độ tương phản cao. Mặt tiền công trình không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% và diện tích không quá 60% mặt tiền công trình. Các loại cửa đi, cửa sổ, tủ quần áo hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3m trở xuống đều không được phép sử dụng kính tráng thủy ngân phản xạ. Không sử dụng gạch mosaic đối với tường ngoài nhà. Chi tiết trang trí công trình không vượt quá 5%

diện tích bề mặt công trình. Không đặt tượng trang trí trên mái nhà. Không gắn các loại hình tượng trang trí trên ban công;

Quy định về hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc nhà, công trình hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng. Phong cách kiến trúc theo hướng có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố dân tộc và hiện đại, phù hợp với khí hậu nhiệt đới của địa phương, có sự tương đồng giữa các khu vực với nhau. Cần có thiết kế hình thức kiến trúc công trình phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình như nhà ở kết hợp thương mại, nhà phố liên kế, nhà vườn và biệt thự, tạo nét đặc trưng riêng cho từng khu vực.

b) Định hướng chung kiến trúc Khu vực phát triển mới

Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực nông thôn mới có quy mô hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật nông thôn. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, tạo nhịp điệu có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu nông thôn mới. Kiến tạo các không gian công cộng nông thôn, bán công cộng có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan;

Hạn chế san lấp kênh rạch, không chế chỉ giới xây dựng. Khuyến khích trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu địa phương. Bố trí diện tích phù hợp và tạo dựng cảnh quan (sân chơi, cây xanh, hồ nước); bảo quản, chăm sóc các cây cổ thụ lâu năm hiện có;

Khuyến khích các hoạt động đầu tư, thiết kế và xây dựng nhà vườn tạo ra một phong cách sống cân bằng với thiên nhiên;

Bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư trong dự án khu nông thôn mới; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác;

Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Đảm bảo đồng bộ, tiện ích, hiện đại, kết nối tốt với khu vực xung quanh. Giải quyết tốt vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu cũ do việc xây dựng khu mới gây ra. Tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

c) Định hướng cụ thể không gian kiến trúc, cảnh quan

*** Về không gian cảnh quan**

Các vị trí điểm nhấn cảnh quan nông thôn được xác định chủ yếu dọc theo các tuyến sông và kênh, rạch... là không gian mặt nước đặc trưng của địa phương, gắn với hệ sinh thái sông nước, cảnh quan đồng ruộng, kênh rạch và các hoạt động sản xuất nông nghiệp truyền thống, tạo bản sắc riêng cho khu vực nông thôn.

Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Công viên trung tâm xã; không gian công cộng trung tâm xã.

Xây dựng mới các công viên quy mô lớn (công viên chuyên đề, công viên cây xanh) với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và kết nối thành một hệ thống bằng các dải cây xanh dọc sông rạch và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các hoa viên và không gian cho cộng đồng. Bảo vệ và cải tạo hệ thống kênh rạch, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở kênh rạch để phát triển bền vững. Các công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết;

Tăng cường chiếu sáng đường phố, các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan;

Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt;

Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực và bản địa;

Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan nông thôn tại các đầu mối giao thông;

Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật nông thôn, tạo cảnh quan nông thôn đẹp, thân thiện.

*** Về kiến trúc**

Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ.

Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông;

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

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

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích nông thôn như cây xanh nông thôn, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công

cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

*** Đối với khu vực trung tâm hành chính- chính trị**

- Vị trí: Khu trung tâm hành chính được xây dựng mới, thuộc ấp Định Hòa với quy mô diện tích khoảng 6,34 ha.

- Yêu cầu quản lý về không gian, kiến trúc:

+ Phải hợp khối công trình nhằm tiết kiệm đất đai, thuận lợi cho người dân đến làm việc;

+ Phải có diện tích đất theo quy định dành cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe cho cán bộ và khách đến làm việc;

+ Đối với các công trình nằm tại các vị trí điểm nhấn trong nông thôn như các nút giao tuyến phố chính không được thiết kế hệ thống cổng, hàng rào kín phía trước (có thể sử dụng loại hình hàng rào cảnh quan thấp như trụ kết hợp dây xích, bồn cây ngăn cách,...) và thiết kế vườn hoa tạo không gian mở cảnh quan cho tuyến phố và phục vụ cộng đồng;

+ Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh. Hạn chế không xây dựng các công trình thấp tầng (từ 1-2 tầng), xây dựng manh mún không hợp khối kiến trúc. Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà công cộng;

+ Khuyến khích xây dựng các tượng đài, biểu tượng trước các trung tâm hành chính (việc quy hoạch và xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép). Khuyến khích các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính có xu hướng kiến trúc mới, sử dụng các gam màu sáng (vàng nhạt, trắng,...), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.

*** Đối với khu vực nông thôn hiện hữu**

- Yêu cầu quản lý về không gian, kiến trúc

+ Các khu công viên, cây xanh hiện có trong nông thôn chưa được lập quy hoạch chi tiết để quản lý hoặc đã được lập quy hoạch chi tiết nhưng đã lỗi thời;

+ Quỹ đất hình thành do giải phóng, thu hồi từ các công trình khác (công trình di dời do đã xuống cấp hoặc được tái cơ cấu được bố trí xây dựng ở vị trí mới). Khi lập quy hoạch chi tiết hoặc lập tổng mặt bằng cải tạo, chỉnh trang phải theo hướng ưu tiên xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng và tạo cảnh quan nông thôn như: vườn hoa cây xanh, sân thể thao, các công trình văn hóa,...;

+ Các nút giao cắt giao thông đồng mức giữa các tuyến đường ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao thông giữa các tuyến phố chính; giữa tuyến phố chính với đường phố trong khu dân cư và các nút giao khác là điểm “đen” giao thông. Việc cải tạo, chỉnh trang các nút giao yêu cầu tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật về bán kính cua xe, về vát góc xây dựng công trình và về xây dựng tường rào của các công trình cạnh nút giao.

- Quy định về khoảng lùi công trình

+ Trường hợp công trình xây dựng nằm trong khu dân cư có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân thủ khoảng lùi theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Trường hợp công trình xây dựng nằm trong khu dân cư chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thì khoảng lùi tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành khác có liên quan. Đối với các trục đường quy định chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, khi xây dựng công trình có khoảng lùi thì chiều sâu khoảng lùi tối thiểu 4,0m;

+ Đối với các công trình công cộng, dịch vụ nông thôn, thương mại và các công trình có chức năng hỗn hợp phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi, khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, đảm bảo phòng cháy chữa cháy, đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định hiện hành;

+ Đối với các tuyến đường có tầng cao xây dựng tối đa từ 1 trệt, 3 lầu trở lên thì sàn mái xây dựng phải lùi tối thiểu 4,0m so với chỉ giới xây dựng, trong phạm vi này có thể làm giàn hoa, lam trang trí hoặc sàn bê tông cốt thép, nhưng tỉ lệ ô trống lấy sáng chiếm ít nhất 65%, tường xây ngoài sân thượng chỉ được phép xây cao 1,20m. Các tuyến đường chưa được đề cập trong quy định này. Các công trình xây dựng và nhà ở trong các khu quy hoạch mới phải tuân theo quy hoạch chi tiết và quy định xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các tuyến đường nằm trong phạm vi hành lang an toàn bảo vệ lưới điện cần tuân thủ các quy định hiện hành về bảo vệ an toàn lưới điện;

+ Đối với lô đất có vị trí nằm tại góc giao giữa 2 trục đường có quy định về khoảng lùi và đồng thời chiều rộng mặt tiền lô đất có kích thước $\leq 8,0\text{m}$, thì chỉ giới xây dựng theo chiều sâu lô đất được xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.



