

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

THUYẾT MINH QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

ĐIỂM DÂN CƯ TRUNG TÂM
XÃ PHÚ TÚC
HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH BẾN TRE

☞ Năm 2024☞

SỞ XÂY DỰNG TỈNH BẾN TRE



TRUNG TÂM TƯ VẤN VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG BẾN TRE

ĐC: Số 03 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường An Hội, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

Điện thoại: 0275 3825 950 - 0275 3825 285- 0275 3825 250 - 0275 3554 886

Email: ttvan.sxd@bentre.gov.vn - ttvkdbentre@yahoo.com - Fax: 0275 3812 669

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

THUYẾT MINH
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
ĐIỂM DÂN CƯ TRUNG TÂM
XÃ PHÚ TÚC
HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH BẾN TRE

Bến Tre, ngày ... tháng ... năm 2024

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN CHÂU THÀNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH BẾN TRE

CHỦ ĐẦU TƯ – CƠ QUAN TỔ
CHỨC LẬP QUY CHẾ
PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG
HUYỆN CHÂU THÀNH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
TRUNG TÂM TƯ VẤN VÀ KIỂM ĐỊNH
XÂY DỰNG BẾN TRE
KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

LÝ NGUYỄN HOÀNG HUY

DANH MỤC VIẾT TẮT

- | | | |
|-----|----------|---|
| 1. | UBND | : Ủy ban nhân dân |
| 2. | VBHN | : Văn bản hợp nhất |
| 3. | QCVN | : Quy chuẩn Việt Nam |
| 4. | TCVN | : Tiêu chuẩn Việt Nam |
| 5. | QHC | : Quy hoạch chung |
| 6. | QHCT | : Quy hoạch chi tiết |
| 7. | PCCC | : Phòng cháy chữa cháy |
| 8. | Trạm BTS | : Trạm thu, phát sóng thông tin di động |
| 9. | TTL | : Thông tin liên lạc |
| 10. | HTKT | : Hạ tầng kỹ thuật |
| 11. | BXD | : Bộ xây dựng |

MỤC LỤC

DANH MỤC VIẾT TẮT.....	3
PHẦN MỞ ĐẦU	8
I. GIỚI THIỆU CHUNG:	8
II. NỘI DUNG CHÍNH ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TRUNG TÂM XÃ PHÚ TÚC:	9
III. CÁC CƠ SỞ LẬP QUY CHẾ:.....	14
IV. CẤU TRÚC CỦA QUY CHẾ:	15
PHẦN NỘI DUNG	16
CHƯƠNG I.....	16
QUY ĐỊNH CHUNG	16
Điều 1. Mục tiêu	16
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng	16
1. <i>Đối tượng áp dụng</i>	16
2. <i>Phạm vi áp dụng</i>	16
Điều 3. Giải thích từ ngữ	17
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc	22
1. <i>Các nguyên tắc chung</i>	22
2. <i>Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù</i>	25
CHƯƠNG II	29
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	29
Điều 5. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	29
1. <i>Định hướng chung kiến trúc, cảnh quan cho toàn điểm dân cư trung tâm xã</i> 29	
2. <i>Quy định cụ thể không gian kiến trúc, cảnh quan</i>	30
Điều 6. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc	31
1. <i>Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc:</i>	31
2. <i>Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa, việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc:</i>	31
Điều 7. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù	32
1. <i>Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng:</i>	32
2. <i>Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:</i>	33
3. <i>Khu vực công trình đặc thù:</i>	34
4. <i>Khu vực an ninh quốc phòng:</i>	34

5. Cây xanh cách ly:	34
Điều 8. Quy định quản lý kiến trúc các loại hình công trình	34
1. Công trình công cộng:	34
2. Công trình nhà ở	43
3. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí	50
Điều 9. Quy định khác	50
1. Quảng cáo trên công trình kiến trúc:	50
2. Hè, vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...):	51
3. Hệ thống cây xanh:	53
4. Công trình hạ tầng kỹ thuật	54
CHƯƠNG III.....	63
QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	63
Điều 10. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa.	63
1. Nguyên tắc chung	63
2. Quản lý và cấp phép xây dựng	63
Điều 11. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc.	64
1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình:	64
2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc:	64
3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị:	64
CHƯƠNG IV	66
TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	66
Điều 12. Tổ chức thực hiện Quy chế.....	66
Điều 13. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc:.....	66
1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:	66
2. Trách nhiệm các ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan:	66
3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành:	66
4. Trách nhiệm của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành:	66
5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã Phú Túc:	67
6. Trách nhiệm của Bí thư Chi bộ, trưởng các ấp trên địa bàn xã Phú Túc	67

7. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế:	67
8. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng.....	67
9. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng:	68
Điều 14. Kiểm tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	68
1. Kiểm tra, báo cáo	68
2. Xử lý vi phạm.....	69
Điều 15. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.....	69
1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác	69
2. rà soát, đánh giá việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc.....	69
3. Điều kiện điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc	69
4. Nguyên tắc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc	70

CÁC PHỤ LỤC

Phụ lục 01:	Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc trưng
Phụ lục 02:	Trục đường chính, trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch
Phụ lục 03:	Vị trí các công trình công cộng
Phụ lục 04:	Chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi xây dựng trên các trục đường

PHẦN MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU CHUNG:

1. Vị trí địa lý:

- Xã Phú Túc nằm phía Tây của huyện Châu Thành. Trung tâm hiện hữu của xã cách Thị trấn Châu Thành khoảng 10 km đường bộ. Xã nằm giữa sông Ba Lai và sông Tiền.
- Địa giới hành chính có giáp giới như sau: Phía Đông: giáp ranh với xã An Khánh, huyện Châu Thành; Phía Tây: giáp xã Phú Đức, huyện Châu Thành; Phía Nam: là sông Ba Lai, giáp ranh với xã Thành Triệu; Phía Bắc: là Sông Tiền, giáp ranh với tỉnh Tiền Giang.
- Quy mô diện tích toàn xã: khoảng 1.573,91 ha



Hình 1: Vị trí, ranh giới xã Phú Túc trong huyện Châu Thành

2. Khí hậu:

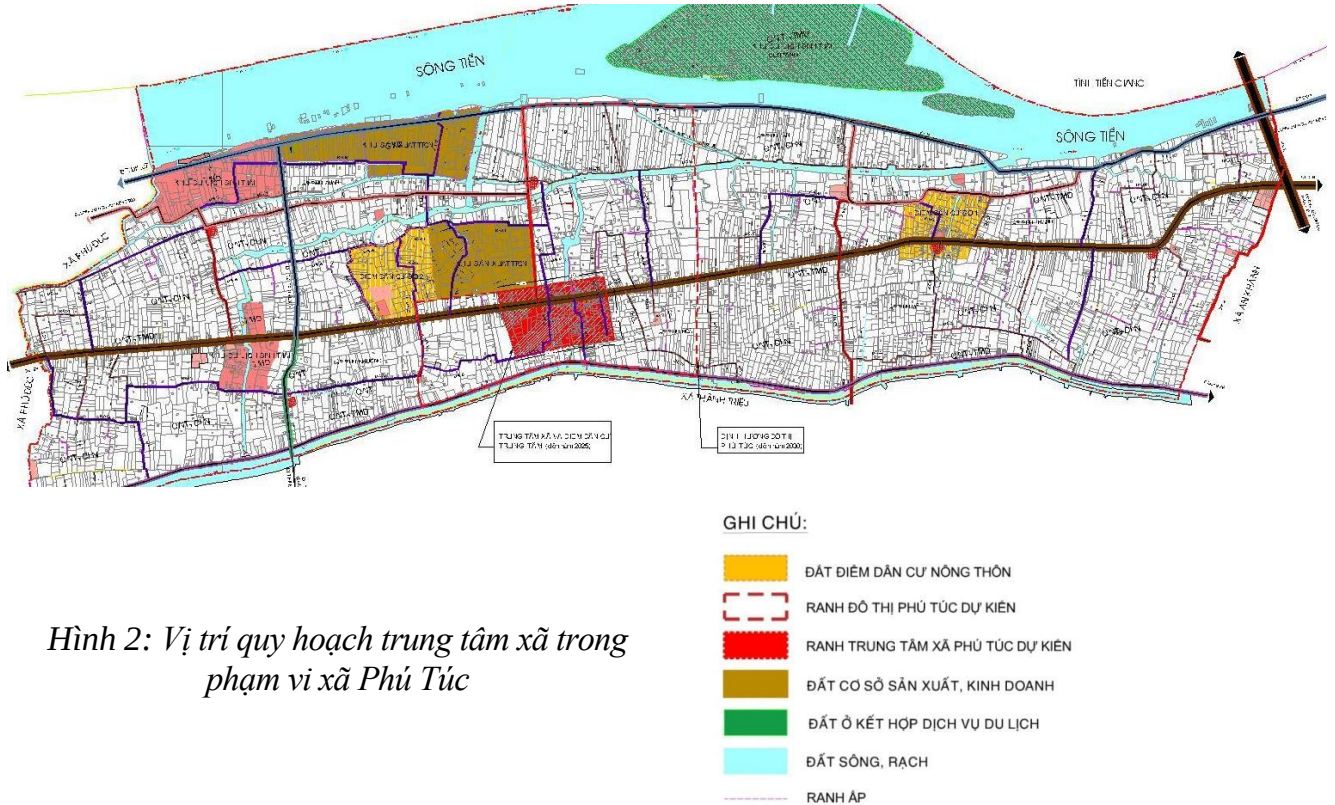
Khí hậu nhiệt đới ẩm gió mùa. Những đặc điểm cơ bản của khí hậu như sau:

- Nhiệt độ cao và ổn định, bình quân $27,3^{\circ}\text{C}$, nóng nhất là vào tháng 5: 34°C , mát nhất là tháng 12: $25,1^{\circ}\text{C}$. Tổng tích nhiệt bình quân hàng năm khoảng 9904°C .
- Lượng bức xạ dồi dào với tổng bức xạ khoảng $160,3 \text{ Kcalo/cm}^2/\text{năm}$.
- Lượng mưa hàng năm trung bình không cao so với cả nước, biến động từ 1264,0mm đến 1498,2mm, phân bố thành 2 mùa rõ rệt. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 và mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau. Trong suốt mùa khô, tổng lượng mưa chỉ đạt 1,5 - 5,7% mưa cả năm. Trong mùa mưa, lượng mưa đạt tới 94,3 - 98,5% tổng lượng mưa/năm.
- Gió: trong mùa mưa, từ tháng 5 đến tháng 11 gió hình thành hướng Tây - Tây Nam, tốc độ trung bình 2,0 - 2,2m/s. Đầu mùa khô gió chuyển từ Bắc đến Đông Bắc. Cuối mùa khô gió có hướng Đông đến Đông Nam với tốc độ bình quân 2,0 - 4,7m/s, mạnh nhất là 10 - 12m/s. Trong mùa khô có gió chướng là gió Đông - Đông Bắc xảy ra từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau, thường gây tác hại như dâng nước triều, xâm nhập mặn,...

II. NỘI DUNG CHÍNH ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TRUNG TÂM XÃ PHÚ TÚC:

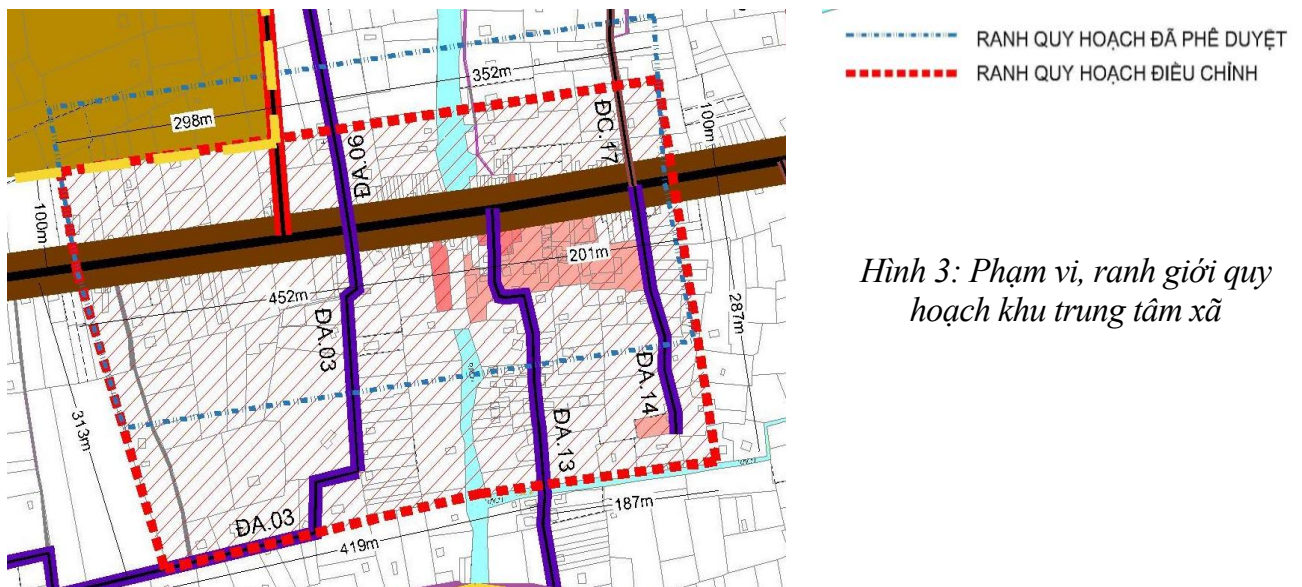
1. Vị trí, phạm vi, ranh giới, quy mô khu trung tâm xã:

- Vị trí quy hoạch trung tâm xã nằm tại ngã giao nhau giữa đường QL.57B và ĐA.13.



Hình 2: Vị trí quy hoạch trung tâm xã trong phạm vi xã Phú Túc

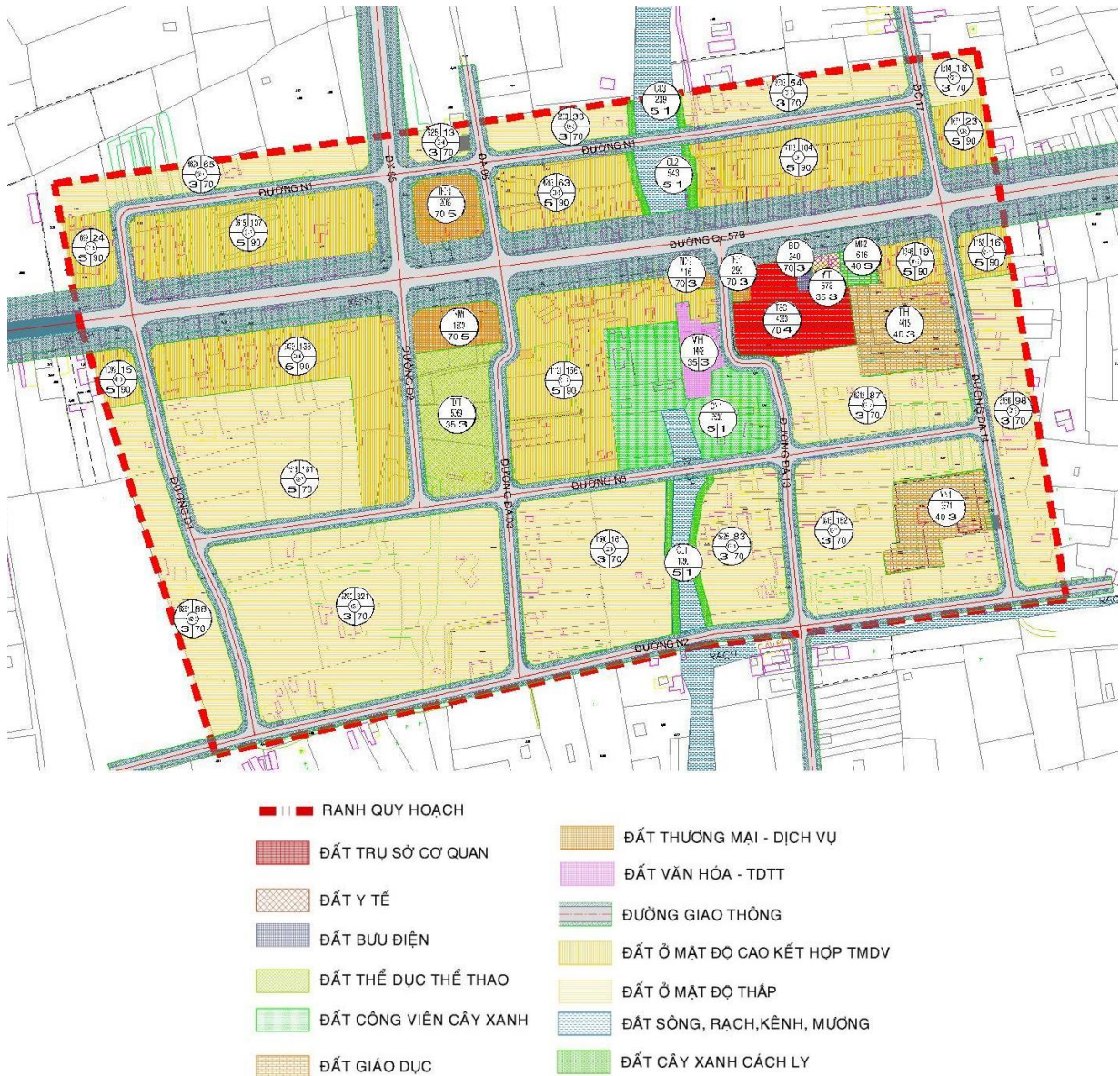
- Ranh giới:
 - + Phía Bắc cách tim đường QL.57B khoảng 100m;
 - + Phía Nam giáp rạch và đường ĐA.03, cách tim đường QL.57B khoảng 287m;
 - + Phía Tây cách đường ĐA.13 từ 419m đến 452m;
 - + Phía Đông cách đường ĐA.13 từ 187m đến 201m;



Hình 3: Phạm vi, ranh giới quy hoạch khu trung tâm xã

- Quy mô diện tích quy hoạch: khoảng **24,84** ha.