- Mật độ xây dựng:

Bảng 1. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (Nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập - QCVN 01:2021/BXD)

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

*** Đối với khu vực phát triển mới**

Yêu cầu quản lý về không gian, kiến trúc

- Nguyên tắc chung:

Việc quản lý không gian, kiến trúc đối với khu vực phát triển mới phải bảo đảm phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt; hài hòa với cảnh quan nông thôn; bảo tồn và phát huy bản sắc kiến trúc địa phương; tuân thủ các quy định của Luật Kiến trúc, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành

- Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng công trình được xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng mặt bằng đã được phê duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy định có liên quan.

- Chiều cao tầng:

Chiều cao công trình, số tầng nhà thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Trường hợp khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, chiều cao công trình được xác định trên cơ sở bảo đảm hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan nông thôn khu vực; việc điều chỉnh, thay đổi tầng cao (nếu có) phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận theo quy định pháp luật.

- Quy định về tổ chức cây xanh:

Trên các trục đường chính, khuyến khích trồng cây xanh bóng mát theo định hướng đồng bộ về chủng loại, hình thức và cảnh quan; đối với các tuyến đường có mặt cắt lớn, hè phố rộng, khuyến khích bố trí bổ sung dải cây xanh, bồn hoa thấp nhằm tăng cường không gian xanh, cải thiện vi khí hậu và cảnh quan môi trường.

Cây xanh đường phố ưu tiên lựa chọn các loại cây có tán phù hợp, bóng mát, ít rụng lá, xanh quanh năm và thích ứng với điều kiện tự nhiên của địa phương.

Trong các đơn vị ở, khu công cộng nông thôn, tổ chức cây xanh theo nhiều tầng tán (tầng cao, tầng trung bình, tầng thấp), kết hợp cây bóng mát, cây bụi, cây trang trí và thảm cỏ nhằm tạo không gian sinh thái, cảnh quan hài hòa; bố trí cây

xanh gắn với các công trình công cộng, không gian sinh hoạt cộng đồng, bảo đảm môi trường sống xanh, sạch, đẹp.

Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành.

Bảng 2. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình QCVN 01:2021/BXD)

STT	Trong lô đất xây dựng công trình	Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh (%)
1	Nhà chung cư	20
2	Công trình giáo dục, y tế, văn hóa	30

- Quản lý xây dựng

Việc đầu tư xây dựng trong khu vực phát triển mới phải tuân thủ đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

Đối với các khu vực đã ban hành quy chế quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, việc quản lý kiến trúc, xây dựng thực hiện theo quy chế quản lý đã được phê duyệt.

Đối với các khu vực chưa có quy chế quản lý theo quy hoạch chi tiết, việc quản lý kiến trúc, xây dựng thực hiện theo Quy chế quản lý kiến trúc này, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định pháp luật hiện hành.

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

2.1. Nguyên tắc chung

Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất văn hóa tiêu biểu của địa phương; điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; phong tục, tập quán sinh hoạt và các giá trị kiến trúc truyền thống (nếu có). Việc định hướng sử dụng vật liệu, kỹ thuật truyền thống được xem xét phù hợp với điều kiện thực tế, nhu cầu sử dụng và khả năng áp dụng tại địa phương.

2.2. Yêu cầu áp dụng đối với công trình kiến trúc

Hiện nay, trên địa bàn xã chưa có công trình kiến trúc thuộc đối tượng phải áp dụng yêu cầu bắt buộc về bản sắc văn hóa dân tộc. Do đó, đối với các công trình khi xây dựng mới, việc lựa chọn hình thức kiến trúc, vật liệu và kỹ thuật xây dựng chủ yếu bảo đảm phù hợp với cảnh quan nông thôn, điều kiện tự nhiên và nhu cầu sử dụng; đồng thời khuyến khích kế thừa các yếu tố kiến trúc truyền thống phù hợp, không làm ảnh hưởng đến không gian kiến trúc chung của khu vực.

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

3.1. Đối với khu vực không gian trung tâm xã, công viên, cây xanh

a) Vị trí, quy mô

Việc xác định vị trí, quy mô các không gian trung tâm xã, công viên, cây xanh thực hiện theo Quy hoạch chung xã đã được phê duyệt, bao gồm các công viên có quy mô lớn, có ý nghĩa quan trọng như công viên trung tâm xã, không gian công cộng cấp xã; các công viên, vườn hoa, sân chơi có quy mô nhỏ phục vụ các cụm dân cư tập trung.

b) Tính chất, chức năng

Khu vực không gian trung tâm xã, công viên, cây xanh là không gian công cộng phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, thể dục thể thao của Nhân dân; đồng thời góp phần cải thiện điều kiện môi trường, điều hòa vi khí hậu và tạo lập cảnh quan nông thôn xanh, sạch, đẹp.

c) Yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan và môi trường

- Việc bố trí công viên, vườn hoa, cây xanh, sân chơi phải bảo đảm phát huy hiệu quả các chức năng công cộng, bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai và hình thành không gian cảnh quan hài hòa với tổng thể khu vực;

- Không gian công viên được tổ chức linh hoạt, kết hợp các khu vực cây xanh, đường dạo, sân thể thao nhỏ và các hạng mục công cộng phù hợp, bảo đảm thuận tiện trong khai thác, sử dụng và an toàn cho người dân.

d) Hình thức kiến trúc, cây xanh và hạ tầng phục vụ công viên

- Cây xanh trong công viên sử dụng đa dạng chủng loại, ưu tiên cây bản địa, cây có bóng mát, bảo đảm xanh quanh năm và phù hợp điều kiện tự nhiên địa phương;

- Các công trình, hạng mục trong công viên như đường dạo, sân chơi, thiết bị thể thao, ghế nghỉ và các công trình phụ trợ khác được bố trí đồng bộ, hài hòa về cao độ, vật liệu và màu sắc; sử dụng hình thức thoáng, không che chắn tầm nhìn;

- Hệ phố, lối đi bộ trong công viên bảo đảm an toàn, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng, đặc biệt là người cao tuổi và người khuyết tật.

đ) Công trình vệ sinh và quản lý môi trường: Nhà vệ sinh công cộng trong công viên (nếu có) phải được bố trí hợp lý, bảo đảm mỹ quan, vệ sinh môi trường và thuận tiện cho người sử dụng. Rác thải sinh hoạt được thu gom tập trung vào các thùng rác bố trí phù hợp trong khu vực công viên, bảo đảm mỹ quan và dễ sử dụng; việc vận chuyển, xử lý.

3.2. Các trục đường chính, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

a) Các trục đường chính:

Việc tổ chức không gian, kiến trúc dọc các trục đường chính phải bảo đảm tính đồng bộ, liên tục và dễ nhận diện định hướng kiến trúc chủ đạo của tuyến; khuyến khích bố trí các công trình có vai trò điểm nhấn, góp phần tạo dựng hình ảnh và cảnh quan đặc trưng cho khu vực.

Khoảng lùi công trình được nghiên cứu phù hợp với chức năng sử dụng, quy mô công trình và mặt cắt đường, bảo đảm hài hòa về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đồng thời đáp ứng yêu cầu về khả năng tiếp cận công trình, chiếu sáng tự nhiên, an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định pháp luật hiện hành.

Khuyến khích các công trình có hình khối gọn gàng, hợp khối, tạo mặt đứng thống nhất dọc theo tuyến đường.

b) Các tuyến phố đi bộ:

Không gian kiến trúc dọc các tuyến phố đi bộ được tổ chức theo hướng thân thiện với con người, ưu tiên người đi bộ; khuyến khích bố trí cây xanh, không gian mở phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng và hoạt động đường phố.

Các công trình dọc tuyến phố đi bộ được khuyến khích tăng cường sự kết nối giữa không gian bên trong và không gian công cộng bên ngoài thông qua hệ cửa, hành lang, mái hiên hoặc các giải pháp kiến trúc phù hợp, tạo sự thông thoáng, sinh động và an toàn cho người sử dụng.

c) Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

Các công trình kiến trúc dọc các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch được định hướng sử dụng hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng của tuyến, bảo đảm tính trang trọng đối với khu hành chính, tính hấp dẫn và năng động đối với khu thương mại, dịch vụ, du lịch; đồng thời hài hòa với tổng thể không gian kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

3.3. Đối với khu vực an ninh và quốc phòng

a) Phạm vi và đối tượng áp dụng

Khu vực an ninh, quốc phòng bao gồm các công trình an ninh, quốc phòng hiện hữu và được xác định trong quy hoạch, như: trụ sở Công an xã, Ban chỉ huy quân sự xã; cùng các khu vực, công trình khác có liên quan đến nhiệm vụ bảo đảm an ninh nội địa trên địa bàn xã.

b) Nguyên tắc quản lý

Việc quản lý kiến trúc, xây dựng đối với các công trình, khu vực an ninh và quốc phòng phải bảo đảm yêu cầu về an ninh nội địa, quốc phòng; phù hợp với quy hoạch được duyệt và không làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ, hoạt động chuyên môn của các lực lượng quốc phòng, an ninh.

c) Yêu cầu về kiến trúc, quy hoạch

Các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch đối với công trình quốc phòng, an ninh được xem xét bảo đảm phù hợp với quy hoạch nông thôn, đồng thời tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành về quốc phòng, an ninh.

Trường hợp chưa có quy định cụ thể về chỉ tiêu kiến trúc, cơ quan quản lý, chủ quản công trình quốc phòng, an ninh chủ trì phối hợp với cơ quan chuyên môn có liên quan đề xuất phương án, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

d) Hành lang bảo vệ, cách ly

Việc xác định và quản lý hành lang bảo vệ, khoảng cách cách ly đối với các công trình quốc phòng, an ninh phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh và các quy định có liên quan; bảo đảm an toàn, bí mật công trình, không gian hoạt động của lực lượng chức năng, đồng thời hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực xung quanh.

4. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình

4.1. Công trình công cộng

a) Quy định chung

-Việc quản lý kiến trúc đối với các công trình công cộng phải phù hợp với đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm bán kính phục vụ, khả năng tiếp cận và kết nối giao thông thuận lợi;

-Thiết kế công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan; bảo đảm an toàn, tiện nghi sử dụng, hài hòa với cảnh quan nông thôn.

- Đối với khu vực, công trình chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, việc quản lý kiến trúc và xây dựng được thực hiện theo các quy định khung tại Quy chế này, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD và các quy định pháp luật có liên quan. Các quy định khung này được áp dụng làm căn cứ quản lý trong thời gian chưa lập, chưa phê duyệt quy hoạch chi tiết.

b) Quy định định hướng theo loại hình

1. Công trình công cộng

*** Công trình hành chính**

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng.

+ Chiều cao tầng:

Tầng hầm: Tầng bán hầm + tầng trệt không quá 4,5m (phần nổi của tầng hầm không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè). Ram dốc của lối xe vào tầng hầm phải lùi so với ranh lộ giới 3,0m để đảm bảo an toàn khi ra vào;

Tầng trệt: cao 3,9m - 4,2m so với cos nền xây dựng (nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao trệt + lửng là 6,0m);

Tầng lầu: cao 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

+ Cos nền xây dựng: +0,45m - +1,35 so với cos vỉa hè.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi của mỗi công trình tùy thuộc vào vị trí thửa đất và mặt cắt ngang của tuyến đường mặt chính để xác định trên cơ sở quy định hiện hành).

+ Hàng rào: cao tối đa 2,6m xây thoáng nhằm tăng khả năng khai thác bên trong.

+ Mật độ xây dựng: tối đa 40%, tỷ lệ cây xanh tối thiểu 30%.

* Công trình giáo dục:

+ Tầng cao tối đa: 04 tầng.

+ Chiều cao tầng:

Tầng trệt: cao 3,9m - 4,2m so với cos nền xây dựng (nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao trệt + lửng là 6,0m);

Tầng lầu: cao 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

+ Cos nền xây dựng: +0,55m so với cos vỉa hè;

+ Chỉ giới xây dựng: lùi ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Hàng rào: Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m.

+ Mật độ xây dựng: không quá 40%; tỷ lệ cây xanh tối thiểu 30%.

* Công trình y tế:

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng;

+ Chiều cao tầng:

Tầng trệt: cao 3,9m - 4,2m so với cos nền xây dựng (nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao trệt + lửng là 6,0m);

Tầng lầu: cao 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

Code nền xây dựng: +0,55m so với code vỉa hè;

Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Khoảng lùi so với ranh giới đất tiếp giáp tối thiểu 4, m.

+ Mặt ngoài tường của mặt nhà: Khu khám bệnh và khối kỹ thuật nghiệp vụ tối thiểu 15m so với chỉ giới đường đỏ giới. Nhà hành chính quản trị và phục vụ tối thiểu 12m;

+ Mặt ngoài tường đầu hồi: Khu khám bệnh và khối kỹ thuật nghiệp vụ tối thiểu 12m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Hàng rào: Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m;

+ Mật độ xây dựng: không quá 40%; tỷ lệ cây xanh tối thiểu 30%.