2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:



Hình 4: Quy hoạch sử dụng đất trung tâm xã Phú Túc

Giai đoạn đến năm 2030, quy hoạch trong phạm vi khu trung tâm xã với diện tích khoảng 24,48 ha. Trong đó:

a. Đất ở:

- Đất nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ (nhà ở liền kề): ký hiệu O1-1 => O1-10. Bố trí khu vực 2 bên đường quốc lộ, tổng diện tích khoảng 50.784 m².

- Đất nhà ở mật độ thấp (nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn): ký hiệu O2-1 => O2-13. Bố trí khu vực còn lại, tổng diện tích khoảng 93.753 m².

b. Đất công cộng gồm:

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan: (ký hiệu: TSC) Trên cơ sở Ủy ban nhân dân xã hiện hữu mở rộng đến ranh trường tiểu học có tổng diện tích 4.093 m², xây dựng các công trình sau:

- + Trụ sở làm việc của HĐND, Ủy ban nhân dân, Đảng Ủy, các đoàn thể diện tích 2.175 m²
- + Xây dựng trụ sở quân sự diện tích 730 m²
- + Xây dựng trụ sở công an diện tích 1.000 m²
- + Xây dựng trạm cấp nước phía sau trạm y tế diện tích 188m²
- Đất xây dựng cơ sở y tế: quy hoạch mở rộng tại vị trí hiện hữu về phía Nam đến hết phần đất của bưu cục vodafone hiện hữu (ký hiệu: YT), diện tích 576 m²
- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: quy hoạch trường mầm non tại vị trí trường mẫu giáo hiện hữu (ký hiệu: MN1, MN2), tổng diện tích 4.187 m² và trường tiểu học tại vị trí hiện hữu (ký hiệu: TH) diện tích 4.415 m²
- Đất xây dựng cơ sở văn hóa: quy hoạch tại vị trí trung tâm văn hóa và học tập cộng đồng hiện hữu (ký hiệu: VH), diện tích 1.442 m²
- Đất điểm bưu điện xã: quy hoạch tại vị trí hiện hữu, giảm một phần diện tích bưu cục vodafone (ký hiệu: BD) diện tích 240 m²

c. Đất cây xanh sử dụng công cộng, thể dục thể thao:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: quy hoạch 1 khu công viên (ký hiệu: CV1) diện tích 7670 m² tại vị trí phía nam, đông đất văn hóa;
- Đất thể dục thể thao xã quy hoạch phía Nam khu đất TMDV4 (ký hiệu: TDTT), diện tích 5.064 m²

d. Đất thương mại dịch vụ: có 3 khu vực.

- + Khu chợ hiện hữu đầu đường ĐA.13 chuyển đổi thành đất thương mại dịch vụ (ký hiệu: TMDV1, TMDV2) có tổng diện tích là 406 m².
- + Quy hoạch khu thương mại dịch vụ mới dọc QL.57B, giữa đường ĐX.05 và ĐA.06 để bố trí các công trình như siêu thị, trung tâm thương mại gắn kết với các công trình dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (chức năng chuyên doanh buôn bán nông sản và vật tư nông nghiệp) (ký hiệu: TMDV3) diện tích 2.415 m².
- + Quy hoạch khu đất thương mại dịch vụ (ký hiệu: TMDV4) đối diện đường vào khu bến phà tạm (ĐX.05) với diện tích 2078 m².

e. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông gồm đất giao thông nội bộ của điểm dân cư và đất giao thông của QL.57B. Tổng diện tích đất giao thông là 65.108 m².

f. Đất khác:

- Đất sông ngòi, kênh rạch: trong khu quy hoạch có diện tích rạch phía nam và rạch phía Bắc, tổng diện tích 4.240 m²
- Dọc rạch hiện hữu từ mép rạch vào mỗi bên 5 m là cây xanh cách ly, tổng diện tích 1.975 m².

Bảng 1: Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	CƠ CẤU (%)
-----	----------	---------	--------------------------------	---------------

A	ĐẤT XÂY DỰNG		242.231	97,5
I	Đất ở		144.537	58,18
1	Đất nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ	O1-1 đến O1-10	50.784	20,44
2	Đất nhà ở mật độ thấp	O2-1 đến O2-13	93.753	37,74
II	Đất công cộng		14.953	6,02
1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	4.093	1,65
2	Đất xây dựng cơ sở y tế	YT	576	0,23
3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	TH, MN1, MN2	8.602	3,46
4	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	VH	1.442	0,58
5	Đất điểm bưu điện xã	BD	240	0,1
III	Đất cây xanh, thể dục, thể thao		12.734	5,13
1	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.064	2,04
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CV1	7.670	3,09
IV	Đất thương mại dịch vụ	TMDV1 đến TMDV4	4.899	1,97
V	Đất giao thông		65.108	26,2
B	ĐẤT KHÁC		6.215	2,5
I	Đất sông ngòi, kênh rạch		4.240	1,71
II	Cây xanh cách ly	CL1 đến CL3	1.975	0,79
Tổng diện tích đất quy hoạch khu trung tâm xã			248.446	100

3. Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a. Hệ thống giao thông:

- Thiết kế các nút giao thông bảo đảm an toàn với bán kính bó vỉa tối thiểu đạt 08 m, góc vạt đủ tầm nhìn quan sát.
- Đường QL.57B, thực hiện theo quy hoạch giao thông thuộc Quy hoạch tỉnh.
- Tuyến đường ĐX.05 được quy hoạch với lòng đường 09m, chỉ giới đường đỏ 28m, khoảng lùi xây dựng mỗi bên 04m.
- Các tuyến đường ĐA.03, ĐA.06, ĐA.13, ĐA.14, ĐC.17, N2, D1 được quy hoạch với lòng đường 06m, chỉ giới đường đỏ 12m, khoảng lùi xây dựng mỗi bên 03m.
- Các tuyến đường N1, N3, D2 là những tuyến nội bộ được quy hoạch với lòng đường 06m, chỉ giới đường đỏ 09m, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi mỗi bên 0m).

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

b.1) San nền:

- Cao độ xây dựng: $h \geq +2,40$ m (cao độ quốc gia)
- Các khu vực trong phạm vi quy hoạch có hiện trạng cao hơn +2,40 thì vẫn giữ theo hiện trạng. Đối với các khu vực khác sẽ tiến hành san lấp mặt nền theo từng giai đoạn, từng dự án, đảm bảo tuân thủ cao độ xây dựng và hướng dốc mặt nền chung.

b.2) Thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nước mưa sẽ được thu gom từ bề mặt vào các giếng thu đặt lưới thu dưới đường, khoảng cách 20 m đến 30 m, các khu vực địa

hình khó khăn 40-50m. Mạng lưới sử dụng cống thoát nước bê tông ly tâm đường kính từ phi 800 mm đến phi 1.500 mm đặt dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Nguồn tiếp nhận là hệ thống sông rạch hiện hữu của khu vực quy hoạch.

c. Cấp nước:

- Nguồn nước sạch được đầu nối từ mạng lưới cấp nước của nhà máy cấp nước Phú Đức thuộc Trung tâm nước sạch và VSMTNT và kết hợp nước sạch từ nhà máy nước Thành Triệu thuộc doanh nghiệp tư nhân Hoàng Tâm.

- Tổng nhu cầu dùng nước đến năm 2030 là: 404 (m³/ngày.đêm).

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được bố trí chung hệ thống với ống cấp nước sinh hoạt. Trụ chữa cháy được bố trí cách nhau từ 100 m đến 150 m.

- Ống cấp nước sử dụng ống cấp nước chuyên ngành HDPE, có đường kính danh nghĩa từ phi 60 mm đến phi 150 mm.

d. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

d.1) Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom và thoát riêng với nước mưa.

- Nhu cầu thoát nước thải: 237 (m³/ngày).

- Nước thải được gom về trạm xử lý nước thải chung để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải từ các hộ gia đình và công trình phải được xử lý sơ bộ (bằng bể tự hoại 03 ngăn hoặc hệ thống xử lý cục bộ) trước khi thoát vào hệ thống cống thu gom nước thải.

b.2) Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng rác thải khoảng: 1,92 tấn/ngày. đêm

- Rác thải được thu gom và vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải của Tỉnh để xử lý.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các vị trí công cộng tập trung đông người.

- Bô rác công cộng được bố trí tại các ngã ba, ngã 4, khoảng cách giữa các bô rác khoảng 100 m.

e. Cấp điện:

- Sử dụng nguồn điện trung thế hiện hữu nằm dọc theo đường QL57B, DX.05 và các tuyến đường đi ngang qua khu vực thiết kế.

- Tổng công suất phụ tải khoảng 2.010 KVA

- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4 kV đi dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Lắp mới hoặc cải tạo các tuyến hạ thế đã xuống cấp nhằm đảm bảo chất lượng điện, các tuyến (mạch cung cấp và đèn đường) đi trên không, dùng cáp xoắn ABC đi trên trụ bê tông cao 8,5 m chôn sâu 1,4 m, khoảng cách trung bình 40 m hoặc trùng với tuyến trụ trung thế (đường dây hỗn hợp).

- Tuyến đèn đường đi chung với tuyến hạ thế. Đèn đường dùng đèn led, công suất từ 60W – 150W kết hợp với tủ điều khiển chiếu sáng 2 cấp công suất, tủ điều khiển thông minh. Đèn đường được đặt cao cách mặt đường 6m - 8m, bố trí cho các điểm dân cư tập trung và các tuyến đường chính. Bên cạnh đó, có thể kết hợp sử dụng đèn led năng lượng mặt trời công suất từ 30W – 120W.

- Hệ thống trạm biến áp được bố trí trên cơ sở giữ nguyên các trạm biến áp cũ, khi có nhu cầu phụ tải phát sinh từ các công trình, khu dân cư... sẽ nâng cấp hoặc lắp bổ sung các trạm biến áp mới.

- Sử dụng mạng điện đi nổi trên không, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn và mỹ quan.

f. Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu hệ thống vô tuyến khoảng 1.700 đầu số.

- Tổng nhu cầu hệ thống hữu tuyến khoảng 600 đầu số.

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch là hệ thống có khả năng ghép nối với các nhà cung cấp viễn thông.

- Toàn bộ việc kéo cáp, bố trí trụ tháp thông tin liên lạc phục vụ cho khu vực quy hoạch sẽ do các nhà cung cấp viễn thông thực hiện. Hệ thống cáp (cáp quang và cáp đồng) được đi nổi trên cột bê tông ly tâm, về sau khuyến khích đi ngầm trong các tuyến công bề.

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ trạm viễn thông huyện Châu Thành, thông qua các trạm truyền dẫn đến khu quy hoạch.

- Sử dụng các loại cáp: từ 10 đôi đến 2.400 đôi.

III. CÁC CƠ SỞ LẬP QUY CHẾ:

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

- Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

- Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 27 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

- Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

- Căn cứ Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020; Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

- Căn cứ thông báo số 25/TB-UBND ngày 04/3/2024 thông báo ý kiến kết luận của ông Nguyễn Trúc Sơn – Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh tại buổi họp nghe Sở Xây dựng báo cáo các khó khăn, vướng mắc liên quan đến quy định điều chỉnh quy hoạch nông thôn và quy trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn;

- Căn cứ Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 17/04/2023 của UBND tỉnh Bến Tre về việc phân cấp thẩm quyền lập, phê duyệt và ban hành quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bến Tre;

- Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc ban hành quy định, phân cấp quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh Bến Tre;

- Căn cứ Quyết định số 7516/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre giai đoạn 2021- 2025,

định hướng đến 2030;

- Căn cứ Quyết định số 4940/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND huyện Châu Thành về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành - tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

IV. CẤU TRÚC CỦA QUY CHẾ:

Nội dung quy chế quản lý bao gồm 4 Chương:

- *Chương I. Quy định chung (Từ Điều 1 đến Điều 4):* Bao gồm quy định về mục tiêu; đối tượng và phạm vi áp dụng; giải thích từ ngữ; những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc;

- *Chương II. Quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan (Từ Điều 5 đến Điều 9):* Bao gồm định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan; Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc; Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù; Quy định quản lý kiến trúc các loại hình công trình và Quy định khác

- *Chương III. Quy chế quản lý, bảo vệ đối với công trình kiến trúc có giá trị (Từ Điều 10 đến Điều 11):* Bao gồm Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan). Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc.

- *Chương IV. Tổ chức thực hiện (Từ Điều 12 đến Điều 15):* Bao gồm Quy định, yêu cầu đảm bảo quy chế được tuân thủ và triển khai. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc. Các quy định về việc kiểm tra tình hình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc nông thôn trên địa bàn; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách; báo cáo cơ quan quản lý. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác.

PHẦN NỘI DUNG

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư trung tâm xã Phú Túc nhằm:

a) Đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn xã được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được duyệt.

b) Cụ thể hóa quản lý thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (giai đoạn 2021 – 2025 và định hướng đến năm 2030) được phê duyệt theo quyết định số 7516/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030) được phê duyệt theo quyết định số 4904/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành;

c) Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng; Định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ, phát huy giá trị cảnh quan và bản sắc văn hóa dân tộc trên phạm vi quy hoạch trung tâm xã;

d) Là cơ sở để xác định chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình khác thuộc phạm vi áp dụng tại quy chế này; cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc và phục vụ công tác quản lý nhà nước có liên quan.

e) Làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng công trình mới, cải tạo, chỉnh trang các công trình cảnh quan hiện có. Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, phát triển của khu trung tâm xã;

f) Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý kiến trúc của các cấp chính quyền và các đơn vị có liên quan.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức và cá nhân trong nước, ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng công trình, không gian kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi quy hoạch chi tiết trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre;

2. Phạm vi áp dụng

a) Quy chế này quy định về quản lý kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi ranh giới quy hoạch của điểm dân cư trung tâm xã Phú Túc.

b) Những dự án, công trình đã được cấp Giấy phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép. Trong trường hợp nếu có điều chỉnh thì phải thực hiện theo Quy chế này.

c) Những dự án, công trình trong khu vực đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị riêng được duyệt có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy chế này thì được áp dụng các quy định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị riêng được duyệt của khu vực đó.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Cảnh quan:

Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ sông, mặt hồ, mặt sông, kênh, mương trong khu vực và không gian sử dụng chung thuộc khu vực.

2. 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 (*theo khoản 4 Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Kiến trúc*).

3. Công trình kiến trúc có giá trị:

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

4. Công trình xây dựng đặc thù:

Gồm: Công trình bí mật nhà nước; Công trình được xây dựng theo lệnh khẩn cấp; Công trình xây dựng tạm (*theo Điều 128 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Xây dựng*)

5. Công trình điểm nhấn:

Là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng.

6. Công trình công cộng:

Gồm công trình giáo dục; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình thương mại và dịch vụ; công trình thông tin liên lạc, viễn thông; công trình dịch vụ công cộng; văn phòng trụ sở cơ quan và các công trình công cộng khác.

7. Công trình công nghiệp:

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

8. Hoạt động xây dựng:

Gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát xây dựng, quản lý dự án, lựa chọn nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo

hành, bảo trì công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

9. *Hoạt động đầu tư xây dựng:*

Quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

10. *Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:*

Gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

11. *Hệ thống công trình hạ tầng xã hội:*

Gồm công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

12. *Giấy phép xây dựng:*

Văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

13. *Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng:*

Chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

14. *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 (theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng – sau đây gọi tắt là QCVN 01:2021/BXD).

15. *Nhà ở riêng lẻ:*

Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập (theo QCVN 01:2021/BXD).

16. *Nhà ở liền kề:*

Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về “Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế - sau đây viết tắt là TCVN 9411:2012).

17. *Nhà phố liền kề (nhà phố):*

Là 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 (theo điểm 3.3 TCVN 9411:2012).

18. *Nhà liền kề có sân vườn:*

Là 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 (theo điểm 3.4 TCVN 9411:2012).

19. Biệt thự:

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

20. Công trình hỗn hợp:

Là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (theo điểm 1.4.14 QCVN 01:2021/BXD).

21. Đất sử dụng hỗn hợp:

Là đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch (theo QCVN 01:2021/BXD).

22. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT):

Là khoảng cách tối thiểu để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, an toàn, môi trường của nguồn phát sinh ô nhiễm (hoặc nhà, công trình bao chứa nguồn phát sinh ô nhiễm).

23. Công trình được phép xây dựng:

Là các công trình phù hợp quy hoạch các khu vực và được xây dựng sau khi có cấp giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của Pháp luật.

24. Điểm dân cư nông thôn:

Là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hóa và các yếu tố khác (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

25. Kiến trúc nông thôn:

Là tổ hợp các vật thể trong khu vực nông thôn, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan nông thôn.

26. Không gian nông thôn:

Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc nông thôn, cây xanh, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan nông thôn.

27. Không gian ngầm:

Là không gian dưới mặt đất được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm.

28. Ban công:

Là các mặt sàn chịu lực được làm nhô ra khỏi mặt nhà, tạo điều kiện để người sử dụng có thể tiếp cận dễ dàng với không gian thoáng bên ngoài, tiếp cận cây xanh, tạo tầm nhìn rộng.

29. Mái đua:

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

30. Không gian trống:

Là tất cả các thửa hoặc mảnh đất, một phần diện tích phải để trống, không xây dựng, kể cả việc xây dựng công trình bằng vật liệu nhẹ. Khoảng trống không xây dựng này được gọi là “không gian ngoài công trình” và được trồng cây xanh.

31. Di tích lịch sử - văn hóa:

Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học (*theo Luật Di sản văn hóa năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa năm 2009*).