* Công trình văn hóa, thể dục thể thao, chợ

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng;

+ Chiều cao tầng:

Tầng trệt: cao 4,0m - 4,5m so với cos nền xây dựng (nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao trệt + lửng là 6,0m);

Tầng lầu: cao 3,9m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên);

Đối với công trình có tính chất đặc thù (nhà thi đấu, nhà hát, rạp chiếu phim, ...) thì chiều cao tầng thay đổi theo quy định tiêu chuẩn thiết kế của loại công trình.

+ Cos nền xây dựng: +0,55m - +1,35m so với cos vỉa hè;

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Hàng rào: Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m;

+ Mật độ xây dựng: tối đa 40%; tỷ lệ cây xanh tối thiểu 30%.

* Công trình thương mại, dịch vụ

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng;

+ Chiều cao tầng

Tầng hầm: Tầng bán hầm + tầng trệt không quá 4,5m (phần nổi của tầng hầm không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè). Ram dốc của lối xe vào tầng hầm phải lùi so với ranh lộ giới 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào;

Tầng trệt: cao 4,0m + 4,2m so với cos nền xây dựng (nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao trệt + lửng là 6,0m);

Tầng lầu: cao 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

+ Cos nền xây dựng: +0,45m - +1,05m so với cos vỉa hè;

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Mật độ xây dựng: căn cứ theo QCVN 01:2021;

* Công trình nhà ở

- Phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng tại khu vực trung tâm xã Trường Thành và dọc theo các tuyến đường theo Quy hoạch chung xã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời áp dụng đối với các cụm, tuyến dân cư đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt nhưng chưa được ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án.

Trong trường hợp các đồ án quy hoạch chi tiết chưa quy định cụ thể về quản lý kiến trúc, chỉ tiêu xây dựng và hình thức công trình thì việc quản lý xây dựng,

cấp phép và cải tạo công trình nhà ở được thực hiện theo các quy định tại Quy chế này và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Nguyên tắc chung

Kiến trúc công trình nhà ở phải phù hợp với định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực trung tâm xã; bảo đảm hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến đường, cảnh quan nông thôn và điều kiện tự nhiên địa phương.

Khuyến khích hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, sử dụng màu sắc trang nhã; hạn chế các chi tiết trang trí rườm rà, vật liệu phản quang, màu sắc tương phản mạnh gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung.

- Quy mô và hình thức kiến trúc

Quy mô tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình phải phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành về quản lý xây dựng.

Hình thức mái khuyến khích mái dốc, mái ngói hoặc mái bằng kết hợp giải pháp che chắn phù hợp với điều kiện khí hậu vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

Mặt đứng công trình cần được thiết kế thống nhất, bảo đảm tỷ lệ hài hòa giữa chiều cao, chiều rộng và chiều sâu công trình; không che chắn tầm nhìn giao thông.

- Chỉ giới xây dựng và hành lang an toàn giao thông

- Công trình nhà ở phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch và quy định về hành lang an toàn giao thông đường bộ.

- Không xây dựng lấn chiếm lòng đường, lề đường, hành lang an toàn giao thông; không bố trí ban công, mái che, bậc tam cấp, công trình phụ vượt quá phạm vi cho phép.

- Yêu cầu kỹ thuật và hạ tầng

Việc thiết kế, xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu về an toàn phòng cháy và chữa cháy, vệ sinh môi trường, thoát nước mưa, thoát nước thải và kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Khuyến khích bố trí khoảng xanh, sân vườn, hàng rào thoáng nhằm cải thiện vi khí hậu và cảnh quan tuyến đường.

- Đối với nhà ở hiện hữu

Đối với nhà ở đã được xây dựng trước thời điểm ban hành Quy chế và phù hợp pháp luật về đất đai thì được phép giữ nguyên hiện trạng. Trường hợp sửa chữa, cải tạo phải tuân thủ các quy định tại Quy chế này và không làm ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan, hành lang an toàn giao thông và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Quy định cụ thể:

Nhà ở riêng lẻ:

+ Số tầng cao tối đa: 05 tầng.

+ Chiều cao tầng:

Tầng trệt: cao 4,0m so với cos nền xây dựng;

Các tầng lầu: cao 3,9m so với tầng trệt.

+ Cos nền xây dựng:

* Đối với các cụm tuyến dân cư có quy hoạch và đầu tư hạ tầng kỹ thuật thì cao 0,35m so với vỉa hè;

* Đối với nhà ở ngoài cụm, tuyến dân cư có quy hoạch chi tiết và xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ thì cos nền xây dựng cao từ +0,55m - +1,35m so với đỉnh đường hoàn thiện.

+ Chỉ giới đường đỏ: Theo quy hoạch chi tiết hoặc theo quy hoạch chung xã, cụ thể như sau:

Bảng 3. Chỉ giới đường đỏ đường giao thông cấp thành phố

STT	Tên tuyến đường	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)	Chỉ giới xây dựng
1	Vành đai 2	80,0	40,0m (tính từ tim đường)	Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ
2	Sa đéc - Ô Môn - Giồng Riềng - Rạch Giá	80,0	40,0m (tính từ tim đường)	Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ
3	Đường tỉnh 922	42,0	21,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ
4	Đường tỉnh 922C	42,0	21,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ
5	Đường tỉnh 917B	50,0	25,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ
6	Đường tỉnh 918B	50,0	25,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ
7	Đường tỉnh 928D	30,0	15,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ

* **Lưu ý:** Đối với các khu, cụm tuyến dân cư đã có quy hoạch chi tiết được duyệt chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng áp dụng theo quy hoạch chi tiết.

Bảng 4. Chỉ giới đường đỏ đường xã, liên xã

STT	Tên tuyến đường	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)	Chỉ giới xây dựng
1	ĐH 18 (Đường Thới Lai - Tân Thạnh)	30,0	15,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ
2	Tuyến tránh Đường tỉnh 922	42,0	21,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ
3	ĐH 19 (Tuyến đường dọc rạch Vàm Nhon - Bờ Phái)	22,0	11,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ
4	ĐH 19 (Tuyến kênh Năm Thiều - Bờ Phái)	22,0	11,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ

5	ĐH 19 (Tuyến đường dọc Rạch Ba Mít - Bờ Phải)	22,0	11,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ
6	ĐH 21 (Tuyến đường Trường Thành - Trường Thắng)	22,0	11,0m (tính từ tim đường)	Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ

*** Lưu ý:** Đối với các khu, cụm tuyến dân cư đã có quy hoạch chi tiết được duyệt chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng áp dụng theo quy hoạch chi tiết.