32. Danh lam thắng cảnh:

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

33. Mật độ xây dựng (viết tắt là MĐXD):

Tỷ lệ hình chiếu bằng của mái và các bộ phận nhô ra của công trình trên diện tích khuôn viên đất, được tính bằng %. Mật độ xây dựng gồm mật độ xây dựng gộp (brut-tô) và mật độ xây dựng thuần (netto):

- Mật độ xây dựng thuần (netto): 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) (*theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD*).

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình) (*theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD*);

34. Hệ số sử dụng đất:

Là tỉ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất (*theo điểm 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD*).

35. Chỉ giới đường đỏ:

Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác (*theo điểm 1.4.22 QCVN 01:2021/BXD*).

36. Chỉ giới xây dựng:

Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất (*theo điểm 1.4.23 QCVN 01:2021/BXD*).

37. Khoảng lùi:

Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (*theo điểm*

1.4.24 QCVN 01:2021/BXD).

38. Khoảng lùi biên:

Là khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng công trình và ranh đất bên hông.

39. Chiều cao xây dựng công trình:

Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất 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 (theo điểm 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD).

40. Tầng trên mặt đất:

Là tầng mà cao độ mặt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất công trình (theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng - sau đây viết tắt là TT 06/2021/TT-BXD).

41. Tầng hầm (hoặc tầng ngầm):

Là tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình (theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

42. Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm):

Là tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình (theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

43. Tầng lửng:

Là tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới (theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

44. Tầng áp mái:

Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

45. Số tầng nhà:

- Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối

với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (*theo điểm 1.4.14 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng – sau đây viết tắt là QCVN 04:2021/BXD*);

- Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công (*theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng – sau đây viết tắt là TT 06/2021/TT-BXD*);

- 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 (Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD);

46. Cốt xây dựng khống chế:

Là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

47. Mặt cắt ngang đường:

Gồm chiều rộng khoảng cách giữa 2 chỉ giới đường đỏ của một con đường hoặc phố, kèm theo đặc điểm chiều rộng của lòng đường và hè phố.

48. Mặt dựng thoáng:

Là khoảng mở trên tường ngoài công trình, thường dưới dạng cửa sổ, cửa đi, ô cửa kính.

49. Hành lang bảo vệ an toàn:

Là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật (theo điểm 1.4.27 QCVN 01:2021/BXD).

50. Thời hạn quy hoạch:

Khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho việc lập đồ án quy hoạch.

51. Thời hạn hiệu lực của quy hoạch:

Khoảng thời gian được tính từ khi đồ án quy hoạch được phê duyệt đến khi có quyết định điều chỉnh hoặc hủy bỏ.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc

1. Các nguyên tắc chung

a) Quy định các nguyên tắc phù hợp pháp luật về kiến trúc và liên quan:

- Tuân thủ các nguyên tắc được quy định tại Luật Kiến trúc và các quy định khác của pháp luật có liên quan; phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

- Tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy

định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: **QCVN 01:2021/BXD** về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Việc đầu tư xây dựng, quản lý khai thác sử dụng phải tuân thủ quy định tại **Nghị định số 15/2021/NĐ-CP** ngày 03/3/2021 của chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; **Luật Xây dựng số 50/2014/QH13**; các Thông tư, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành,...

- Những dự án, công trình đã được cấp giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 (còn hiệu lực pháp lý) thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được phê duyệt nhưng phải bổ sung những quy định còn thiếu theo quy chế này. Trường hợp có những quy định mâu thuẫn thì sử dụng nội dung đã được phê duyệt. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo quy chế này. Khi tiến hành xin phép xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đã được duyệt và quy định của quy chế này.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch điểm dân cư nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có), quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng:

b.1) Các chỉ tiêu quy hoạch điểm dân cư nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

* Khu vực ở:

STT	LOẠI ĐẤT	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	Đất nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ (Đất nhà ở liền kề)	80	3	2,4
2	Đất nhà ở mật độ thấp (Đất nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn)	40	2	0,8

* Khu vực công trình công cộng:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	Đất văn hóa	VH	40	2	0,8
2	Đất y tế	YT	35	3	1,05
3	Đất giáo dục	TH, MN1, MN2	40	3	1,2
4	Đất thể dục thể thao	TDTT	20	1	0,2
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CV1	5	1	0,05
6	Đất thương mại dịch vụ	TMDV1 đến TMDV4	40	5	2,0
7	Đất cơ quan, trụ sở	TSC	50	3	1,5
8	Đất bưu điện	BD	40	2	0,8
9	Cây xanh cách ly	CL	5	1	0,05

b.2) Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng:

*** Chỉ tiêu sử dụng đất:**

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu (m ² /người)
Đất xây dựng công trình nhà ở	≥ 25
Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	≥ 5
Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	≥ 5
Cây xanh công cộng	≥ 4

- Chỉ tiêu lô đất ở nông thôn (theo Phụ lục B, TCVN 4454:2012):

+ Diện tích lô đất ở: từ 300m²/hộ đến 400m²/hộ (đối với hộ nông nghiệp), 150m²/hộ (đối với hộ thương mại dịch vụ);

- Chỉ tiêu sử dụng đất công trình công cộng trung tâm xã:

Stt	Công trình, hạng mục	Chỉ tiêu xác định
1	Trụ sở làm việc cơ quan xã	Diện tích đất XD: $\geq 1.000\text{m}^2$.
2	Trường, điểm trường mầm non	Chỉ tiêu: 50 chỗ/1.000 dân. Diện tích đất XD: $\geq 12\text{m}^2/\text{chỗ}$.
3	Trường, điểm trường tiểu học	Chỉ tiêu: 65 chỗ/1.000 dân. Diện tích đất XD: $\geq 10\text{m}^2/\text{chỗ}$.
5	Trạm y tế xã	Diện tích đất XD: + Không có vườn thuốc: $\geq 500\text{ m}^2$ + Có vườn thuốc: $\geq 1.000\text{ m}^2$
6	Văn hóa, thể thao công cộng	Diện tích đất XD: + Nhà văn hóa xã: $\geq 1000\text{m}^2/\text{công trình}$. + Cụm các công trình, sân bãi thể thao: $5.000\text{ m}^2/\text{công trình}$
7	Chợ	Quy mô diện tích: $\geq 1.500\text{ m}^2/\text{chợ/xã}$ Diện tích đất XD: $16\text{m}^2/\text{điểm kinh doanh}$ Diện tích sử dụng: $3\text{m}^2/\text{điểm kinh doanh}$
8	Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông	Diện tích đất XD: $\geq 150\text{m}^2/\text{điểm}$
9	Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (thương mại, dịch vụ)	Diện tích đất XD: $\geq 16\text{m}^2/\text{điểm kinh doanh}$

*** Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

Căn cứ QCVN 01: 2021/BXD về quy hoạch xây dựng thì các chỉ tiêu hạ tầng dự báo như bảng dưới đây:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	Quy chuẩn
1	Cấp nước			QCVN 01:2021/BXD

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	Quy chuẩn
1.1	Cấp nước sinh hoạt hộ	lít/người/ngày.đêm	100	
1.2	Cấp nước cho sản xuất TTCN tại hộ gia đình	% của (1.1)	10%	
2	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước cấp	80	QCVN 01:2021/BXD
3	Chỉ tiêu rác thải	kg/người.ngày	0,8	QCVN 01:2021/BXD
4	Cấp điện			QCVN 01:2021/BXD
4.1	Cấp điện sinh hoạt	W/người	330	
4.2	Công trình công cộng	% của (4.1)	30	
<i>Đối với các cơ sở sản xuất thì các chỉ tiêu cấp điện, cấp nước, thoát nước, rác thải sẽ lấy theo từng loại hình sản xuất cụ thể và nhu cầu của từng cơ sở sản xuất (nếu có).</i>				

c) Các quy định khác liên quan:

- Đảm bảo tính thống nhất trong quản lý. Thực hiện phân cấp quản lý theo quy định pháp luật.

- Tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng xã, Quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã, quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch.

- Quản lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng nông thôn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và các quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

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

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

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

- Hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

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

a) *Xác định các khu vực có ý nghĩa quan trọng đối với điểm dân cư nông thôn, khu vực di sản, danh thắng:*

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng đối với điểm dân cư trung tâm xã gồm:

+ Các khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng như: Khu vực Hành chính, Khu vực giáo dục, Khu vực y tế, Khu vực văn hóa – TDTT, Khu vực thương

mại – dịch vụ, Khu vực công viên cây xanh theo đồ án quy hoạch chi tiết trung tâm xã (**xem phụ lục 01**).

+ Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch như: Đường QL.57, Đường ĐX.05, Đường ĐA.13 (**xem phụ lục 02**).

- Trong phạm vi quy hoạch trung tâm xã không có khu vực di sản, danh thắng.

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

- Các khu vực trong phạm vi quy hoạch trung tâm xã có yêu cầu quản lý đặc thù gồm:

- + Các khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng;
- + Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch;
- + Các khu vực cấm xây dựng;
- + Khu vực công trình đặc thù;
- + Khu vực an ninh quốc phòng;
- + Khu vực cây xanh cách ly;

b.1) Các khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng:

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

- Khuyến khích thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế đối với các công trình điểm nhấn nhằm chọn phương án tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng, thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình đồng thời có tính khả thi cao.

- Các công trình có yêu cầu cần tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc gồm: Công trình công cộng có quy mô cấp I theo Quy định phân loại phân cấp công trình; Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của xã; Các công trình do yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã để tạo ra dấu ấn, góp phần tạo diện mạo, cảnh quan khu vực.

b.2) Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

- Tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính. Việc xây dựng đảm bảo tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy định. Khuyến khích tạo khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ và trồng cây xanh.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật cần thực hiện phù hợp với quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn ra của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố phải đảm bảo tính liên tục, hài hoà cho kiến trúc toàn tuyến phố.

- Ưu tiên giữ lại hệ thống thảm thực vật hiện hữu có giá trị cảnh quan và môi trường, trồng bổ sung thêm cây xanh cảnh quan cho khu vực;

- Ưu tiên cải tạo chỉnh trang, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

b.3) Các khu vực cấm xây dựng:

- Các khu vực cấm xây dựng gồm khu vực hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử – văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, trừ công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này; các loại đất không được phép xây dựng nếu không thuộc đất có quy định mục đích sử dụng đất cho xây dựng.

- Không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp theo Khoản 33 Điều 1 **Luật Xây dựng sửa đổi 2020**.

- Không được xây dựng trên đất đang tranh chấp theo Điều 122 **Bộ luật Tố tụng dân sự 2015**.

- Cấm xây dựng thêm công trình mới tại các khu vực đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư; hành lang an toàn giao thông, điện lực, đê kè, thủy lợi, các di tích lịch sử văn hóa, quốc phòng an ninh, trừ các công trình thiết yếu được cấp thẩm quyền cho phép.

b.4) Khu vực công trình đặc thù:

- Công trình đặc thù gồm: Công trình bí mật nhà nước; Công trình được xây dựng theo lệnh khẩn cấp; Công trình xây dựng tạm (theo Điều 128 **Luật Xây dựng số 50/2014/QH13**)

- Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình bí mật nhà nước có quyền quyết định và chịu trách nhiệm về việc thực hiện và tổ chức thực hiện xây dựng các công trình từ giai đoạn lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công, giám sát thi công xây dựng công trình đến giai đoạn nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng và tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng.

- Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình theo lệnh khẩn cấp được tự quyết định trình tự khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng phù hợp với yêu cầu về tình trạng khẩn cấp; chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện xây dựng công trình, bảo đảm đáp ứng kịp thời yêu cầu, tiến độ thực hiện nhằm hạn chế tối đa thiệt hại về người và tài sản có thể xảy ra.

- Công trình xây dựng tạm là công trình được xây dựng để phục vụ thi công xây dựng công trình chính. Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng và thực hiện xây dựng công trình tạm theo thiết kế, dự toán xây dựng được duyệt. Công trình xây dựng tạm phải được dỡ bỏ khi đưa công trình chính của dự án vào khai thác sử dụng, trừ trường hợp công trình xây dựng tạm phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

b.5) Khu vực an ninh quốc phòng:

- Trong khu trung tâm xã có khu quân sự xã và công an xã.

- Quản lý đối với các công trình an ninh quốc phòng thực hiện theo Quyết định số **2649/1999/QĐ-BQP** ngày 27 tháng 12 năm 1999 về việc ban hành quy định quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng, khu quân sự và thông tư **76/2011/TT-BQP** ngày 23 tháng 05 năm 2011 sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự, ban hành kèm theo quyết định số 2649/1999/QĐ-BQP.

b.6) Khu vực cây xanh cách ly;

- Giữ theo hiện trạng, không xây dựng các công trình kiên cố mới;

CHƯƠNG II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 5. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

1. Định hướng chung kiến trúc, cảnh quan cho toàn điểm dân cư trung tâm xã

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới của xã và quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã được duyệt.

- Khu trung tâm xã có cấu trúc quy hoạch theo từng lô nhà ở để bố trí mạng giao thông theo dạng ô bàn cờ. Trong từng ô đất không chế các kích thước, chỉ giới xây dựng, các khoảng lùi đảm bảo sự thống nhất về không gian cho toàn khu trung tâm theo đồ án quy hoạch chi tiết. Ngoài chức năng các lô nhà ở, khu trung tâm còn bao gồm lô đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ, cây xanh, thể dục thể thao đáp ứng yêu cầu đời sống vật chất và tinh thần cho người dân sinh sống trong khu trung tâm.

- Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực (nếu có) phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Các công trình phải có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng cụ thể, cần ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể, hình thành các khối chức năng tập trung.

- Các công trình dịch vụ có quy mô lớn có thể bố trí đứng độc lập để tạo nét kiến trúc đặc trưng cho các trục phố như: thể dục thể thao, chợ, thương mại dịch vụ,...

- Các không gian xanh phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dãy cây để hình thành 1 hệ thống xanh liên tục. Kết hợp hài hòa cây xanh với mặt nước, tổ chức thành hệ không gian mở với các điểm nhìn khác nhau tạo không gian phong phú đa dạng. Nghiên cứu tổ chức hệ thống cây xanh, đường dạo, tiểu cảnh,... để tạo không gian và mỹ quan cho khu trung tâm.

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

- Đồng bộ hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật bảo đảm kết nối khu vực trung tâm với các hệ thống giao thông và đảm bảo mỹ quan chung của khu vực.

- Tổ chức không gian ở để các điểm dân cư nông thôn phát triển theo hướng điểm dân cư nông thôn xanh và bền vững.

- Đối với nhà ở nông thôn có giá trị kiến trúc truyền thống đặc trưng do chính quyền khu vực xác định để bảo vệ (nếu có) phải hạn chế tối đa việc chia nhỏ khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn. Khi xây dựng mới các công trình trong khuôn viên nhà loại này phải được phép của cơ quan có thẩm quyền và phải phù hợp với các quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc của khu vực.

- Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống

văn hóa địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

2. Quy định cụ thể không gian kiến trúc, cảnh quan

a) Tại khu vực trung tâm, dọc tuyến đường liên xã, trục đường chính điểm dân cư tập trung, dọc tuyến đường gần với cảnh quan khu vực bảo tồn, danh thắng:

- Trong không gian trung tâm, vị trí các công trình công cộng thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết trung tâm xã được duyệt;
- Công trình kiến trúc công cộng cần bảo đảm an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng; hài hòa giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đặc trưng như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí, đảm bảo trật tự chung, hòa nhập với cảnh quan khu vực;
- Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, thiết kế bố trí cây xanh trong công trình. Khuyến khích kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.
- Về hình khối và hình thức kiến trúc chủ đạo: theo xu hướng truyền thống kết hợp hiện đại. Phong cách kiến trúc theo hướng có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố dân tộc và hiện đại, phù hợp khí hậu nhiệt đới của địa phương, có sự tương đồng giữa các khu vực với nhau.
- Mặt ngoài nhà (mặt bên, mặt tiền) phải có kiến trúc phù hợp hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không được sơn màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang lớn hơn 50% diện tích và không sử dụng các chi tiết trang trí phản mỹ thuật.
- Mặt tiền các ngôi nhà dọc tuyến phố chính không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày vật dụng làm mất mỹ quan ở những vị trí có thể nhìn thấy từ đường hoặc các khu vực công cộng.

b) Tại các khu vực tập trung làng xóm, các khu vực phát triển dọc tuyến đường, tuyến sông, mặt nước:

- Các khu dân cư hiện trạng khi xây dựng cần tôn trọng nét đặc trưng nhà ở truyền thống nhưng phải tạo dựng được không gian sống phù hợp, môi trường trong sạch theo các tiêu chí nông thôn mới.
- Khuyến khích tổ chức không gian, xây dựng công trình kế thừa bản sắc và kiến trúc truyền thống về màu sắc, hoa văn và hình thái công trình nhà ở,...
- Cấu trúc của nhà ở mới khi xây dựng không được mâu thuẫn, làm tổn hại đến các cấu trúc truyền thống, đồng thời tính toán tạo những kết nối cần thiết;
- Đảm bảo điều kiện liên hệ thuận tiện trong sinh hoạt và sản xuất của người dân;
- Giải quyết tốt mối quan hệ giữa các công trình hiện trạng và xây mới trong tương lai;
- Bố trí đầy đủ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối với các khu vực xung quanh. Giải quyết tốt vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu vực hiện hữu khi đầu tư xây dựng khu dân cư mới.
- Khuyến khích xây dựng, cải tạo các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa phục vụ khu dân cư, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ;

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang điểm dân cư đồng bộ, trọn ô phố, hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ;
- Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, thiết kế bố trí cây xanh trên công trình;
- Khuyến khích kiến trúc trên các khu vực thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ;
- Hạn chế chia các lô đất có chiều rộng và chiều sâu quá nhỏ;
- Đối với nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn hiện hữu: Cải tạo chỉnh trang nhà ở đảm bảo kiên cố, mỹ quan. Sắp xếp hợp lý các công trình chính và phụ trợ tạo thành không gian khép kín. Quy hoạch cải tạo hệ thống vườn, ao cho hợp lý, xây dựng nhà vệ sinh, bể tự hoại, hệ thống thoát nước. Xây dựng hàng rào thoáng, khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén tạo nét đặc trưng riêng và cải thiện môi trường.
- Đối với nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn xây mới: Nhà chính thiết kế riêng biệt với các không gian khác, phía trước nhà là hiên rộng. Không gian phục vụ như bếp, kho bố trí liên hoàn trong khuôn viên, đảm bảo an toàn, mỹ quan. Không gian thoáng rộng, nhiều ánh sáng. Bố trí sân phơi, diện tích tùy theo ngành nghề sản xuất của từng hộ.
- Nhà ở liên kề: Xây mới, cải tạo chỉnh trang nhà ở đảm bảo kiên cố, mỹ quan. Cần thực hiện tái sắp xếp sao cho phần lớn các mặt tiền nhà thẳng góc với trục đường trước nhà. Xây dựng hàng rào thoáng. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà. Sử dụng mái bằng hoặc mái dốc, độ dốc đảm bảo thoát nước.
- Các khu vực xây dựng gần tuyến sông, rạch: không xây dựng lấn chiếm, san lấp thu hẹp dòng chảy tự nhiên; khuyến khích sử dụng hàng rào xanh.