Bảng 5. Chỉ giới đường đỏ đường ấp, liên ấp

STT	Tên tuyến đường	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)	Chỉ giới xây dựng
1	Tuyến đường Kênh Năm Kỵ	8,0	4,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
2	Tuyến đường Kênh 500 (Bờ Bắc)	8,0	4,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
3	Tuyến đường Kênh 500 (Bờ Nam)	8,0	4,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
4	Tuyến đường Kênh Viện Lúa (Bờ Bắc)	8,0	4,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
5	Tuyến đường Kênh Viện Lúa (Bờ Nam)	8,0	4,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
6	Tuyến đường Rạch Đình	8,0	4,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
7	Tuyến đường Kênh Bà Liêu	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
8	Tuyến đường Rạch Ông Chủ	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
9	Tuyến đường Rạch Trà Dơ Nhỏ (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
10	Tuyến đường Rạch Trà Dơ Nhỏ (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
11	Tuyến đường Rạch Ngã Ngây (Bờ Đông - Tuyến đường về Trung tâm xã)	12,0	6,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
12	Tuyến đường Rạch Ngã Ngây (Bờ Tây)	10,0	5,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
13	Tuyến đường Rạch Trà Dơ Lớn (Bờ Đông)	12,0	6,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
14	Tuyến đường Rạch Trà Dơ Lớn (Bờ Tây)	10,0	5,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
15	Tuyến đường Rạch Ngã Giữa (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
16	Tuyến đường Rạch Ngã Giữa (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ

STT	Tên tuyến đường	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)	Chỉ giới xây dựng
17	Tuyến đường Rạch Lăng Cù (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
18	Tuyến đường Rạch Lăng Cù (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
19	Tuyến đường Rạch Cả Thiên (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
20	Tuyến đường Rạch Cả Thiên (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
21	Tuyến đường Sông Ô Môn (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
22	Tuyến đường Sông Ô Môn (Bờ Bắc)	12,0	6,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
23	Tuyến đường Sông Ô Môn (Bờ Nam)	12,0	6,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
24	Tuyến đường Rạch Dầu (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
25	Tuyến đường Rạch Dầu (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
26	Tuyến đường Rạch Bà Keo (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
27	Tuyến đường Rạch Bà Keo (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
28	Tuyến đường dọc Rạch Vàm Nhon (Bờ Trái)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
29	Tuyến đường Kênh Năm Thiều (Bờ Trái)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
30	Tuyến đường Kênh Bù Lu (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
31	Tuyến đường Kênh Bù Lu (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
32	Tuyến đường Rạch Ông Đưa (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
33	Tuyến đường Rạch Ông Đưa (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
34	Tuyến đường Rạch Ông Đưa (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
35	Tuyến đường Rạch Ba Mít (Bờ Trái)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
36	Tuyến đường Kênh Thanh Minh	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
37	Tuyến đường Kênh Ba Đức	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
38	Tuyến đường Kênh Bà Tuyết	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ

STT	Tên tuyến đường	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)	Chỉ giới xây dựng
39	Tuyến đường Kênh Giữa (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
40	Tuyến đường Kênh Giữa (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
41	Tuyến đường Rạch Ông Cống	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
42	Tuyến đường Kênh Bà Quán (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
43	Tuyến đường Kênh Bà Quán (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
44	Tuyến đường Kênh Hầu Ngộ	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
45	Tuyến đường Kênh T6	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
46	Tuyến đường Mương Ông Huyện (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
47	Tuyến đường Mương Ông Huyện (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
48	Tuyến đường Mương Ông Huyện (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
49	Tuyến đường Mương Ông Huyện (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
50	Tuyến đường Kênh KH8 (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
51	Tuyến đường Kênh KH8 (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
52	Tuyến đường Rạch Trái Bầu (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
53	Tuyến đường Rạch Trái Bầu (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
54	Tuyến đường Rạch Mương Bó (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
55	Tuyến đường Rạch Mương Bó (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
56	Tuyến đường Kênh Hai Chia (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
57	Tuyến đường Kênh Hai Chia (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
58	Tuyến đường Rạch Tra	12,0	6,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
59	Tuyến đường Rạch Cầu Nhiễm (Bờ Bắc)	13,0	6,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
60	Tuyến đường Rạch Cầu Nhiễm (Bờ Bắc)	12,0	6,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ

STT	Tên tuyến đường	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)	Chỉ giới xây dựng
61	Tuyến đường Rạch Cầu Nhiễm (Bờ Nam)	10,0	5,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
62	Tuyến đường Rạch Cầu Nhiễm (Bờ Nam)	13,0	6,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
63	Tuyến đường Rạch Cầu Nhiễm (Bờ Nam)	15,0	7,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
64	Tuyến đường Rạch Cầu Nhiễm (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
65	Tuyến đường Rạch Cây Dầu	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
66	Tuyến đường Kênh Cái Túc	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
67	Tuyến đường Rạch Xẻo Chuối (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
68	Tuyến đường Rạch Xẻo Chuối (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
69	Tuyến đường Kênh Mương Khai (Bờ Đông)	10,0	5,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
70	Tuyến đường Kênh Mương Khai (Bờ Tây)	10,0	5,0m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
71	Tuyến đường Kênh 8 Cống	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
72	Tuyến đường Kênh Sáu Ký	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
73	Tuyến đường Kênh Lung Sập (Bờ Bắc)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
74	Tuyến đường Kênh Lung Sập (Bờ Nam)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
75	Tuyến đường Rạch Lung Sen	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
76	Tuyến đường Rạch Lò Mo (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
77	Tuyến đường Rạch Lò Mo (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
78	Tuyến đường Rạch Bông Giếng (Bờ Đông)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
79	Tuyến đường Rạch Bông Giếng (Bờ Tây)	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ
80	Tuyến đường Rạch Bông Nhỏ	7,0	3,5m (tính từ tim đường)	Trùng với chỉ giới đường đỏ

*** Lưu ý:** Đối với các tuyến đường chưa có quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng áp dụng thì, chỉ giới đường đỏ là 7,0m (tính từ tim đường); chỉ giới xây dựng đối với nhà ở Lũy 4,0m so chỉ giới đường đỏ.

+ Chỉ giới xây dựng:

* Đối với nhà ở dân cư xây dựng trong khu cụm, tuyến dân cư có quy hoạch chi tiết, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết.

* Đối với nhà ở không có quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng thì lùi $\geq 4\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Hàng rào: Cao tối đa 2,6m;

+ Sân thượng: đối nhà ở có số tầng cao xây dựng tối đa 1 trệt, 3 lầu trở lên (>4 tầng), thì sàn mái xây dựng phải lùi tối thiểu 4,0m so với chỉ giới xây dựng, trong phạm vi này có thể làm giàn hoa, lam trang trí hặc sàn bê tông cốt thép, nhưng tỉ lệ ô trống lấy sáng chiếm ít nhất 65%, tường xây ngoài sân thượng chỉ được phép xây cao 1,20m;

+ Mật độ xây dựng: Căn cứ theo QCVN 01:2021;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: ≤ 7 lần;

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) của ban công phải đảm bảo quy định sau:

Đường có lộ giới $\leq 5\text{m}$: độ vươn ra của ban công là 0m;

Đường có lộ giới $> 5\text{m} - \leq 7\text{m}$: độ vươn ra của ban công là 0,5m;

Đường có lộ giới $> 7\text{m} - \leq 12\text{m}$: độ vươn ra của ban công là 0,9m;

Đường có lộ giới $> 12\text{m} - \leq 15\text{m}$: độ vươn ra của ban công là 1,2m;

Đường có lộ giới $> 15\text{m}$: độ vươn ra của ban công là 1,4m.

+ Độ vươn ra của ban công phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất là 1,0m; phải đảm bảo an toàn đối với hệ thống đường dây điện theo quy định. Độ vươn ra của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực. Trên ban công không được che chắn tạo thành buồng hay lô gia;

+ Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Đối với nhà ở xây dựng trong các hẻm hiện hữu

Chỉ giới xây dựng: Lộ giới các hẻm hiện hữu tối thiểu 4,0m. Riêng đối với hẻm hiện hữu và hiện trạng có nhà ở đã xây dựng kiên cố chiều rộng hẻm (lối đi chung) cho phép $< 4,0\text{m}$, nhưng không nhỏ hơn 2,0m, với ý kiến đồng thuận của cáchộ dân trong khu vực hẻm.

Tầng cao xây dựng tối đa : 02 tầng.

Độ cao nền nhà so với mặt hẻm : 0,15m.

Tầng trệt cao : 4,0m.

Tầng lầu cao : 3,6m.

Nhà ở chung cư

+ Tầng cao tối đa: 09 tầng;

+ Chiều cao tầng:

Tầng trệt: cao 4m - 4,5m so với cos nền xây dựng;

Tầng lầu: cao 3 - 3,6m so với tầng trệt.

+ Cos nền xây dựng: +0.55 so với cos vỉa hè hoàn thiện;

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Hàng rào: cao tối đa 2,6m xây thoáng nhằm tăng khả năng khai thác bên trong;

+ Mật độ xây dựng: Căn cứ theo QCVN 01:2021;

+ Hệ số sử dụng đất: Căn cứ theo QCVN 01:2021.

*** Cơ sở sản xuất, nhà kho phục vụ sản xuất, chế biến**

Cơ sở sản xuất, nhà kho phục vụ sản xuất, chế biến nông nghiệp được bố trí tại các khu vực, cụm sản xuất theo Quy hoạch chung xã đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hạn chế bố trí xen cài trong khu dân cư hiện hữu.

Trường hợp bố trí gần khu dân cư phải bảo đảm khoảng cách ly vệ sinh môi trường, an toàn phòng cháy và chữa cháy, hạn chế ảnh hưởng đến sinh hoạt của nhân dân.

*** Yêu cầu về kiến trúc và cảnh quan**

Hình thức kiến trúc công trình phải đơn giản, gọn gàng, phù hợp với tính chất sản xuất; bảo đảm hài hòa với cảnh quan nông thôn và không gian chung của khu vực.

Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững, màu sắc trung tính; bố trí cây xanh cách ly, hàng rào phù hợp nhằm giảm thiểu tác động về môi trường và cải thiện cảnh quan.

*** Quy mô và chỉ tiêu xây dựng**

+ Chiều cao công trình tối đa 19,0m.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Hàng rào: cao tối đa 2,6m xây thoáng nhằm tăng khả năng khai thác bên trong;

+ Mật độ xây dựng: Căn cứ theo QCVN 01:2021;

+ Hệ số sử dụng đất: Căn cứ theo QCVN 01:2021.

Không xây dựng công trình lấn chiếm hành lang an toàn giao thông, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật, thủy lợi và các khu vực cấm xây dựng theo quy định.

*** Yêu cầu về môi trường và hạ tầng kỹ thuật**

Cơ sở sản xuất, nhà kho phục vụ sản xuất, chế biến nông nghiệp phải thực hiện đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường; có giải pháp thu gom, xử lý chất thải rắn, nước thải, khí thải, tiếng ồn đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi thải ra môi trường.

Bảo đảm đầu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực; bố trí lối ra vào, khu vực bốc xếp hàng hóa không gây cản trở giao thông.

*** Đối với cơ sở hiện hữu**

Đối với các cơ sở đã được đầu tư xây dựng trước thời điểm ban hành Quy chế và phù hợp pháp luật về đất đai thì được phép tiếp tục hoạt động theo hiện trạng.

Trường hợp sửa chữa, cải tạo, mở rộng phải tuân thủ Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan; không được mở rộng quy mô làm gia tăng ô nhiễm môi trường hoặc ảnh hưởng đến an toàn, trật tự khu dân cư.

4.4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

a) Nguyên tắc chung

Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, tu bổ và phục hồi các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm hài hòa với không gian, cảnh quan khu vực và tổ chức giao thông tiếp cận thuận lợi, an toàn.

b) Yêu cầu về kiến trúc và cảnh quan

Kiến trúc công trình phải bảo đảm tính thẩm mỹ, hài hòa về tỷ lệ, hình khối và không gian; kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình phải phù hợp với kiến trúc khu vực xung quanh.

Khuyến khích phát huy giá trị kiến trúc truyền thống, bản sắc văn hóa dân tộc; đồng thời tôn trọng và thể hiện đặc trưng kiến trúc riêng của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

Không cho phép lắp đặt, gắn quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng.

c) Quy mô và chỉ tiêu xây dựng

+ Chiều cao công trình tối đa 22,0m.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ;

+ Hàng rào: cao tối đa 2,6m xây thoáng nhằm tăng khả năng khai thác bên trong;

+ Mật độ xây dựng: Căn cứ theo QCVN 01:2021;

+ Hệ số sử dụng đất: Căn cứ theo QCVN 01:2021.

Không xây dựng công trình lấn chiếm hành lang an toàn giao thông, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật, thủy lợi và các khu vực cấm xây dựng theo quy định.

d) Bảo tồn, tu bổ và cải tạo công trình

Việc tu bổ, phục hồi các cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới các công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này phải thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu, trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo phải thực hiện đánh giá, rà soát các giá trị kiến trúc, văn hóa để làm cơ sở xem xét, hạn chế tối đa việc tháo dỡ các công trình có giá trị.

Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

5. Công trình tượng đài, cổng chào, công trình kiến trúc

Việc xây dựng các công trình tượng đài, cổng chào và công trình kiến trúc phải được bố trí tại vị trí phù hợp với quy hoạch, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Hình thức kiến trúc cần bảo đảm tính thẩm mỹ, trang trọng, có điểm nhấn, phù hợp bản sắc văn hóa địa phương; quy mô, hình khối, màu sắc không gây phản cảm, không ảnh hưởng đến cảnh quan, trật tự an toàn giao thông và công trình lân cận.