Điều 6. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

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

- Phong cách kiến trúc theo hướng có sự kết hợp hài hoà giữa yếu tố dân tộc và hiện đại, phù hợp khí hậu nhiệt đới của địa phương, có sự tương đồng giữa các khu vực với nhau; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng của người dân.
- Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường mặt nước, gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, cây xanh, kiến trúc nông thôn và công trình của khu vực;
- Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ văn hóa bản sắc địa phương.
- Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa, việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc:

- Kiến trúc công trình phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới, phải phù

hợp với khí hậu địa phương, hài hòa với cảnh quan, địa hình tự nhiên sông, kênh, rạch.

- Công trình kiến trúc xây dựng mới bảo đảm kế thừa giá trị kiến trúc truyền thống, bản sắc văn hóa dân tộc; ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương và giải pháp kỹ thuật xây dựng tiên tiến;

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

- Hài hòa với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên;

- Bảo đảm tiêu chuẩn về nhà ở, không gian sống, không gian văn hóa phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán sinh hoạt;

- Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới.

- Sử dụng màu sắc, vật liệu, trang trí mặt ngoài của công trình kiến trúc phải bảo đảm mỹ quan, không tác động xấu tới thị giác, sức khỏe con người, môi trường và an toàn giao thông;

Điều 7. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

1. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng:

- Khu vực Hành chính: không gian trang trọng, nghiêm túc, xung quanh khuôn viên là cây xanh vườn hoa tạo cảnh quan đẹp cho công trình. Khuyến khích có khoảng sân rộng.

- Khu vực giáo dục: Bố cục không gian đầy đủ các khu chức năng theo quy định của từng cấp học. Khối phòng học cần đặt vị trí ưu tiên trực tiếp nhận ánh sáng tự nhiên, đón gió mát. Có biện pháp tránh mưa hắt, tránh bức xạ mặt trời hướng tây. Bố trí các khối công trình rõ ràng, đáp ứng nhu cầu sử dụng và quản lý, đảm bảo giao thông nội bộ an toàn và hợp lý. Cảnh quan cần phân bố hài hòa đều khắp trường học. Không nên chỉ tập trung vào một khu vực nhất định. Bố trí nhiều cây xanh trong trường học để tạo không gian trong lành, mát mẻ giúp giáo viên và học sinh có cảm giác thoải mái trong giảng dạy và học tập. Thiết kế đảm bảo các tiêu chuẩn về chiếu sáng, thông gió cũng như cách âm.

- Khu vực y tế: Bao gồm khối nhà chính, công trình phụ trợ, sân phơi, vườn thuốc (nếu có). Phân bố từng khu vực 1 cách hợp lý. Sơ đồ chức năng được bố trí phải đảm bảo nguyên lý một chiều. Hình thức kiến trúc hiện đại, không gian thoáng mát, hòa nhập vào cảnh quan chung.

- Khu vực văn hóa, thể thao: Hướng của các khối chức năng chính của nhà văn hóa - thể thao phải bảo đảm đón được gió chủ đạo về mùa hè. Tận dụng được ánh sáng tự nhiên để chiếu sáng tối đa cho các phòng trong công trình. Xung quanh khu đất xây dựng nhà văn hóa - thể thao phải có hàng rào bảo vệ và dãy cây xanh để chắn gió, bụi và giảm tiếng ồn. Trước lối ra vào của nhà văn hóa - thể thao cần có bãi đỗ xe và nơi tập kết người.

Không gian các phòng chức năng của nhà văn hóa - thể thao cần có tính thích ứng và tính linh hoạt cao về mặt sử dụng. Các phòng phải được bố trí thuận tiện về mặt phân khu sử dụng và quản lý.

- Khu vực thương mại, dịch vụ:

+ Chợ: Việc phát triển không gian kiến trúc phải theo cấu trúc hợp lý và phù hợp với đặc điểm hoạt động của từng loại chợ khác nhau. Tùy theo tính chất quy mô chợ và diện tích khu đất đã xác định, cần bố trí diện tích các hạng mục của chợ sao cho phù hợp, đạt các yêu cầu về chỉ tiêu quy hoạch cho phép. Mặt bằng tổng thể của chợ phải thể hiện mối liên hệ cơ cấu chức năng, phù hợp với cảnh quan khu vực, giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa bên trong và bên ngoài phạm vi chợ. Nhà chợ chính cần được ưu tiên bố trí ở hướng hợp lý, đón gió mát, tránh nắng nóng trực tiếp, thuận lợi cho khách hàng tiếp cận từ mọi phía, đồng thời mang lại hiệu quả tốt cho cảnh quan khu vực. Không gian mua bán ngoài trời chủ yếu phục vụ đối tượng kinh doanh không thường xuyên (kinh doanh tự do). Tùy theo trường hợp cụ thể nên bố trí một số diện tích có mái che không có tường, dưới dạng đơn giản, có thể cố định hay di động nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho những người buôn bán và khách hàng, trong trường hợp thời tiết bất thường.

+ Buu điện văn hóa xã bảo đảm diện tích đất và các tiện nghi phục vụ khách hàng theo tiêu chí nông thôn mới. Công trình cần có bãi đỗ xe và nơi tập kết người.

- Khu vực công viên cây xanh: Cảnh quan công viên phù hợp từng mục đích cụ thể. Không gian, cảnh quan công viên cần hạn chế việc thay đổi cấu trúc địa hình, môi trường xung quanh nhằm tránh phá vỡ tính thống nhất cảnh quan khu vực. Phối hợp hài hòa giữa công trình và cảnh quan, tạo ra sự đa dạng về cảnh quan và tiện ích.

2. Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

- Bố trí không gian kiến trúc phù hợp với chức năng của từng trục đường;

- Khuyến khích kết hợp các khu đất thành khu lớn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ, tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan trên các trục đường chính.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn ra của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, đặc rộng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố phải đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc toàn tuyến phố.

- Việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện công trình phải đảm bảo hài hòa chung cho từng tuyến, khu vực. Tùy từng vị trí mà thể hiện rõ ràng tính trang trọng, tính tiêu biểu, tính hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

- Không xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, nứa lá,...), không xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chấp vá, bám vào vào kiến trúc chính.

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên và hệ mái công trình) phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp, hài hòa với kiến trúc xung quanh. Khuyến khích thiết kế truyền thống phù hợp với điều kiện khí hậu nhiệt đới nóng ẩm.

- Không gian khoảng lùi, mặt tường của các công trình dọc hai bên đường cần phải hình thành để đảm bảo cảnh quan liên tục, cần tạo sự thống nhất đồng bộ.
- Công trình kiến trúc tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.
- Chỉ giới đường đỏ (lộ giới hoặc hành lang an toàn giao thông), khoảng lùi công trình của các trục đường chính được quy định trong bảng **Phụ lục 04**.

3. Khu vực công trình đặc thù:

- Không gian kiến trúc phù hợp với từng loại công trình đặc thù, phù hợp cảnh quan khu vực xung quanh.

4. Khu vực an ninh quốc phòng:

- Không gian kiến trúc phù hợp với tính chất công trình an ninh quốc phòng, đảm bảo theo **Quyết định số 2649/1999/QĐ-BQP** ngày 27 tháng 12 năm 1999 về việc ban hành quy định quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự, phù hợp cảnh quan khu vực xung quanh và thông tư **76/2011/TT-BQP** ngày 23 tháng 05 năm 2011 sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự, ban hành kèm theo quyết định số 2649/1999/QĐ-BQP.

5. Cây xanh cách ly:

- Khu vực quy hoạch cây xanh cách ly nghiêm cấm:
 - + Các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang bảo vệ sông, rạch.
 - + Các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tự nhiên, cảnh quan sinh thái.

Điều 8. Quy định quản lý kiến trúc các loại hình công trình

1. Công trình công cộng:

a) Gồm:

Trong phạm vi ranh trung tâm xã có các công trình công cộng sau (**xem phụ lục 3**):

- Công trình hành chính: trụ sở UBND xã
- Công trình giáo dục: trường Mầm non, trường tiểu học.
- Công trình y tế: trạm y tế xã
- Công trình văn hóa – TDTT: trung tâm văn hóa thể thao và học tập cộng đồng xã; cụm công trình sân bãi thể thao; đền thờ liệt sĩ;
- Công trình thương mại – dịch vụ: các công trình thương mại dịch vụ hiện hữu, quy hoạch; bưu điện xã.
- Công viên cây xanh: các khu công viên cây xanh theo quy hoạch chi tiết.

- Công trình an ninh, quốc phòng: quân sự xã, công an xã.

b) Yêu cầu về quy mô xây dựng và các chỉ tiêu cơ bản:

- **Công trình hành chính:** cải tạo, xây mới theo vị trí hiện hữu (Ký hiệu lô đất: TSC)

- + Diện tích đất: 2.175m²;
- + Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;
- + Tầng cao tối đa 03 tầng;
- + Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);
- + Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường QL.57B là 10 m; ĐA.13 là 03 m;

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

- **Công an xã:** xây dựng mới theo vị trí quy hoạch;
- + Diện tích đất: 730m²
- + Mật độ xây dựng $\leq 50\%$.
- + Tầng cao tối đa 03 tầng.
- + Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);
- + Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường QL.57B là 10 m; ĐA.13 là 03 m;

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

- **Quân sự xã:** xây dựng mới theo vị trí quy hoạch;
- + Diện tích đất: 1000m²
- + Mật độ xây dựng $\leq 50\%$.
- + Tầng cao tối đa 03 tầng.
- + Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);
- + Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường QL.57B là 10 m; ĐA.13 là 03 m;

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

- **Công trình giáo dục:** tuân thủ theo quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết, quy hoạch mạng lưới giáo dục của huyện. Trong khu trung tâm xã có:

* Trường Tiểu học: Cải tạo, xây mới theo vị trí hiện hữu

+ Diện tích lô đất TH: 4.415m²

+ Mật độ xây dựng $\leq 40\%$;

+ Tầng cao tối đa 03 tầng;

+ Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường QL.57B là 10 m; đường ĐA.14 là 03 m;

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

* **Trường Mầm non:** Cải tạo, xây mới theo vị trí hiện hữu.

+ Diện tích Lô đất MN1: 3.517m²; Lô đất MN2: 616m²

+ Mật độ xây dựng $\leq 40\%$;

+ Tầng cao tối đa 03 tầng;

+ Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường QL.57B là 10 m; đường ĐA.14 là 03 m;

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

- **Công trình y tế:** Cải tạo, xây mới theo vị trí hiện hữu.

+ Diện tích lô đất YT: 576 m²

+ Mật độ xây dựng $\leq 35\%$;

+ Tầng cao tối đa 03 tầng;

+ Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường QL.57B là 10 m;

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

- **Công trình văn hóa, thể thao:**

- * Trung tâm văn hóa thể thao và học tập cộng đồng xã: Cải tạo, xây mới theo vị trí hiện hữu.

+ Diện tích đất lô VH: 1.442 m²

+ Mật độ xây dựng $\leq 40\%$;

+ Tầng cao tối đa 02 tầng;

+ Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường ĐA.13 là 3 m;

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

* Cụm công trình, sân bãi thể thao: Xây mới theo vị trí quy hoạch.

+ Diện tích đất lô TDTT: 5.064 m²

+ Mật độ xây dựng trong khu thể dục thể thao $\leq 20\%$;

+ Tầng cao tối đa 01 tầng;

+ Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường ĐA.03 là 3 m, đường D.2 là 0m.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

- **Công trình thương mại, dịch vụ:** Lô đất TMDV1, TMDV2 cải tạo, xây mới khu vực chợ hiện hữu; Lô đất TMDV3, TMDV4 xây mới theo vị trí quy hoạch. Trong đó, lô đất TMDV3 kết hợp chức năng khu dịch vụ hỗ trợ và phát triển kinh tế nông thôn

+ Diện tích lô đất: TMDV1: 5.064 m²; TMDV2: 116 m²; TMDV3: 2.415 m²; TMDV4: 2.078 m²;

+ Mật độ xây dựng $\leq 40\%$;

+ Tầng cao tối đa 05 tầng.

+ Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường ĐA.03 là 3 m, đường D.2 là 0m.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

* Bru điện văn hóa xã: cải tạo, xây mới theo vị trí hiện hữu.

+ Diện tích lô đất BD: 5.064 m²

+ Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

+ Tầng cao tối đa 02 tầng.

+ Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường QL57 là 10 m.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

- **Công viên cây xanh:** Xây dựng mới theo vị trí quy hoạch

+ Diện tích lô đất CV1: 5.064 m²

+ Mật độ xây dựng $\leq 5\%$.

+ Tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền sân, đường nội bộ $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia);

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ đường ĐA.13 là 3 m; đường N3 là 0m.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021** và các tiêu chuẩn chuyên ngành khác;

Bảng tổng hợp yêu cầu về quy mô xây dựng và các chỉ tiêu cơ bản

STT	KÝ HIỆU	LOẠI CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (lần)
1	TSC	Trụ sở làm việc của HĐND, Ủy ban nhân dân, Đảng Ủy, các đoàn thể	2.175	50	3	1,5
2	TSC	Công an xã	730	50	3	1,5

3	TSC	Quân sự xã	1.000	50	3	1,5
4	TH	Trường tiểu học	4.415	40	3	1,2
5	MN1	Trường mầm non	3.571	40	3	1,2
6	MN2	Trường mầm non	616	40	3	1,2
7	YT	Trạm y tế	576	35	3	1,05
8	VH	Nhà văn hóa	1.442	40	2	0,8
9	TDTT	Cụm công trình sân bãi thể thao	5.064	20	1	0,2
10	TMDV1	Thương mại dịch vụ	290	40	5	2
11	TMDV2	Thương mại dịch vụ	116	40	5	2
12	TMDV3	Thương mại dịch vụ - dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn	2.415	40	5	2
13	TMDV4	Thương mại dịch vụ	2.078	40	5	2
14	BD	Bưu điện, bưu cục	240	40	2	0,8
15	CV1	Công viên cây xanh	7.670	5	1	0,05

c) Yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan:

c.1) Yêu cầu chung:

- Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.
- Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó.
- Khuyến khích áp dụng các công nghệ mới trong kiến trúc công trình, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng.
- Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.
- Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan chung tại khu vực; khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng phù hợp với chức năng công trình.
- Cây xanh trong công trình cần lưu ý chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và chống chịu tốt với điều kiện thiếu nước, ngập úng; hạn chế trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gây cảnh; không sử dụng loại cây có mùi hương nồng, gai và nhựa độc. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

- Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật.
- Việc xem xét quy mô công trình phải thực hiện dựa trên các tiêu chí bảo đảm về mật độ xây dựng, chiều cao, hình khối kiến trúc công trình theo công năng và an toàn khi sử dụng và điều kiện thực tế tại khu vực.
- Các công trình có liên quan đến yếu tố chuyên ngành như y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao phải được cơ quan quản lý nhà nước về chuyên ngành có ý kiến, báo cáo UBND huyện thống nhất chủ trương trước khi thực hiện các bước tiếp theo.
- Các công trình phải có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng cụ thể, cần ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể, hình thành các khối chức năng tập trung.
- Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.
- Mặt ngoài công trình (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.
- Công trình phải đảm bảo vệ sinh môi trường. Khi lắp đặt các thiết bị điện, phải nằm bên trong ranh giới đất hợp pháp của thửa đất, có giải pháp thiết kế vị trí lắp đặt, che chắn nếu làm ảnh hưởng đến mỹ quan và các công trình lân cận.
- Công trình phải đảm bảo phục vụ, sử dụng thuận tiện, an toàn đối với người khuyết tật khi tiếp cận sử dụng.
- Việc xây thêm các công trình (tạm, kiên cố) phải được sự thống nhất của các cơ quan có thẩm quyền. Không được tự ý coi nói, chông lán (kể cả bằng vật liệu nhẹ) trên công trình kiến trúc hiện hữu làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình.
- Cổng – tường rào: đảm bảo hình khối kiến trúc đẹp, thanh gọn, khang trang, màu sắc hoà hợp công trình chính và cảnh quan khu vực, thể hiện tính trang trọng, công năng sử dụng của công trình chính. Cổng hàng rào không được xây dựng vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Cao độ nền công trình chênh cao so với vỉa hè phải đảm bảo tối đa là 0,75m (nếu không có tầng hầm) và không lớn hơn 2,5m (nếu có tầng hầm). Cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải khớp với cao độ vỉa hè.

c.2) Yêu cầu cụ thể:

- Công trình Hành chính:

+ Gồm các công trình Đảng Ủy, Ủy ban nhân dân, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc xã, phòng ban, Tổ chức đoàn thể,...