6. Quy định khác

6.1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quảng cáo khu dân cư tập trung:

Việc bố trí các loại biển báo thông tin, quảng cáo, tranh, tượng ngoài trời có ảnh hưởng đến mỹ quan đường phố phải thực hiện theo Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật quảng cáo và Thông tư 04/2018/TT-BXD (QCVN 17:2018/BXD) ngày 20 tháng 5 năm 2018 quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phương tiện quảng cáo ngoài trời đúng quy hoạch được duyệt;

Nghiêm cấm việc sơn, dán, đóng trực tiếp bảng quảng cáo vào thân cây xanh, các bảng hiệu, trụ điện, ... bảng quảng cáo gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,4m; phần nhô ra không quá 20cm và phải đảm bảo an toàn cho người đi bên dưới. Bảng quảng cáo không được sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn;

Khi thi công, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải thực hiện các quy tắc về trật tự, vệ sinh, an toàn; phải có biện pháp che chắn, chống rác bụi, đảm bảo an toàn cho công dân và công trình lân cận. Các phương tiện vận chuyển vật liệu và rác thải xây dựng không được làm bẩn đường phố. Trường hợp thi công gây ô nhiễm phải có biện pháp khắc phục ngay theo quy định của pháp luật. Khi xây dựng xong, đơn vị phải nhanh chóng thu dọn mặt bằng, dỡ bỏ lán trại và hoàn thiện khu vực xây dựng.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ:

Biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn, không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng; Biển quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình phải ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên, mặt ngoài biển quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường tối đa 0,2m;

Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Mỗi cơ quan, tổ chức chỉ được đặt một biển hiệu. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng;

Đối với các công trình biệt thự khác: Không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà;

Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

c) Đối với trung tâm thương mại:

Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình;

Biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

d) Đối với công trình có chức năng công cộng:

Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình chỉ cho phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin theo quy định của pháp luật;

Công trình giáo dục phổ thông, công trình y tế: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình 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;

Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0m²;

Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ hè phố đến mép dưới của biển hiệu;

Trên công trình kiến trúc dịch vụ nông thôn (như văn hóa, thể dục thể thao), cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá 20m². Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được che

chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình.

e) Đối với công trình bảo tồn, tôn giáo, tín ngưỡng

Nghiêm cấm quảng cáo. Chỉ được phép làm biển hiệu, biển báo, thông tin tại cổng của công trình với tổng diện tích không quá 5,0m².

Đối với công trình đang xây dựng trong khuôn viên công trình đang xây dựng chophép được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt hàng rào bao phủ xung quanh công trình, đảm bảo an toàn lao động.

6.2. Hè (vĩa hè); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè ...)

Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường. ...) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực;

Trên bề mặt hè phố trồng cây xanh, bố trí hệ thống cấp điện, cấp thông tin, lắp đặt các bảng chỉ dẫn. Phần ngầm hè phố là hệ thống công trình cấp, thoát nước, đường ống kỹ thuật, việc xây dựng công trình trên hè phố phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cao độ mặt hè phố cao hơn cao độ mặt đường trung bình khoảng 15cm đến 25cm, tiếp giáp mặt đường và hè phố là bo vỉa hoặc đường dốc $\leq 30\%$, mặt hè phố sử dụng các vật liệu phù hợp đảm bảo chống trơn trượt đúng tiêu chuẩn quy định. Xung quanh các gốc cây xanh được xây bo chiều cao tối đa $\leq 0,3m$ so với mặt hè phố;

Trên hè phố, lòng đường: Nghiêm cấm xây dựng bục bê, bậc thềm lên xuống nhà, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo, che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng hóa, làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan nông thôn; Việc thi công lắp đặt các công trình ngầm trong đường hè phố, phải được cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật (trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng), đồng thời phải có biện pháp thi công bảo đảm an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và hoàn trả mặt đường, hè phố đúng nguyên trạng ban đầu;

Đảm bảo sự tiếp cận an toàn và thuận tiện trong điều kiện sử dụng bình thường và khi có sự cố cho tất cả các đối tượng kể cả người khuyết tật;

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

Bảng hiệu, quảng cáo, pa-nô tuyên truyền: Việc quảng cáo tuyên truyền bằng hình thức pa-nô, băng-rôn trên các dải phân cách, hè phố các đường phố, đảm bảo tuân thủ theo Luật Quảng cáo và các quy định hiện hành khác của pháp luật.

6.3. Hệ thống cây xanh

Quản lý quy hoạch cây xanh nông thôn tuân thủ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị và áp dụng QCVN 01:2021/BXD;

Đối với đất cây xanh cảnh quan theo quy hoạch chung mật độ xây dựng tối đa là 5% chiều cao 1-2 tầng. Không cho phép xây dựng các công trình kiên cố tại đây;

Quản lý mục đích sử dụng công viên, các hoạt động thương mại và xây dựng trái phép;

Công viên yêu cầu thiết kế các không gian thư giãn dạo bộ, không gian phục vụ hoạt động thể chất, khu vui chơi cho trẻ em đảm bảo những tiêu chuẩn an toàn cần thiết và thiết kế tiếp cận cho mọi đối tượng sử dụng theo TCVN hiện hành. Công viên nông thôn liên kết với các tuyến đi bộ tiếp cận được giao thông công cộng bố trí trạm xe bus và khu vực bãi đậu xe.

Cây xanh trên vỉa hè:

Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian nông thôn của từng trục đường;

Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc nông thôn hai bên đường;

Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè;

Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

Cây xanh dải phân cách:

Cây xanh trên dải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát, tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí;

Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cảnh từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách;

Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở xuống, chỉ được trồng cỏ, các loại kiểng hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 1,5m và các loại hoa nở quanh năm tạo cảnh quan đường phố.

6.4. Công trình hạ tầng kỹ thuật

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

b) Hệ thống cấp nước: Phải tuân thủ vị trí và yêu cầu kỹ thuật về hướng, tuyến, cao độ các hạng mục công trình của hệ thống cấp nước theo đồ án đã được phê duyệt;

c) Hệ thống thoát nước: Nước mưa trong khu vực công trình phải được thoát vào hệ thống cống, rãnh thu nước trong công trình rồi chảy vào đường cống của khu vực. Đối với các công trình nằm giáp các trục đường có xây dựng hệ thống giếng thoát nước mưa thì phải thoát nước mưa vào các giếng này. Hệ thống cống rãnh bên trong công trình phải được đấu nối vào đường cống gần nhất. Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ứ đọng gây ô nhiễm môi trường; phải được xây dựng thuận tiện cho công tác duy tu bảo dưỡng. Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành;

d) Thoát nước thải: Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát ra cống thoát nước riêng khu vực.

e) Công trình thông tin, viễn thông trong nông thôn:

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

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

f) Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh nông thôn:

Công trình cấp nước xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa phục vụ sinh hoạt cho người dân thị trấn, các công trình công cộng, dịch vụ - thương mại, tưới cây, rửa đường, dùng cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp, và nước dùng cho chữa cháy,... phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu, kỹ thuật, áp lực, chất lượng nước theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, hạn chế rò rỉ thất thoát nước;

Công trình thoát nước, vệ sinh trong nông thôn là hệ thống cống ngầm, mương xây dựng tam đan và các hố ga thu nước xây dựng theo tiêu chuẩn kỹ thuật có cao trình và độ dốc phù hợp, đáp ứng nhu cầu thoát nước cho các khu vực nông thôn;

Nước thải cơ sở y tế, cơ sở sản xuất, chế biến thủy hải sản, cơ sở giết mổ gia súc, gia cầm tập trung phải được xử lý đạt theo chuẩn quy định trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước chung hoặc thải trực tiếp ra môi trường;

Công trình xử lý rác thải, chất thải, trạm xử lý nước thải: thực hiện theo quy

hoạch, đảm bảo mật độ cây xanh, phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường.

Chương III

QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

1. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa

Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa được xác định và quản lý theo Luật Di sản văn hóa;

Đối với khu vực không gian nông thôn liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc khu vực bảo vệ II (nếu có) có tác động đến cảnh quan của di tích thì khi lập quy hoạch cần có quy định cụ thể về khống chế tầng cao xây dựng nhằm bảo vệ các trường nhìn của công trình và từ các không gian liền kề đến công trình;

Các tổ chức, cá nhân tham gia chủ trì lập quy hoạch dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích phải bảo đảm chứng minh năng lực hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với tổ chức và có chứng chỉ hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với cá nhân theo quy định của pháp luật;

Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình ở nơi có ảnh hưởng tới di tích có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch giám sát quá trình cải tạo, xây dựng công trình đó. Chủ đầu tư cần có đánh giá tác động của dự án đến kết cấu chịu lực và mức độ ảnh hưởng đến độ bền vững của công trình đã được xếp hạng do cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh thẩm định.

2. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc

Trên địa bàn xã Trường Thành hiện chưa có công trình nào được đưa vào Danh mục kiến trúc có giá trị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Kiến trúc.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy chế quản lý kiến trúc nông thôn xã Trường Thành là căn cứ để quản lý hoạt động xây dựng, cải tạo, chỉnh trang kiến trúc trên địa bàn xã; bảo đảm phát triển không gian kiến trúc nông thôn phù hợp quy hoạch, cảnh quan và bản sắc địa phương.

Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan.

UBND xã Trường Thành có trách nhiệm tổ chức triển khai, hướng dẫn thực hiện, tuyên truyền, phổ biến Quy chế đến cộng đồng dân cư; lồng ghép nội dung quản lý kiến trúc trong công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng và phát triển nông thôn.

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

2.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân

Ủy ban nhân dân xã Trường Thành tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật;

Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố trên địa bàn. Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền trình cấp trên xem xét, quyết định;

Niêm yết công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến từng khu phố và thường xuyên kiểm tra việc niêm yết này;

Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, khu dân cư và các hộ gia đình trên địa bàn.

2.2. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng công trình kiến trúc đô thị

Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định quản lý xây dựng liên quan khác;

Chịu trách nhiệm về chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi công trình; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời;

Xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc phải thực hiện đúng quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc được duyệt. Phải được cấp giấy phép của cơ quan có thẩm quyền mới được thay đổi về kiến trúc, chức

năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình; các thay đổi các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình;

Chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch, thiết kế công trình tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này nhằm đảm bảo cho dự án có chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị khu vực;

Chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng đúng theo quy hoạch và dự án được duyệt, đúng theo giấy phép xây dựng. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan có thẩm quyền đúng tiến độ và chất lượng;

Chịu trách nhiệm bảo vệ môi trường, cảnh quan trong suốt quá trình triển khai dự án. Mọi hoạt động san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc không được ảnh hưởng đến các khu đất và công trình lân cận;

Chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan theo quy định;

Trường hợp không tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, vi phạm trong xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

2.3. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật;

Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Tuân thủ các quy định về quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

2.4. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thành đúng thiết kế, đúng thời hạn và các quy định đã cam kết trong hợp đồng;

Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng;

Có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây ra;

Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan.

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

Thực hiện các chức năng tư vấn giám định và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch kiến trúc nông thôn; bảo vệ môi trường sinh

thái; các đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình có ý nghĩa quan trọng theo quy định của pháp luật;

Nghiên cứu, lý luận và phê bình về quy hoạch - kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan;

Tuyên truyền phổ biến chính sách, luật pháp, những kiến thức, kinh nghiệm về lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc và quản lý phát triển đô thị, xây dựng đô thị mang tính hiện đại và giữ gìn bản sắc dân tộc.

2.6. Giám sát cộng đồng về quy hoạch và kiến trúc

Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có quyền giám sát các hoạt động của chính quyền, của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định pháp luật về xây dựng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc; trong việc bảo quản, khai thác, sửa chữa, chỉnh trang các công trình kiến trúc và cảnh quan theo quy định của pháp luật hiện hành;

Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có trách nhiệm và được quyền phản ánh các sai phạm, vi phạm Quy chế này trong khu vực lên UBND xã, Phòng Kinh tế;

Căn cứ để giám sát là: Các tài liệu văn bản quy phạm pháp luật liên quan về quy hoạch và kiến trúc, các đồ án quy hoạch, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đã ban hành, bản vẽ xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

3. Kiểm tra, báo cáo và xử lý vi phạm

3.1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác

Trường hợp phát hiện Quy chế có nội dung khác biệt với các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác thì cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát, kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, kiểm tra lại quy chế;

Các cơ quan có liên quan kiến nghị sửa đổi hoặc bổ sung văn bản theo quy định của pháp luật đến UBND xã và phòng Kinh tế. Quy định điều chỉnh, bổ sung nội dung của quy chế cần được ban hành bằng hình thức văn bản theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung

Điều chỉnh một phần: Trong trường hợp một phần đối tượng điều chỉnh của Quy chế không còn hoặc có nội dung chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội mà không cần thiết ban hành Quy chế mới để thay thế thì ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung;

Điều chỉnh toàn diện: Quy chế được đề nghị bãi bỏ, ban hành Quy chế mới được áp dụng trong trường hợp toàn bộ hoặc phần lớn nội dung của Quy chế

chồngchéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội;

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, trường hợp có khó khăn, vướng mắc các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Phòng Kinh tế xã Trường Thành để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, Phòng Kinh tế tổng hợp, tham mưu cho UBND xã kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp.

4. Quản lý Quy chế

Quy chế này được ban hành và lưu giữ tại UBND xã Trường Thành, Phòng kinh tế và các cơ quan có liên quan.