+ Các khu cơ quan hành chính chính trị phải có kiến trúc trang nghiêm, tạo thành quần thể kiến trúc bề thế, tiêu biểu cho xã. Khuyến khích các công trình có kiến trúc hiện đại đồng thời kế thừa các giá trị văn hóa truyền thống, phù hợp với không gian, cảnh quan xã.

+ Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: **TCVN 4601:2012** - Công sở cơ quan hành chính nhà nước.

- Công an xã, quân sự xã:

+ Phải có kiến trúc trang nghiêm, phù hợp với không gian, cảnh quan xã.

- Công trình giáo dục:

+ Trường Tiểu học: cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia, đồng thời tạo bộ mặt khang trang trên các trục đường chính. Các khu chức năng bao gồm: khối học tập, phục vụ học tập, hành chính quản trị và phụ trợ, khối rèn luyện thể chất, khu sân chơi bãi tập.

+ Trường Mầm non: Bao gồm các khu chức năng: khối nhóm, lớp, khối phục vụ học tập, khối phục vụ (bếp, kho), khối hành chính quản trị, sân vườn, hình thức kiến trúc hiện đại, mái ngói hoặc tole, khuôn viên cây xanh vườn hoa, sân chơi rộng thoáng tạo cảnh quan đẹp cho khu vực.

+ Có hình khối kiến trúc đơn giản, nhẹ nhàng thể hiện được công năng.

+ Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình giáo dục: **TCVN 3907:2011** - Trường mầm non; **TCVN 8793:2011** - Trường tiểu học; **TCVN 8794:2011** - Trường trung học; **Thông tư 13/2020/TT-BGDĐT** 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.

- Trạm y tế:

+ Bao gồm khối nhà chính, công trình phụ trợ, sân phơi, vườn thuốc. Hình thức kiến trúc hiện đại, không gian thoáng mát, hòa nhập vào cảnh quan chung.

+ Trạm Y tế phải đảm bảo tính chất là các cơ sở điều trị, chăm sóc sức khỏe đáp ứng nhu cầu của dân cư xã.

+ Có hình khối kiến trúc đơn giản, bảo đảm các yêu cầu phân khu chức năng chuyên ngành.

+ Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia **TCVN 7022:2002** về Trạm y tế cơ sở - Yêu cầu thiết kế.

- Công trình văn hóa – thể dục thể thao:

+ Trung tâm văn hóa thể thao và học tập cộng đồng xã đảm bảo phục vụ toàn xã. Nhà Văn hóa có hội trường khoảng 300 chỗ, thư viện, phòng Truyền thống, cây xanh vườn hoa..., hình khối kiến trúc kết hợp nét dân tộc và hiện đại, tạo điểm nhấn chính trong không gian khu trung tâm xã.

+ Cụm công trình, sân bãi thể thao để phục vụ cho dân cư trong toàn xã gồm các hạng mục công trình: sân vận động, nhà tập luyện thể thao, câu lạc bộ thể thao, sân tập riêng các môn, các công trình phụ trợ (khu vệ sinh, bãi để xe) gắn kết hài hòa với vườn hoa cây cảnh.

+ Các công trình Văn hóa – thể dục thể thao phải đảm bảo tính chất là các khu vực tổ chức, cung ứng dịch vụ công, đáp ứng nhu cầu hoạt động Văn hóa, Văn nghệ, Thể dục, Thể thao, nhu cầu tiếp nhận thông tin, nâng cao dân trí, nhu cầu sáng tạo và hưởng thụ văn hóa của người dân trên địa bàn.

+ Có hình khối kiến trúc mạnh, thể hiện được công năng sử dụng, hài hòa với cảnh quan và công trình xung quanh. Diện tích sân phía trước công trình phải lớn, đảm bảo cho hoạt động đông người và tạo không gian cho công trình; tổ chức vườn hoa, cây xanh, tạo cảnh quan quanh công trình.

+ Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của nông thôn, tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

+ Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng.

+ Các không gian thể thao ngoài trời cần có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình; phải lưu ý đến các yếu tố về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng... giữa các không gian trong và ngoài.

+ Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối

+ Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình văn hóa: **TCVN 9365:2012**-Nhà văn hóa thể thao, công trình TDTT: **TCVN 4205:2012**-Sân thể thao, **TCVN 4260:2012**-Bể bơi, **TCVN 4529:2012**-Nhà thể thao.

- Công trình thương mại – dịch vụ:

+ Khi thiết kế xây dựng mới hay cải tạo phải phù hợp với quy hoạch chi tiết của khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Khuyến khích xây dựng các trung tâm thương mại hợp khối có quy mô lớn để tạo điểm nhấn không gian cho khu trung tâm.

+ Thiết kế trung tâm thương mại phải đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường: thoát nước thải, thu gom rác thải kết hợp chặt chẽ với giải pháp thiết kế kỹ thuật của các công trình lân cận (như: tổ chức đường giao thông bao gồm cả lối thoát người khi có sự cố, hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy, báo cháy, thông tin liên lạc và các yêu cầu khác phù hợp với các quy định về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

+ Tuân thủ **quyết định số 1371/2004-QĐ-BTM** ngày 24 tháng 9 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại về việc ban hành quy chế siêu thị, trung tâm thương mại.

- Công viên cây xanh:

+ Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương và phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trong các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

+ Tận dụng địa hình khu vực, sông rạch tự nhiên để bố trí cây xanh kết hợp mặt nước làm đẹp cảnh quan, góp phần cải thiện vi khí hậu đồng thời đóng vai trò quan trọng trong việc làm giảm tiếng ồn, phòng chống ô nhiễm, bảo vệ sức khỏe cộng đồng dân cư.

+ Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

2. Công trình nhà ở

a) Các loại nhà ở nông thôn bao gồm:

- Nhà ở liền kề
- Nhà biệt thự, nhà vườn.

b) Yêu cầu về quy mô xây dựng và các chỉ tiêu cơ bản:

b.1) Quy định chung:

- Quy định về tách thửa đối với đất ở: thực hiện theo **Luật đất đai 2024** và **quyết định số 45/2024/QĐ-UBND** quyết định về việc quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

- Diện tích tối thiểu của thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng (gồm các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, công trình điện) như sau:

+ Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở tại các xã là 50 m²;

+ Các thửa đất sau khi tách thửa phải có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu của thửa đất ≥ 4 m.

+ Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước.

+ Trường hợp đất ở thuộc các dự án được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch được duyệt, diện tích tối thiểu thửa đất được xác định theo dự án, quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ (Đất nhà ở liền kề có mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Đất nhà ở mật độ thấp (Đất nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn có mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 2 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng theo các trục đường quy định trong bảng **Phụ lục 04**.

b.2) Nhà liền kề:

- Áp dụng theo **TCVN: 9411:2012** “Nhà ở liền kề - tiêu chuẩn thiết kế”.
- Diện tích tối thiểu của lô đất là 50 m².
- Chiều cao của nhà ở liền kề tối đa 03 tầng và không lớn hơn 04 lần chiều rộng nhà (không kể phần giàn hoa hoặc kiến trúc trang trí). Nếu nhà liền kề có sân vườn thì chiều cao không lớn hơn 03 lần chiều rộng của ngôi nhà và tối đa 03 tầng.
- Chiều rộng và chiều sâu mỗi lô tối thiểu 04m, không gian ở có thể kết hợp kinh doanh, phía sau có thể làm sân vườn nhỏ.
- Trường hợp lô đất có diện tích, chiều rộng và chiều sâu nhỏ hơn giá trị tối thiểu, cơ quan quản lý quy hoạch có trách nhiệm xem xét báo cáo cấp thẩm quyền quyết định khi tiếp nhận đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

b.3) Nhà vườn:

- Diện tích lô đất ở: từ 300 m²/hộ đến 400 m²/hộ (đối với hộ nông nghiệp), 150 m²/hộ (đối với hộ thương mại dịch vụ) - theo TCVN 4454:2012 - quy hoạch xây dựng nông thôn - tiêu chuẩn thiết kế.
- Chiều cao công trình tối đa 02 tầng (không kể tầng mái che cầu thang hoặc tầng mái và tầng hầm);

c) Yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan:

c.1) Nhà liền kề:

- Chiều cao thông thủy của tầng một không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một cho phép không nhỏ hơn 2,7m.
- Trường hợp cao độ hoàn thiện của đường $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè là 0,45m. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường là 0,6m.
- Trường hợp cao độ hoàn thiện của đường $< + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ $+ 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) là 0,6m.
- Nhà ở liền kề được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo quy hoạch cụ thể của từng tuyến đường (**xem phụ lục 4**). Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chủ sử dụng đất. Hàng rào của nhà được phép xây dựng sát phạm vi chỉ giới đường đỏ (nhưng không trùng chỉ giới đường đỏ).
- Đối với tường rào mặt tiền, mặt bên nhà, công trình ở góc giao lộ, góc phố, phần để được phép xây kín không quá 0,8m. Phần trên hàng rào không được che chắn hướng nhìn, bảo đảm phần mặt thoáng (không che kín) tối thiểu 60% diện tích tường rào.

- Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát. Kích thước cắt vát đối với các công trình và nhà ở được tính từ giao điểm của 2 chỉ giới xây dựng, đối với tường rào được tính từ hai chỉ giới đường đỏ đảm bảo cung tròn có bán kính cong bằng bán kính cong của góc giao lộ. Áp dụng theo **TCVN: 9411:2012** “Nhà ở liền kề - tiêu chuẩn thiết kế”.

- Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Nếu cao độ hoàn thiện của đường $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) thì trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5 m, vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì trong khoảng cách từ mặt đường lên tới độ cao 3,7 m (hoặc nếu cao độ hoàn thiện của đường $< + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) thì trong khoảng cách từ $+ 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) lên tới độ cao 3,5 m) mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ 0,2 m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao trên 1,0 m tính từ mặt vỉa hè hoặc từ độ cao trên 1,2 m tính từ mặt đường (nếu vị trí không có vỉa hè rõ ràng), các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2 m.

c.2) Nhà vườn:

- Các công trình chính trong lô đất ở của một hộ gia đình bao gồm: Công trình nhà ở chính; Các công trình phụ; Lối đi, sân, vườn, ao,...

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 10m

- Có sân vườn hàng rào và lối ra vào riêng biệt.

- Hình khối kiến trúc, màu sắc, mỹ quan thể hiện phong cách kiến trúc riêng phù hợp truyền thống văn hoá địa phương, hài hoà cảnh quan khu vực.

- Nếu cao độ hoàn thiện của đường $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 0,45m. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 0,6m.

- Nếu cao độ hoàn thiện của đường $< + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ $+ 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) tối thiểu là 0,6m.

- Giải pháp kết cấu đảm bảo an toàn, bền vững, nên áp dụng công nghệ và giải pháp xây dựng tiên tiến, kết hợp sử dụng vật liệu truyền thống và hiện đại. Cấu tạo tường, mái khuyến khích bằng vật liệu nhẹ để thoát nhiệt nhanh.

- Hàng rào của nhà được phép xây dựng sát phạm vi chỉ giới đường đỏ (nhưng không trùng chỉ giới đường đỏ). Xây dựng hàng rào thoáng, khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén tạo nét đặc trưng riêng và cải thiện môi trường. Chiều cao hàng rào $\leq 2,5\text{m}$.

- Đối với tường rào mặt tiền, mặt bên nhà, công trình ở góc giao lộ, góc phố, phần để được phép xây kín không quá 0,8m. Phần trên hàng rào không được che chắn hướng nhìn, bảo đảm phần mặt thoáng (không che kín) tối thiểu 60% diện tích tường rào.

d) Quy định về kiến trúc tại các khu vực trung tâm, trên các tuyến đường chính:

d.1) Mái đón, ô văng, sê nô máng nước, mái đua:

- Nếu cao độ hoàn thiện của đường $\geq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) thì:

+ Chiều cao thông thủy từ mái đón đến mặt vỉa hè tối thiểu 3,0m. Nếu đường chưa có vỉa hè thì chiều cao thông thủy từ mái đón đến mặt đường tối thiểu 3,2m. Chiều dài của mái đón được nhô ra quá chỉ giới đường đỏ không lớn hơn 0,3m. Không được xây cột trong phạm vi lộ giới.

+ Phần dưới cùng của sê-nô, máng nước, mái bằng và phần đua ra của các loại mái dốc phải cách mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m. Nếu đường chưa có vỉa hè thì phần dưới cùng của sê-nô, máng nước, mái bằng và phần đua ra của các loại mái dốc phải cách mặt đường tối thiểu là 3,7m. Độ vươn ra (tính từ đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) phải nhỏ hơn chiều rộng của vỉa hè tối thiểu 1,0m.

- Nếu cao độ hoàn thiện của đường $\leq + 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) thì:

+ Chiều cao thông thủy từ mái đón đến cao độ $+ 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) tối thiểu 3,2m. Chiều dài của mái đón được nhô ra quá chỉ giới đường đỏ không lớn hơn 0,3m. Không được xây cột trong phạm vi lộ giới.

+ Phần dưới cùng của sê-nô, máng nước, mái bằng và phần đua ra của các loại mái dốc phải cách cao độ $+ 2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) tối thiểu là 3,7m. Độ vươn ra (tính từ đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) phải nhỏ hơn chiều rộng của vỉa hè tối thiểu 1,0m.

- Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô, máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dất xe hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Bên trên mái đón, mái hè phố không được làm ban công, sân thượng, sân bầy chậu cảnh.

- Tất cả các bộ phận nhô ra của ngôi nhà ở độ cao dưới 3m và trên 1,0m cách mặt vỉa hè chỉ được phép nhô ra khỏi đường tối đa là 0,2m.

d.2) Cửa đi, cửa sổ:

- Ở độ cao dưới 3m so với mặt vỉa hè hoặc ở độ cao dưới 3,2m so với mặt đường tất cả các loại cửa đi, cửa sổ và cửa khác đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngõ hẻm.

- Không được phép mở tất cả các loại cửa nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Trường hợp khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2.0 m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng lên.

- Nếu dãy nhà ở liền kề có chiều cao lớn hơn so với các công trình bên cạnh như các vườn hoa, công viên, bãi xe... để làm mỹ quan khu vực, mặt tường giáp ranh có thể được phép mở một số loại cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định từng trường hợp.

d.3) Ban công:

- Độ vươn ra của ban công đối với các đường phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định trong bảng dưới.

Độ vươn tối đa của ban công

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 5	0
5-7	0,5
7-12	0,9
12-15	1,2
Trên 15	1,4

- Trường hợp cao độ hoàn thiện của đường $\geq +2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia), mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5 m hoặc mặt đường tối thiểu là 3,7 m (trong trường hợp vỉa hè không rõ ràng).

- Trường hợp cao độ hoàn thiện của đường $< +2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia), mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn cao độ $+2,4\text{m}$ (cao độ quốc gia) tối thiểu là 3,7 m.

- Không được phép làm ban công ở các ngõ có chiều rộng nhỏ hơn 4,0m và có dãy nhà hai bên ngõ. Trường hợp chỉ có một dãy nhà ở một bên ngõ thì được làm ban công có độ vươn ra tối đa là 0,6 m.

d.4) Quy định về tường rào:

- hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc khu vực. Chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hài hòa với công trình.

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới hoặc chỉ giới đường đỏ kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,5m, thiết kế thông thoáng; bề mặt hàng rào cao tối đa 0,8m.

- Khuyến khích xây dựng hàng rào thông thoáng, kết hợp trồng cây xanh, dây leo có hoa trang trí tạo mỹ quan cho khu vực.

- Đối với nhà ở riêng lẻ:

+ Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 60%, phần bề mặt hàng rào cao tối đa 0,8m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

- Đối với công trình đa năng, hành chính, dịch vụ công cộng:

+ Khuyến khích không xây dựng hàng rào phía trước công trình; có thể thiết kế hàng rào thấp hoặc không có hàng rào kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo không gian xanh cho khu vực công trình.

+ Trong trường hợp bắt buộc phải có hàng rào phải bảo đảm các yêu cầu sau:

- Đối với hàng rào trước công trình (giáp ranh với đường giao thông):

+ Được phép sử dụng các loại vật liệu: thép, nhôm được sơn phủ, khối bê tông; thép hình, tường xây; lưới đan bằng gỗ thép.

+ Chiều cao tối đa không quá 2,5m, thông thoáng và độ rỗng tối thiểu 60%.

- Đối với hàng rào bên hông và phía sau:

+ Chiều cao hàng rào tối đa không quá 3m, và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không lớn hơn 2m.

+ Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao.

- Đối với góc vát nơi đường giao nhau:

+ Tại các góc đường, phải tạo góc thoáng tầm nhìn cho người di chuyển trên đường, hẻm. Đối với đoạn hàng rào này chỉ cho phép làm hàng rào thoáng với phần xây tường đặc có chiều cao không lớn hơn 0,8m.

+ Cần bảo trì và bảo dưỡng tường bên ngoài nhằm bảo đảm mỹ quan khu vực.

- Đối với công trình dịch vụ công cộng, tôn giáo, tín ngưỡng:

+ Hàng rào phía giáp đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 60%. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

- Cổng ra vào công trình: Thiết kế và xây dựng phù hợp với tổng thể kiến trúc của công trình và hài hòa với kiến trúc chung của khu vực.

+ Đối với nhà ở: Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

d.5) Quy định về góc vát

- Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát. Kích thước cắt vát đối với các công trình và nhà ở được tính từ giao điểm của hai chỉ giới xây dựng; và đối với tường rào được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ đảm bảo cung tròn có bán kính cong bằng bán kính cong của góc giao lộ. Áp dụng theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam: **TCXDVN 9411:2012**

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 45 ⁰	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45 ⁰	5,0 x 5,0
90 ⁰	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135 ⁰	3,0 x 3,0
Lớn hơn 135 ⁰	2,0 x 2,0

d.6) 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 công trình phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình như nhà ở kết hợp thương mại, nhà liên kề, nhà vườn, tạo nét đặc trưng riêng cho từng khu vực.
- Đối với nhà, các công trình có vị trí độc lập, phải nghiên cứu hình thức kiến trúc cho 4 mặt nhà, bảo đảm mỹ quan, góc nhìn từ nhiều hướng.
- Mặt đứng và mái công trình sử dụng màu sắc hài hoà, đồng bộ trên từng tuyến.
- Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, bố trí các không gian cây xanh xen kẽ vào trong công trình.
- Không được xây dựng các kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá...) trong khu vực trung tâm xã, trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.
- Không được xây theo các kiến trúc chắp vá bám vào kiến trúc chính như cây 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.
- Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến đường 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 khu vực.

d.7) Quy định về hoàn thiện công trình:

- Không được sơn quét mảng 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 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 quầy hàng 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.

3. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí...

- Kiến trúc công trình cần có sự đồng bộ và hài hoà về mặt kiến trúc, thẩm mỹ, màu sắc công trình, khoảng lùi công trình nhằm tạo điểm nhấn cho khu vực.
- Không gian ngoài công trình phải kết nối không gian công cộng tùy theo vị trí công trình.
- Khuyến khích thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế đối với các công trình điểm nhấn nhằm chọn phương án tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng, thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình đồng thời có tính khả thi cao.
- Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc như: mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tùy vị trí xây dựng phải tuân theo quy hoạch đã được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các tiêu chuẩn thiết kế công trình chuyên ngành.

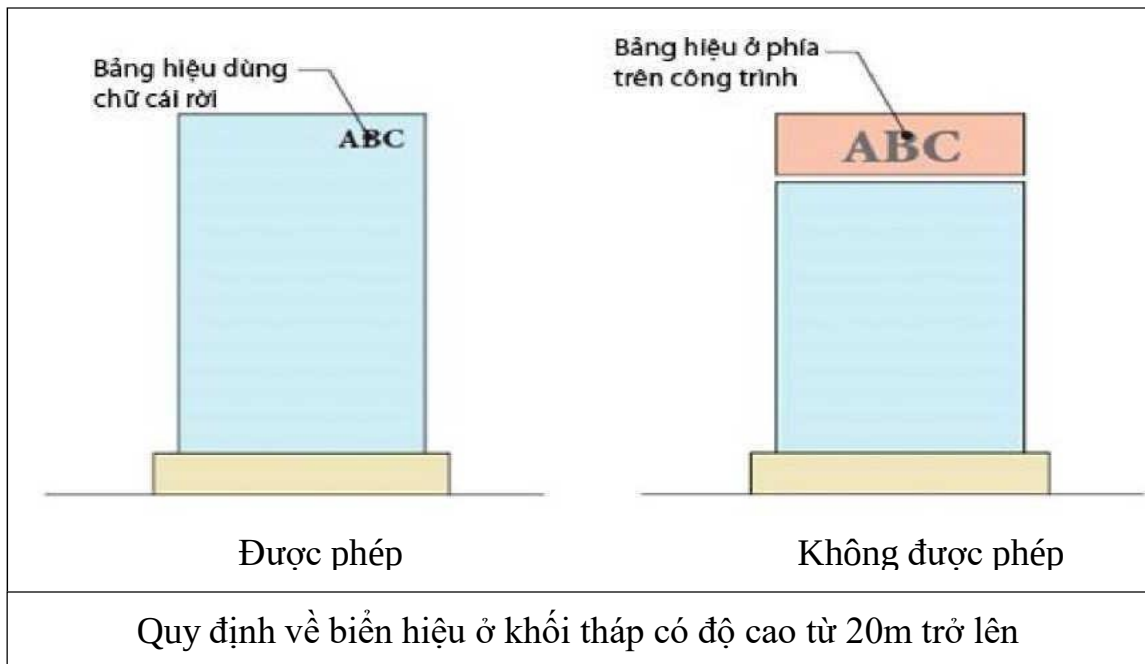
Điều 9. Quy định khác

1. Quảng cáo trên công trình kiến trúc:

- Việc quảng cáo tuyên truyền bằng hình thức pa-nô, băng-rôn trên các dãy phân cách, vỉa hè các đường phố, đảm bảo tuân thủ theo **Luật Quảng cáo** ngày 21/6/2012 và Nghị định số **181/2013/NĐ-CP** ngày 14/ 11/2013 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều về luật Quảng Cáo.
- Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, ngoại giao, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Đối với bảng quảng cáo của các cơ sở kinh doanh, thương mại dịch vụ, văn phòng: Phải đảm bảo vị trí lắp đặt áp sát vào phần tường nhà, không lắp đặt trên ban công tạo thành buồng hoặc khối nhô ra hè phố, không lắp đặt các bảng quảng cáo trên mái nhà, hai bên tường đầu hồi nhà, quảng cáo trên thân cây, cột điện ảnh hưởng mỹ quan.
- Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.
- Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc.
- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình trung tâm thương mại, chợ, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ, và

hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

- Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.
- Biển hiệu công trình: biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.



- Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

2. Hè, vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...):

- Chiều rộng vỉa hè là khoảng giới hạn từ chỉ giới đường đỏ đến tiếp giáp mặt đường. Chiều rộng vỉa hè thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung và đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với đường không bắt buộc tổ chức thành đường giao thông có vỉa hè phải có giải pháp đảm bảo an toàn giao thông và trồng cây xanh bóng mát dọc đường.

- Cao độ mặt vỉa hè cao hơn cao độ mặt đường trung bình khoảng 15cm đến 25cm, tiếp giáp mặt đường và vỉa hè là đường dốc $\leq 30\%$, mặt vỉa hè sử dụng gạch xi măng màu có độ nhám, chống trơn trượt phù hợp tiêu chuẩn quy định. Xung quanh các góc cây xanh được xây bó chiều cao tối đa $\leq 0,3m$ so với mặt vỉa hè;

- Nghiêm cấm việc tự ý khoan xẻ, đào đường trái phép. Khi thi công liên quan đến lòng đường vỉa hè phải có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình thi công, tổ chức, cá nhân phải có các biện pháp bảo đảm trật tự an toàn

giao thông, vệ sinh môi trường, phải tổ chức dọn trả lại mặt bằng sau khi hoàn thành công việc chậm nhất trong 24 giờ. Khi thi công liên quan đến hệ thống công trình nào thì phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý hệ thống đó.

- Trên vỉa hè, lòng đường, nghiêm cấm xây dựng bục bệ, 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;

- Việc sử dụng tạm vỉa hè, lòng đường để phục vụ xây dựng công trình, việc cưới, việc tang do cơ quan được giao quản lý quy định nhưng phải đảm bảo trật tự an toàn giao thông, mỹ quan đường phố.

- Tuân thủ thiết kế của cơ quan quản lý chuyên ngành nếu có.

- Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị. Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

- Màu sắc của vỉa hè hài hòa với không gian cảnh quan khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

- Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan.

- Kích thước biển báo hiệu, vị trí đặt và độ cao đặt biển thực hiện theo quy định tại **QCVN 41/2019/BGTVT** “ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

- Tất cả các biển báo đường trong đô thị phải sơn hoặc dán màng phản quang. Màng phản quang dùng cho báo hiệu đường bộ để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

- Giá long môn là chỉ khung treo biển báo hiệu phía trên mặt đường, khi treo biển thì cạnh dưới của biển (hoặc mép dưới của dầm nếu thấp hơn cạnh dưới biển) cách

mặt đường ít nhất là 5m và thực hiện theo quy định tại **QCVN 41/2019/BGTVT** “ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

- Cột biển báo hiệu phải làm bằng vật liệu chắc chắn (bằng thép hoặc vật liệu khác có độ bền tương đương) có kích thước tối thiểu là 8cm. Cột biển phải được sơn từng đoạn trắng, đỏ xen kẽ nhau, song song hoặc xiên 30° so với mặt phẳng nằm ngang. Bề rộng mỗi đoạn sơn 25cm – 30cm phần màu trắng và phần màu đỏ bằng nhau.

3. Hệ thống cây xanh:

- Việc quản lý hệ thống cây xanh thực hiện theo **Quyết định số 30/2015/QĐ-UBND** ngày 05 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Bến Tre về việc ban hành quy định quản lý cây xanh trên địa bàn tỉnh Bến Tre và **Quyết định số 11/2022/QĐ-UBND** ngày 04 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh Bến Tre sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định quản lý cây xanh trên địa bàn tỉnh Bến Tre ban hành kèm theo quyết định số 30/2015/QĐ-UBND.

a) Cây xanh trồng trên đường phố phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

- Cây thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh.
- Cây không thuộc danh mục cây cấm trồng do Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bến Tre ban hành.
- Cây đưa ra trồng trên đường phố: cây tiểu mộc có chiều cao tối thiểu từ 1,5m trở lên, đường kính cổ rễ từ 5cm trở lên; đối với cây trung mộc và đại mộc có chiều cao tối thiểu 3m trở lên, đường kính cổ rễ từ 6cm trở lên.
- Cây đưa ra trồng nơi khác có chiều cao từ 2m trở lên, đường kính cổ rễ từ 3cm trở lên.
- Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng.
- Cây xanh trồng trên đường phố phải được lấp đặt bó vỉa bảo vệ gốc cây.

b) Cây xanh trồng trên đường phố theo quy cách sau:

- Các tuyến đường lớn có vỉa hè rộng trên 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m.
- Các tuyến đường hẹp có vỉa hè rộng từ 2,5 - 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 12m.
- Tùy theo chủng loại khoảng cách các cây trồng trên đường phố có thể từ 7m đến 10m.
- Các tuyến đường có chiều dài trên 2km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.
- Cây trồng phải cách trụ điện tối thiểu 2m, cách miệng hố ga tối thiểu 2m, cách giao lộ tối thiểu 5m. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.

- Các tuyến đường có lưới điện cao thế chạy dọc trên vỉa hè có diện tích hẹp, có công trình ngầm chỉ được trồng các loại cây cao không quá 4m hoặc trồng hoa, trồng kiểng, trồng cây dây leo đẹp.

- Ô đất trồng cây có kích thước hình vuông hoặc hình tròn, lớp bo xung quanh góc có cao độ bằng cao độ vỉa hè và có thiết kế thoát nước để thuận tiện chăm sóc cây.

c) *Trồng cây trong công viên phải bảo đảm các điều kiện sau:*

- Cây thân gỗ: trồng các loại cây thân thẳng, không phân nhánh ngang, chiều cao từ 10 m đến 30 m.

- Cây bụi: trồng các loại cây để tạo hình như ngẫu, tùng, bách.

- Cây có hoa: trồng các loại cây có sức sống khỏe, không tốn nhiều công chăm sóc, có hoa quanh năm và có lá đẹp.

- Các loại cây trồng không được gây độc hại với môi trường và làm ảnh hưởng đến sức khỏe của con người.

- Cây không thuộc danh mục cây cấm trồng do Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành

d) *Những hoạt động không được phép:*

- Lấn chiếm, chiếm dụng, xây dựng, cư trú, buôn bán, kinh doanh trái phép trong công viên cây xanh.

- Làm hư hỏng cây xanh, công trình kiến trúc và công trình kỹ thuật hạ tầng trong công viên.

- Các hành vi làm mất mỹ quan, trật tự trong công viên.

- Các hành vi khác vi phạm pháp luật và nội quy bảo vệ công viên.

e) *Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong khu công viên cây xanh:* theo quy hoạch được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn Việt Nam: **QCVN 01:2021**.

4. Công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Công trình giao thông:

- Vị trí, lộ giới các tuyến đường giao thông theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Đất của đường bộ: Bao gồm phần đất trên đó công trình đường bộ được xây dựng và phần đất dọc hai bên đường bộ để quản lý, bảo trì, bảo vệ công trình đường bộ (sau đây gọi tắt là phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ).

- Phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ có bề rộng theo cấp đường, được xác định từ mép ngoài cùng của nền đường bộ (chân mái đường đắp hoặc mép ngoài của rãnh dọc tại các vị trí không đào không đắp hoặc mép đỉnh mái đường đào) ra mỗi bên như sau:

- + 03 mét đối với đường cấp I, đường cấp II;

- + 02 mét đối với đường cấp III;

- + 01 mét đối với đường từ cấp IV trở xuống.

- Đối với đường bộ xây dựng mới hoặc nâng cấp, cải tạo: Chủ đầu tư phải xác định giới hạn đất dành cho đường bộ và lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với các dự án đã hoàn thành, có thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật về đất đai: thì phạm vi đất của đường bộ là phần đất dọc hai bên đường bộ được giới hạn theo đường biên giải phóng mặt bằng.

- Đối với các tuyến đường đang khai thác chưa thu hồi đất: Đất của đường bộ được xác định từ mép ngoài cùng của mặt đường (mặt đường nhựa hoặc mặt đường bê tông xi măng) ra mỗi bên như sau:

- + 04 mét đối với các tuyến đường tỉnh;
- + 03 mét đối với các tuyến đường huyện;
- + 02 mét đối với các tuyến đường xã, liên xã, đường liên ấp.

- Trong trường hợp có nhu cầu cấp thiết san lấp mặt bằng trong phạm vi đất của đường bộ thì phải tuân theo các quy định sau:

+ Cốt san lấp nền công trình, hoặc mặt đường dẫn vào công trình sau khi hoàn thiện phải thấp hơn vai đường (mép ngoài của lề đường) tối thiểu 0,10m;

+ Phải duy trì thoát nước tự nhiên hoặc bố trí hệ thống thoát nước đảm bảo không để đọng nước trên mặt đường.

- Công trình giao thông và các công trình phụ trợ giao thông phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo cho người và các phương tiện tham gia giao thông.

- Đối với đường ngõ trong nhóm nhà ở, khu dân cư hiện hữu cải tạo lộ giới phải đảm bảo $\geq 4\text{m}$. Đường cắt 1 làn xe không được vượt quá 150m và phải có điểm quay đầu xe.

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường theo quy định tại **phụ lục 04** của quy chế này và đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Bãi đỗ xe công cộng có thể bố trí trong các trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh.

- Nghiêm cấm các hành vi cản trở giao thông, làm ảnh hưởng đến mỹ quan các tuyến đường. Cấm dựng lều quán, bày bán hàng hóa, vật tư thiết bị, đỗ xe ô tô và các phương tiện giao thông khác, đặt biển quảng cáo, đá bóng, đá cầu, đót rác ... trên vỉa hè, lòng đường làm ảnh hưởng đến hoạt động giao thông và hoạt động công cộng.

- Nghiêm cấm việc tự ý khoan xẻ, đào đường trái phép, xây bực bệ trái phép trên vỉa hè, lòng đường.

- Cấm các phương tiện giao thông, kể cả xe thô sơ đi lại trên vỉa hè. Các hành vi làm hư hại mặt vỉa hè, mặt đường, các thiết bị an toàn giao thông. Các phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng khi lưu thông trên đường phải có các thiết bị che đậy, không gây bụi hoặc rơi vãi vật liệu ra ngoài.

- Quy định về an toàn giao thông

- + Tầm nhìn: công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông.

- + Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng, biển quảng cáo, cây xanh phải không được làm ảnh hưởng tới sự thông suốt và an toàn của giao thông.

- + Góc vát tại các nơi đường giao nhau phải đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường, tại các ngã đường giao nhau, tối thiểu là 2m.

- + Hành lang bảo vệ các công trình giao thông đối ngoại như đường huyện được xác định theo **Nghị định 100/2013/NĐ-CP** của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

b) Công trình cấp điện:

- Hệ thống cấp điện phải tuân theo quy hoạch hệ thống cấp điện chung xã, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và tiêu chuẩn cấp điện hiện hành.

- Lắp mới hoặc cải tạo các tuyến hạ thế đã xuống cấp nhằm đảm bảo chất lượng điện, các tuyến (mạch cung cấp và đèn đường) đi trên không, dùng cáp xoắn ABC đi trên trụ bê tông cao 8,5m chôn sâu 1,4m, khoảng cách trung bình 40m hoặc trùng với tuyến trụ trung thế (đường dây hỗn hợp).

- Hệ thống cung cấp điện phải đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện cho thời gian hiện tại và tương lai, bao gồm: điện dân dụng cho các hộ gia đình; điện cho các công trình công cộng; điện cho các cơ sở sản xuất; điện cho các cơ sở dịch vụ, thương mại; điện chiếu sáng giao thông công cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các nhu cầu khác.

- Hệ thống cung cấp điện phải đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện phù hợp với các loại hộ dùng điện.

- Các quy định đối với phụ kiện đường dây, khoảng cách từ trạm biến áp khu vực của hệ thống điện tới các công trình xây dựng khác thực hiện theo quy định tại **QCVN 07-5:2023/BXD** “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật-Công trình cấp điện”.

- Tại các khu vực có chất dễ cháy nổ, hệ thống điện phải được thiết kế, lắp đặt theo quy định về an toàn phòng chống cháy nổ, chỉ được sử dụng các thiết bị phòng chống cháy nổ chuyên dùng.

- Trạm điện, trang thiết bị điện cao áp và đường dây cao áp nội bộ phải được lắp đặt và quản lý vận hành theo quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn điện.

- Các thiết bị, hệ thống thiết bị sử dụng điện, hệ thống chống sét, nối đất phải được kiểm tra nghiệm thu, kiểm tra định kỳ và kiểm tra bất thường theo quy phạm, tiêu chuẩn an toàn điện. Sơ đồ của các hệ thống này phải đúng với thực tế và phải được lưu giữ cùng với các biên bản kiểm tra trong suốt quá trình hoạt động.

- Các nhánh đường dây dẫn điện vào nhà ở, công trình phải đảm bảo các điều kiện về an toàn điện, không cản trở hoạt động của các phương tiện giao thông, cứu thương, chữa cháy.

- Hệ thống điện phải có phương án ngắt điện khẩn cấp tại chỗ và từ xa cho từng khu vực hay hộ tiêu thụ điện khi cần thiết để đảm bảo an toàn cho hoạt động chữa cháy, cứu nạn, nhưng vẫn phải đảm bảo cấp điện liên tục cho hệ thống chiếu sáng an ninh ngoài nhà, cho các thiết bị chữa cháy, thoát nạn và cứu nạn bên trong nhà khi xảy ra hoả hoạn.

- Quy định về an toàn lưới điện: Phải tuân thủ các yêu cầu an toàn ngành điện và phải đảm bảo khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất:

Theo mặt phẳng nằm ngang:

- + Đến đường dây trung thế: 2,5m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc)

- + Đến đường dây hạ thế:

- * Từ cửa sổ: 0,75m;

- * Từ mép ngoài cùng của ban công: 1,0m

- * Mép ngoài cùng của kiến trúc đến cột điện: 0,75m.

Theo chiều đứng: Khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây dựng dưới cùng phải đảm bảo:

- + Trên mái nhà, trên ban công: 2,5m.

- + Trên cửa sổ: 0,5m.

- + Dưới cửa sổ: 1,0m.

- + Dưới ban công: 1,0m.

- Đối với trạm biến áp: Đặt ngoài trời. Sử dụng trạm treo, đặt trên cột.

c) Công trình chiếu sáng

- Hệ thống chiếu sáng đảm bảo **QCVN 07-7:2023/BXD**, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng.

- Hệ thống chiếu sáng bao gồm hệ thống chiếu sáng các tuyến đường, các khu vực trung tâm và các khu vực vui chơi công cộng, công viên và vườn hoa, các công trình thể dục thể thao ngoài trời, cũng như chiếu sáng các công trình đặc biệt và trang trí, quảng cáo.

- Hệ thống chiếu sáng phải tuân theo quy hoạch chiếu sáng được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu sáng.

- Hệ thống chiếu sáng phải bảo đảm:

- + Các chỉ số định lượng và định tính của các thiết bị chiếu sáng tương ứng với đối tượng được chiếu sáng.

+ Độ làm việc tin cậy của các thiết bị chiếu sáng.

+ Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng.

+ Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; có hiệu quả về kinh tế, bao gồm kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế theo quy định hiện hành.

- Các thiết bị và vật liệu sử dụng trong các thiết bị chiếu sáng phải tương ứng với các yêu cầu trong các tiêu chuẩn kỹ thuật, đồng thời phải tương ứng với các điều kiện kỹ thuật, mạng lưới điện áp và các điều kiện môi trường xung quanh.

- Chiếu sáng đối với công trình giao thông

+ Chiếu sáng hè, đường giao thông, cầu tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng quy định cho từng loại công trình giao thông, đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan khu vực, phòng chống cháy nổ.

+ Sử dụng các bóng đèn và cột đèn có hình dáng, kích thước phù hợp với từng khu vực, tuyến đường; có tính thẩm mỹ, phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường xung quanh; đảm bảo các thông số kỹ thuật độ chói, hệ số đồng đều dọc trục theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chiếu sáng hiện hành.

+ Khuyến khích tuyến đèn đường đi chung với tuyến hạ thế. Khuyến khích đèn đường dùng đèn led, công suất từ 60W – 150W kết hợp với tủ điều khiển chiếu sáng 2 cấp công suất, tủ điều khiển thông minh. Đèn đường được đặt cao cách mặt đường 6m - 8m, bố trí cho các điểm dân cư tập trung và các tuyến đường chính. Bên cạnh đó, có thể kết hợp sử dụng đèn led năng lượng mặt trời công suất từ 30W – 120W.

- Chiếu sáng đối với đường nội bộ khu ở

+ Hệ thống chiếu sáng có quy mô phù hợp với quy mô của đường, chiều cao hợp lý, sử dụng nguồn sáng tiết kiệm điện, an toàn, mỹ quan và được đóng cắt vận hành từ tủ điều khiển chiếu sáng độc lập hoặc từ tủ điều khiển đường kết nối được với trung tâm điều khiển. Khi lắp dựng cột mới phải đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan.

+ Trường hợp không trồng được cột đèn mới, có thể dùng cột điện lực để lắp đèn chiếu sáng hoặc gắn vào vật kiến trúc khác nhưng phải đảm bảo mỹ quan và an toàn trong mọi điều kiện.

- Chiếu sáng đối với không gian công cộng

+ Các khu vực chiếu sáng không gian công cộng bao gồm: Công viên, vườn hoa, các khu vực ven hồ nước và các không gian công cộng có ý nghĩa về chính trị, lịch sử, văn hóa; việc chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ không gian khu vực, kết hợp hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, mặt nước với các công trình kiến trúc, tượng đài, đài phun nước và các công trình khác.

+ Hệ thống chiếu sáng công viên, vườn hoa phải phù hợp với cảnh quan kiến trúc và đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật; các cột đèn chiếu sáng, nguồn sáng phải làm tăng giá

trị cảnh quan không gian kiến trúc và đảm bảo yêu cầu quản lý vận hành bảo trì sửa chữa.

+ Hệ thống chiếu sáng các nút giao thông quảng trường phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cao hơn tiêu chuẩn chiếu sáng đường từ 10% - 20%. Độ chói mặt đường yêu cầu không nhỏ hơn mặt các đường chính dẫn vào nút, nên dùng cột thép có chiều cao thích hợp lắp đèn pha để chiếu sáng. Đối với quảng trường, ngoài yêu cầu thiết kế nút giao thông trên, cần thiết kế đồng bộ chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà và thiết kế chiếu sáng trang trí lễ, tết.

d) Công trình cấp nước:

- Hệ thống cấp nước phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết đã được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước. Đối với các khu hiện hữu sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có.

- Khi cải tạo, mở rộng hệ thống cấp nước, phải đánh giá về kỹ thuật, kinh tế và điều kiện vệ sinh của các công trình cấp nước hiện có và dự kiến khả năng sử dụng tiếp. Phải xét đến khả năng sử dụng đường ống, mạng lưới và công trình theo từng đợt xây dựng.

- Chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu của quy chuẩn nước cấp sinh hoạt. Hoá chất, vật liệu, thiết bị,... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước và sức khoẻ của con người.

- Các quy định đối với đường ống cấp nước: thực hiện theo quy định tại **QCVN 07-1:2023/BXD** “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình cấp nước

+ Lắp đặt đường ống cấp nước phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn cấp nước. Khi có sự cố trên một ống nào đó của đường ống dẫn thì lưu lượng nước chảy qua vẫn đảm bảo tối thiểu 70% lượng nước sinh hoạt ngoài ra phải dự phòng lượng nước chữa cháy, trong trường hợp mạng lưới đường ống không đảm bảo lưu lượng nước cho chữa cháy thì phải có bể dự trữ nước cho chữa cháy.

+ Đường kính tối thiểu của mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp với chữa cháy trong các khu dân cư phải là 100mm.

+ Độ sâu chôn ống dưới đất phải được xác định theo tải trọng bên ngoài, độ bền của ống, ảnh hưởng của nhiệt độ bên ngoài và các điều kiện khác, trong trường hợp thông thường thì đối với đường kính ống đến 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống, đối với đường kính ống lớn hơn 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 1m tính từ mặt đất đến đỉnh ống.

+ Đường ống cấp nước phải đặt song song với trục đường và có thể đặt ở mép đường hay phạm vi vỉa hè. Khoảng cách nhỏ nhất theo mặt bằng từ mặt ngoài ống đến các công trình và các đường ống khác xung quanh, phải xác định tùy theo đường kính ống, tình hình địa chất, đặc điểm công trình, đặc điểm công trình và không nhỏ hơn: đến mép đường hay chân mái dốc đường ô tô là 1,5m; đến đường dây điện thoại là

0,5m; đến đường dây điện cao thế là 1,0m; đến mặt ngoài ống thoát nước mưa, ống cấp nhiệt và ống dẫn sản phẩm 1,0m; đến cột điện cao thế 3,0m.

+ Khi ống cấp nước sinh hoạt đặt song song với ống thoát nước bẩn và ở cùng một độ sâu thì khoảng cách theo mặt bằng giữa hai thành ống không được nhỏ hơn 1,0m với đường kính ống tới 200mm và không được nhỏ hơn 1,5m với đường kính ống lớn hơn 200mm. Cùng với điều kiện trên nhưng ống cấp nước nằm dưới ống thoát nước bẩn thì khoảng cách này cần phải tăng lên tùy theo sự khác nhau về độ sâu đặt ống mà quyết định.

+ Khi ống cấp nước giao nhau hoặc giao nhau với đường ống khác thì khoảng cách theo phương đứng không nhỏ hơn 0,2m. Trường hợp ống cấp nước sinh hoạt đi ngang qua ống thoát nước, ống dẫn các dung dịch có mùi hôi thì ống cấp nước phải đặt cao hơn các ống khác tối thiểu 0,4m. Nếu ống cấp nước nằm dưới ống thoát nước thải thì ống nước phải có ống bao bọc ngoài, chiều dài của ống bao kể từ chỗ giao nhau không nhỏ hơn 3m về mỗi phía nếu đặt ống trong đất sét và không nhỏ hơn 10m nếu đặt ống trong đất thấm, còn ống thoát nước phải dùng ống gang. Nếu ống cấp nước giao nhau với đường dây cáp điện, dây điện thoại thì khoảng cách giữa chúng theo phương đứng không nhỏ hơn 0,5m.

+ Khoảng cách trên mặt bằng từ mặt ngoài của tường giếng thăm (ở hai đầu đoạn qua đường) đến bờ vỉa đường không nhỏ hơn 5m, đến chân ta-luy không nhỏ hơn 3m.

+ Hạng cấp nước chữa cháy bố trí trên vỉa hè dọc theo đường ô tô, cách mép đường không quá 2,5m và cách tường nhà không dưới 3,0m đối với khu dân cư hiện hữu và không dưới 5,0m đối với khu xây dựng mới. Khoảng cách giữa các hạng chữa cháy xác định theo tính toán lưu lượng chữa cháy và đặc tính của hạng chữa cháy. Khoảng cách này phải phù hợp với yêu cầu của quy định hiện hành về chữa cháy, nhưng không quá 150m.

e) Công trình thoát nước:

- Thực hiện theo quy định tại **QCVN 07-2:2023/BXD** “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình thoát nước

- Thoát nước mưa

+ Các điểm dân cư tập trung và các khu chức năng xây dựng hệ thống cống, mương có nắp đậy để thoát nước.

+ Các khu vực khác chủ yếu là tự chảy, tận dụng địa hình và độ dốc tự nhiên, tận dụng các kênh, mương, ao, hồ sẵn có để thu, chứa nước mưa. Hạn chế việc lấp mương, ao, hồ và các kênh vì đây là nơi thu gom, chứa nước chống ngập úng và làm sạch nước thải tự nhiên.

- Thoát nước thải:

+ Ống thoát nước được bố trí cấp đường giao thông nơi có điểm dân cư tập trung.

+ Khu vực dân thừa nước sinh hoạt xử lý qua bể tự hoại tận dụng thoát ra mương, sông, rạch, ao, hồ lân cận.

+ Khu vực trung tâm xã, điểm dân cư tập trung xây dựng hệ thống cống bê tông cốt thép, mương, rãnh thoát nước có nắp đậy đục lỗ.

+ Mạng lưới thoát nước phải đảm bảo khoảng cách từ mặt ngoài ống tới các công trình và hệ thống kỹ thuật khác, tạo điều kiện cho thi công, sửa chữa. Phải tận dụng tới mức tối đa điều kiện địa hình để xây dựng hệ thống tự chảy.

+ Hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo: thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý, khử trùng; xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; xử lý, tái sử dụng cặn, các chất chứa trong nước thải và cặn; đảm bảo thoát tất cả các loại nước thải một cách nhanh chóng khỏi phạm vi xã.

- Quy định xả nước thải:

+ Nước thải các xí nghiệp, cơ sở sản xuất được xử lý sơ bộ tại từng xí nghiệp sau đó đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý, trước khi xả vào các nguồn nước mặt hoặc cống.

+ Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng, phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống nước thải.

f) Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Đảm bảo theo **QCVN 07-9:2023/BXD**, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thu gom, xử lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.

- Rác thải các khu dân cư tập trung được thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển rác của xã sau đó được chuyển đến bãi rác của huyện để xử lý.

- Việc thu gom theo hình thức thu gom bên lề đường: các hộ đặt sẵn các túi rác trước cửa nhà và xe thu gom sẽ vận chuyển đến nơi quy định. Các ngõ nhỏ, đường hẹp, có thể sử dụng xe đẩy tay loại nhỏ để đi thu gom, sau đó tập kết tại một địa điểm chung (cố định hoặc di động) để xe cơ giới đến chuyên chở đến cơ sở xử lý.

- Tổ chức lực lượng thu gom $\geq 85\%$ lượng rác từ các chợ, trung tâm kinh doanh, buôn bán không để rác tồn đọng làm mất vệ sinh chung. Các khu vực trung tâm, nơi công cộng phải bố trí thùng đựng rác.

- Phân loại rác thải tại nguồn, mỗi hộ gia đình phân loại rác như: rác hữu cơ (lá cây, vỏ hoa, quả...) có thể đào hố chôn, ủ làm phân hữu cơ, nơi có hố chôn rác phải cách xa nhà ở tránh ô nhiễm môi trường. Rác vô cơ (bọc ni lông, chai nhựa, sắt, đồng...) có thể tái sử dụng hay bán phế liệu. Thực hiện khẩu hiệu tiết kiệm – tận dụng – tái sinh theo nguyên tắc càng ít chất thải ra môi trường càng tốt.

- Bố trí xe thu gom rác đến khu xử lý không quá 02 ngày đêm.

- Bảo vệ môi trường nơi công cộng:

+ Tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường và giữ gìn vệ sinh ở nơi công cộng; đổ, bỏ rác vào thùng

chứa rác công cộng hoặc đúng nơi quy định tập trung rác thải; không để vật nuôi gây mất vệ sinh nơi công cộng.

+ Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư quản lý công viên, khu vui chơi, giải trí, khu du lịch, chợ, bến bãi và khu vực công cộng khác có trách nhiệm sau đây:

* Niêm yết quy định về giữ gìn vệ sinh ở nơi công cộng.

* Bố trí đủ công trình vệ sinh công cộng; phương tiện, thiết bị thu gom chất thải đáp ứng nhu cầu giữ gìn vệ sinh môi trường.

* Có đủ lực lượng thu gom chất thải, làm vệ sinh môi trường trong phạm vi quản lý.

+ Những hành vi vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường, giữ gìn vệ sinh nơi công cộng sẽ bị xử lý theo quy định.

g) Nghĩa trang tập trung:

- Khu trung tâm xã không xây dựng nghĩa trang nhân dân.

CHƯƠNG III

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

Trong khu quy hoạch trung tâm xã Phú Túc chưa có công trình kiến trúc có giá trị. Nội dung này sẽ được áp dụng khi có công trình được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa và công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc.

Điều 10. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa.

1. Nguyên tắc chung

- Di tích phải được bảo vệ về đất đai, mặt bằng và không gian. Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình di tích cần tuân thủ Luật Di sản văn hóa, đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực.

- Hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích thực hiện theo Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ, Thông tư số 15/2019/TTBVHTTDL ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các quy định pháp luật khác có liên quan. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thực hiện việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích cấp quốc gia.

- Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp tỉnh; Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích Quốc gia.

- Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào công trình trong khu vực bảo vệ (trừ những trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép).

- Các công trình thuộc khu vực bảo tồn phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào tham quan thuận lợi và an toàn.

- Việc cải tạo, sửa chữa các công trình trong khu vực bảo tồn thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của công trình (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Nghiêm cấm việc xây dựng coi nói, chồng lấn làm biến dạng kiến trúc ban đầu. Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Quản lý và cấp phép xây dựng

- Khu vực bảo vệ I: là vùng có các yếu tố gốc cấu thành di tích, phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó (theo Điều 13 của Luật Di sản văn hóa).

- Khu vực bảo vệ II: là vùng bao quanh hoặc tiếp giáp khu vực bảo vệ I, khi xây dựng các công trình ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, đối với di tích quốc gia phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

- Xây dựng công trình không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

- Các phần xây thêm trong khuôn viên công trình bảo tồn phải tương thích với công trình chính về tỷ lệ, màu sắc và vật liệu. Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được.

Điều 11. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc.

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình:

- Công trình kiến trúc có giá trị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, đánh giá hằng năm, lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị để tổ chức quản lý.

- Chủ sở hữu, người sử dụng công trình kiến trúc thuộc danh mục công trình kiến trúc có giá trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

- + Được thụ hưởng lợi ích từ việc bảo vệ, giữ gìn, tu bổ và khai thác công trình;

- + Được Nhà nước xem xét hỗ trợ kinh phí bảo vệ, giữ gìn, tu bổ công trình;

- + Bảo vệ, giữ gìn, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình; bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng;

- + Không tự ý thay đổi hình thức kiến trúc bên ngoài, kết cấu và khuôn viên của công trình;

- + Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng, có kết cấu kém an toàn cần thông báo kịp thời cho chính quyền địa phương.

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc:

- Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

- Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải đảm bảo hình thức cây xanh, sân vườn hài hòa với hình thức công trình kiến trúc chính và không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, bảo lưu các góc nhìn đặc trưng của công trình.

3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị:

- Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích, độ cao, đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc, vật liệu;

- Các phần xây dựng cũ và mới phải kết hợp hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt để có thể phân biệt được;
- Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định về độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, cửa đi, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, mô đun, yếu tố cảnh quan;
- Khuyến khích tạo không gian mở gắn kết với các không gian công cộng xung quanh công trình.
- Việc xây dựng mới, xây dựng bổ sung trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị:
 - + Loại I: Phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao. Không được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính;
 - + Loại II, III: Phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính, cần đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp với quy hoạch được duyệt, hài hòa với công trình chính.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Tổ chức thực hiện Quy chế

- Đối với những công trình đã có quy định chi tiết trong quy chế này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ Quy chế này và các quy định khác có liên quan để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền đảm bảo phù hợp quy định.
- Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng căn cứ theo quy định hiện hành để xem xét giải quyết.
- Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất trái với Quy chế này, Ủy ban nhân dân xã xử lý theo thẩm quyền được phân cấp hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét, quyết định.

Điều 13. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc:

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Phối hợp thực hiện Quy chế đảm bảo theo chức năng nhiệm vụ quyền hạn của Sở Xây dựng.
- Phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Châu Thành, UBND xã Phú Túc (nếu cần thiết) trong quá trình thực hiện quy chế.
- Trong quá trình triển khai Quy chế, nếu có khó khăn vướng mắc địa phương báo cáo về Sở Xây dựng phối hợp cùng các Sở Ban ngành liên quan để tham mưu báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết.

2. Trách nhiệm các ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành của mình tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.
- Phối hợp cùng Sở Xây dựng, địa phương trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế theo quy định.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành:

- Chủ trì triển khai Quy chế này, thực hiện công tác quản lý nhà nước trên địa bàn về kiến trúc theo quy chế và quy định hiện hành.
- Phân công xã Phú Túc, Phòng ban chuyên môn nhiệm vụ cụ thể cho phù hợp đảm bảo quy chế và quy định.
- Thực hiện nhiệm vụ quyền hạn có liên quan khác theo nội dung Quy chế, quy định.
- Định kỳ rà soát báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp tham mưu UBND tỉnh theo quy định.

4. Trách nhiệm của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành:

- Chủ trì tham mưu, đề xuất các nội dung về quản lý kiến trúc trên địa bàn xã Phú Túc.
- Tham mưu cấp phép xây dựng theo quy định hiện hành.
- Hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy chế này.

5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã Phú Túc:

- Phân công, tổ chức, theo dõi việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Công bố công khai và hướng dẫn thực hiện Quy chế này. Chỉ đạo, hướng dẫn các ấp trong việc quản lý thực hiện các quy định theo Quy chế được duyệt; quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực.
- Chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực trên địa bàn xã Phú Túc theo Quy chế này;
- Thông báo cho chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng tình trạng xuống cấp, hư hỏng của cảnh quan, kiến trúc khu vực; Xử lý các thông tin phản ánh của người dân về việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng mới, sở hữu, sử dụng công trình kiến trúc; Xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền;

6. Trách nhiệm của Bí thư Chi bộ, trưởng các ấp trên địa bàn xã Phú Túc

- Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các các hộ gia đình trên địa bàn.
- Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này tại ranh giới hành chính quản lý. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm theo quy định.

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

- Thực hiện công việc liên quan đảm bảo phù hợp nội dung quy chế này và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định khác có liên quan.
- Chịu trách nhiệm đối với lĩnh vực thực hiện theo quy định pháp luật.

8. 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 khu vực hiện hành có liên quan.

9. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng:

- Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định quản lý 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 theo quy định mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình; thêm hoặc bớt các bộ phận, thay đổi hình thức và chất liệu lợp mái nhà, màu sắc công trình, chất liệu ốp, chi tiết hoặc các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình.

- Chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn 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 kiến trúc và cảnh quan 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 quy định, 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 điểm dân cư nông thôn theo quy định.

Điều 14. Kiểm tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Kiểm tra, báo cáo

- Mọi công dân đều có quyền và nghĩa vụ tham gia giám sát công tác thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc này; nếu phát hiện những hành vi sai trái trong công tác thực hiện Quy chế có thể khiếu nại, tố cáo đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Cán bộ xây dựng địa phương có nhiệm vụ kiểm tra tình hình thực hiện quy chế trên địa bàn; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền được giao tại địa bàn phụ trách; báo cáo cơ quan quản lý trực tiếp.

- Ủy ban nhân dân xã Phú Túc có trách nhiệm báo cáo với Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành việc thực hiện Quy chế theo yêu cầu của UBND huyện Châu Thành.

- Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tổ chức kiểm tra việc thực hiện Quy chế trong các hoạt động xây dựng trên địa bàn xã và có trách nhiệm báo cáo với Sở Xây dựng khi có yêu cầu.

2. Xử lý vi phạm

- Các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm các điều khoản của Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm và hậu quả xảy ra sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

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 hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, kiểm tra lại văn bản, quy chế. Cơ quan rà soát văn bản, quy chế kiến nghị Phòng Kinh tế và Hạ tầng trình Ủy ban nhân dân Huyện xử lý theo quy định của pháp luật.

- 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 thì UBND xã đề nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung theo quy định của pháp luật. Khi 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. Rà soát, đánh giá việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc

- Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tổ chức rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 05 năm hoặc đột suất; trình Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định của pháp luật. Nội dung rà soát, đánh giá việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc được thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì Ủy ban nhân dân xã Phú Túc phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân huyện để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện xin ý kiến Sở Xây dựng tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

3. Điều kiện điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc

- Có sự điều chỉnh về quy hoạch nông thôn hoặc địa giới đơn vị hành chính làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô khu vực lập quy chế quản lý kiến trúc.

- Hình thành dự án trọng điểm quốc gia làm ảnh hưởng đến bố cục không gian kiến trúc khu vực lập quy chế quản lý kiến trúc.
- Quy chế quản lý kiến trúc không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội, môi trường sinh thái và di tích lịch sử - văn hóa.
- Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

4. Nguyên tắc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc

a) Nội dung rà soát, đánh giá Quy chế thực hiện theo Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020.

b) Tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của quy chế đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý;

c) Việc điều chỉnh phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu điều chỉnh để điều chỉnh nội dung quy chế phù hợp với yêu cầu phát triển./.

CÁC PHỤ LỤC

Phụ lục 01: Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc trưng

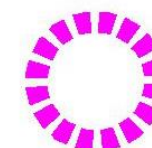
Phụ lục 02: Trục đường chính, trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

Phụ lục 03: Vị trí các công trình công cộng

Phụ lục 04: Chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi xây dựng trên các trục đường

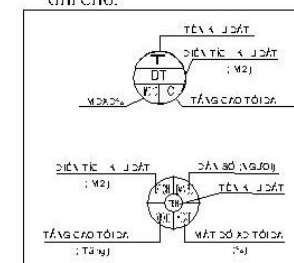


	RANH QUY HOẠCH
	ĐẤT CÔNG CỘNG
	ĐẤT Ồ
	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO
	ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC
	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
	ĐẤT SÔNG, RẠCH, KÊNH, MÙNG
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG



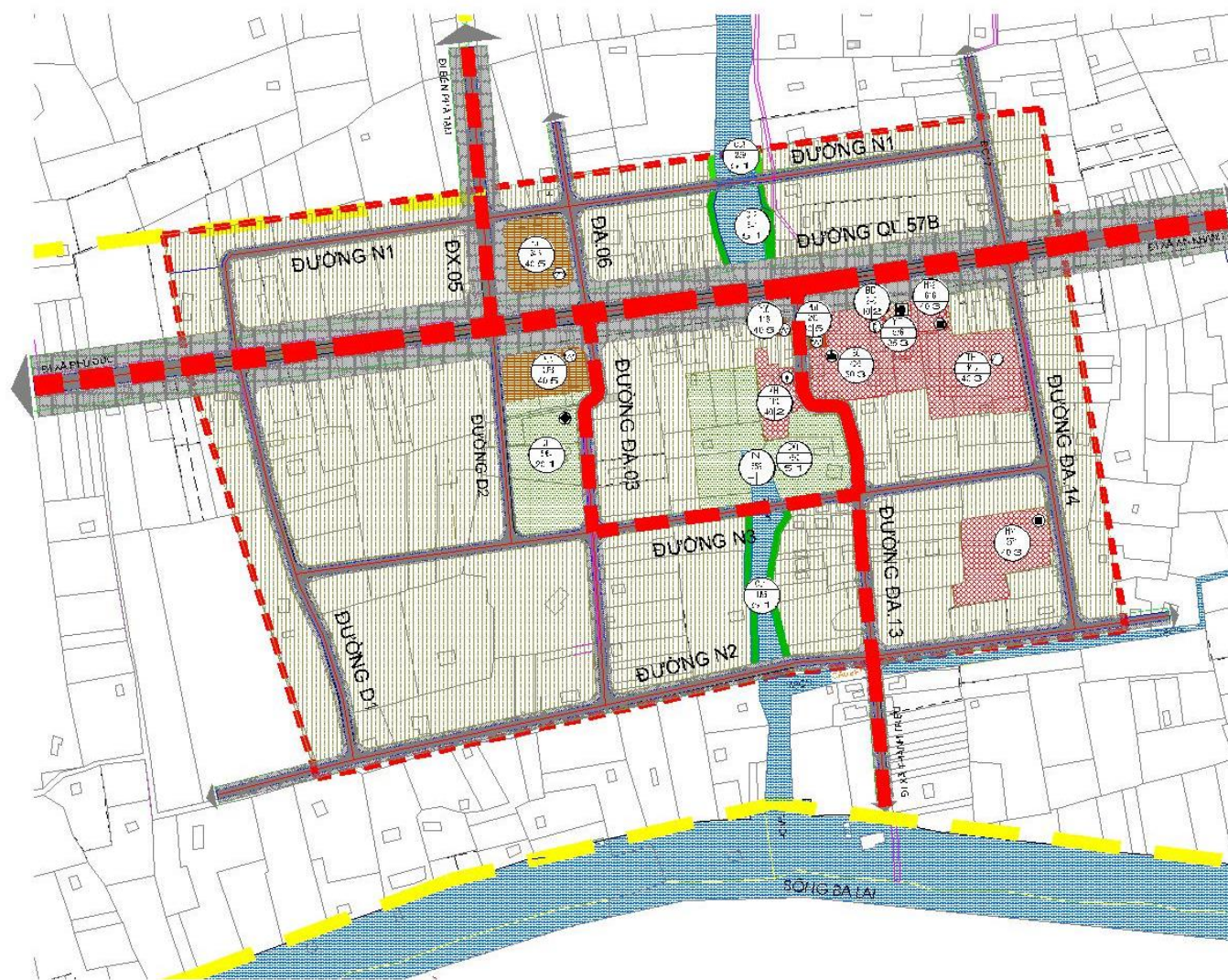
KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN
LÝ KIẾN TRÚC ĐẶC TRƯNG

ГІП ЧІУ:



QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐIỂM DÂN CƯ TRUNG TÂM XÃ PHÚ TÚC, HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH BẾN TRE

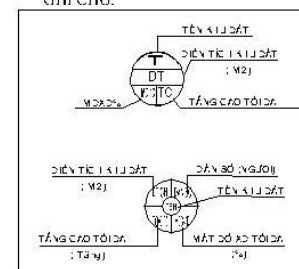
PHỤ LỤC 02: TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DU LỊCH



KÝ HIỆU :

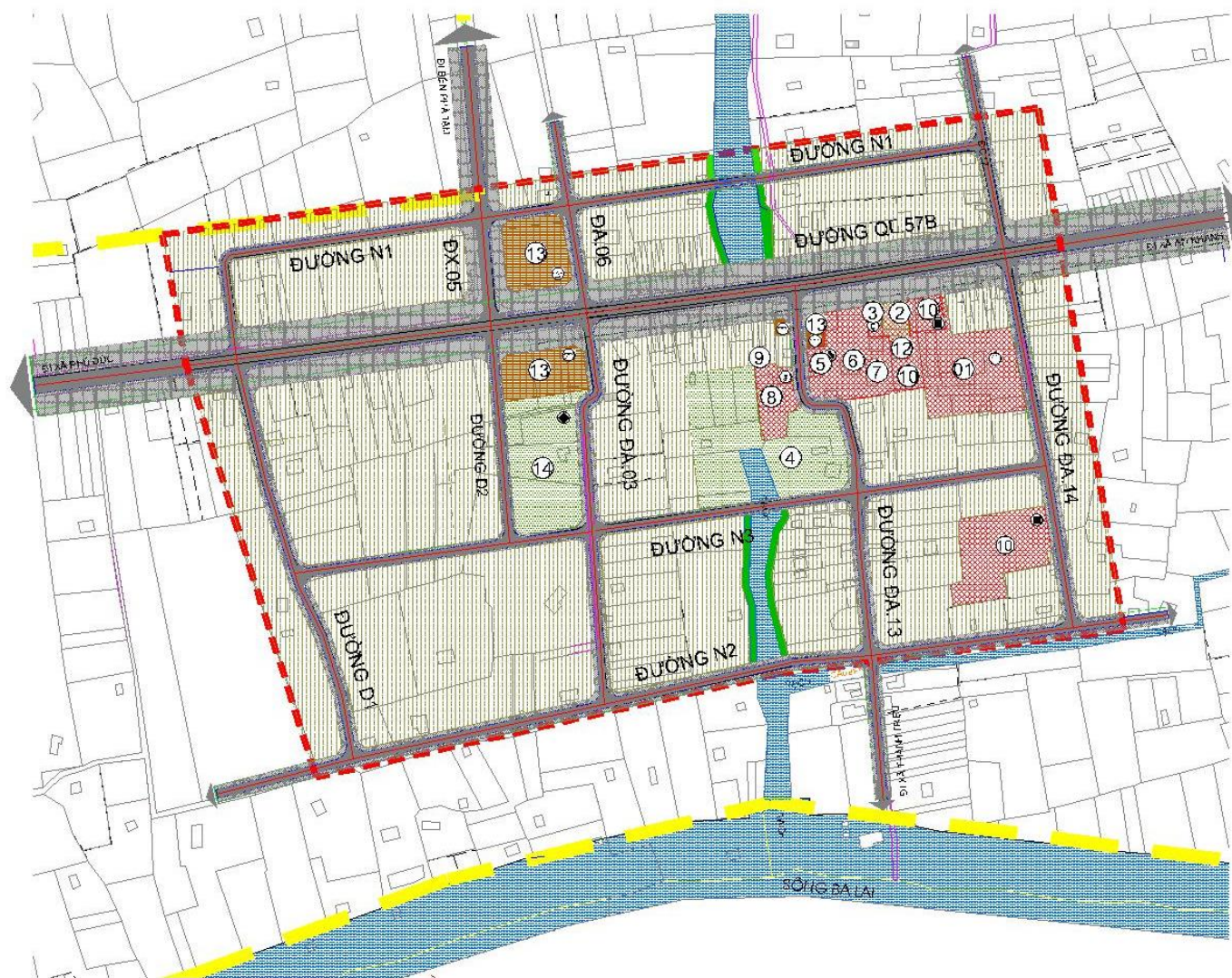
- ■ ■ ■ ■ RANH QUY HOẠCH
- ■ ■ ■ ■ ĐẤT CÔNG CỘNG
- ■ ■ ■ ■ ĐẤT Ồ
- ■ ■ ■ ■ ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO
- ■ ■ ■ ■ ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC
- ■ ■ ■ ■ ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ■ ■ ■ ■ ĐẤT SÔNG, RẠCH, KÊNH, MÙNG
- ■ ■ ■ ■ ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ■ ■ ■ ■ TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DU LỊCH

GHI CHÚ:



QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐIỂM DẪN CƯ TRUNG TÂM XÃ PHÚ TÚC, HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH BẾN TRE

PHỤ LỤC 03: VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG



KÝ HIỆU:

	RANH QUY HOẠCH
	ĐẤT CÔNG CỘNG
	ĐẤT Ồ
	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO
	ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC
	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
	ĐẤT SÔNG, RẠCH, KÊNH, MUỐI
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG

GHI CHÚ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG:

- ① TRƯỜNG TIỂU HỌC
- ② TRẠM Y TẾ
- ③ BƯU ĐIỆN XÃ
- ④ CÔNG VIÊN CÂY XANH
- ⑤ CÔNG AN XÃ
- ⑥ UBND XÃ
- ⑦ QUÂN SỰ XÃ
- ⑧ TRUNG TÂM VĂN HÓA THỂ THAO VÀ HỌC TẬP CỘNG ĐỒNG XÃ
- ⑨ TRỤ SỞ AP
- ⑩ TRƯỜNG MẪU GIÁO
- ⑪ BƯU CỤC VINAFONE
- ⑫ TRẠM BƠM NƯỚC
- ⑬ THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ
- ⑭ THỂ DỤC THỂ THAO

PHỤ LỤC 4
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI (m)			LỘ GIỚI (m)	KHOẢNG LÙI (m)
			LỀ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ PHẢI		
1	ĐƯỜNG QL.57B	649	16,5	12	16,5	45	10
2	ĐƯỜNG ĐX.05	101	9,5	9	9,5	28	4
3	ĐƯỜNG ĐA.14	280	3	6	3	12	3
4	ĐƯỜNG ĐA.13	302	3	6	3	12	3
5	ĐƯỜNG ĐA.06	101	3	6	3	12	3
6	ĐƯỜNG ĐA.03	511	3	6	3	12	3
7	ĐƯỜNG ĐC.17	103	3	6	3	12	3
8	ĐƯỜNG N1	638	1,5	6	1,5	9	0
9	ĐƯỜNG N2	387	3	6	3	12	3
10	ĐƯỜNG N3	558	1,5	6	1,5	9	0
11	ĐƯỜNG D1	306	3	6	3	12	3
12	ĐƯỜNG D2	160	1,5	6	1,5	9	0

