



**THUYẾT MINH QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐIỂM DÂN CƯ
TRUNG TÂM XÃ HÙNG LỄ, HUYỆN GIỒNG TRÔM**

**TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH BẾN TRE**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM**

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN GIỒNG TRÔM**

**CHỦ ĐẦU TƯ
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN GIỒNG TRÔM**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC ALPHA**

Phó Giám đốc

Phan Lâm Huy Thắng

MỤC LỤC

MỤC LỤC	1
DANH MỤC VIẾT TẮT	5
PHỤ LỤC	6
PHẦN I.....	Error! Bookmark not defined.
CHƯƠNG I: SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC	7
1.1. Lý do và sự cần thiết	7
1.2. Các yêu cầu quản lý và kiểm soát hình thái kiến trúc cảnh quan mang bản sắc riêng:.....	8
1.3. Vai trò của quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư trung tâm xã.....	8
CHƯƠNG II: CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ	8
PHẦN II	Error! Bookmark not defined.
CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG.....	10
Điều 1. Mục tiêu	10
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....	10
Điều 3. Giải thích từ ngữ	10
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc	14
CHƯƠNG II	18
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	18
Điều 5. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	18
Điều 6. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc	20
Điều 7. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù (Khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 trung tâm xã)	20
Điều 8. Quy định quản lý kiến trúc các loại hình công trình.....	22
Điều 9. Quy định khác	27
CHƯƠNG III.....	37
QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	37

Điều 10. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa.....	37
Điều 11. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.....	38
CHƯƠNG IV	40
Điều 12. Tổ chức thực hiện Quy chế	40
Điều 13. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.....	40
Điều 14. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	41
Điều 15. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.....	42
PHỤ LỤC I.....	42

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. | TTLL | : Thông tin liên lạc |
| 10. | HTKT | : Hạ tầng kỹ thuật |
| 11. | BXD | : Bộ xây dựng |

PHỤ LỤC

Phụ lục I : Bản vẽ vị trí lập quy chế

Phụ lục II : Bản đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

Phụ lục III : Phụ lục giao thông và chỉ giới các tuyến đường

Phần I. Mở đầu

Chương I

SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

1. Lý do và sự cần thiết

Chương trình mục tiêu Quốc gia xây dựng nông thôn mới là nội dung của Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 05 tháng 8 năm 2008 Hội nghị lần thứ 7, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá X về “Nông nghiệp, nông dân, nông thôn”, Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII về nông nghiệp, nông dân, nông thôn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Đảng và Nhà nước đặc biệt quan tâm tổ chức triển khai thực hiện Chương trình mục tiêu Quốc gia xây dựng nông thôn mới, thúc đẩy thay đổi nông thôn trên nhiều mặt, trong đó có lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc nông thôn. Trên cơ sở văn bản quy định pháp luật liên quan đến quy hoạch, kiến trúc nông thôn như: Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kiến trúc; Định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19 tháng 7 năm 2021, Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 - 2025 tại Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22 tháng 02 năm 2022; các Quyết định số: 318/QĐ-TTg ; 319/QĐ-TTg ; 320/QĐ-TTg ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Bộ tiêu chí quốc gia xây dựng nông thôn mới các cấp theo các mức độ đạt chuẩn, nâng cao, kiểu mẫu.

Theo chủ trương chung của tỉnh, cùng với các huyện, thành phố khác trên địa bàn tỉnh, huyện Giồng Trôm đã nghiêm túc thực hiện và triển khai nhiều giải pháp thiết thực, tạo được sự chuyển biến rõ nét và đạt được nhiều kết quả quan trọng trong công tác lập, quản lý quy hoạch kiến trúc nông thôn mới, xây dựng nông thôn mới đã đạt được thành tựu to lớn trong những năm qua làm thay đổi rõ rệt bộ mặt nông thôn.

Tuy nhiên, việc triển khai quy hoạch còn hạn chế, đặc biệt việc bảo vệ phát huy không gian kiến trúc truyền thống, bảo vệ di tích văn hóa lịch sử. Hơn nữa, quá trình đô thị hóa với tốc độ nhanh, ảnh hưởng không nhỏ đến các vùng ven đô thị, vùng nông thôn, dẫn đến sự thay đổi về mặt xã hội, văn hoá, lối sống ở nông thôn nhanh chóng tác động đến các vấn đề xây dựng. Nhiều khu vực gần các đô thị phát triển một cách tự phát. Khu vực nông thôn, kiến trúc ngày càng mất bản sắc truyền thống, pha tạp, không phù hợp với cảnh quan tự nhiên, cấu trúc làng, xã và yêu cầu phòng chống thiên tai, các giá trị kiến trúc truyền thống chưa được chú trọng kế thừa và phát triển. Kiến trúc công trình công cộng, nhà ở theo tuyến và nhà ở phân tán không phù hợp với quy hoạch, địa hình tự nhiên, thiếu điểm nhấn, thiếu phân bố không gian hợp lý (giữa khu vực sản xuất, dân sinh, công trình công cộng, cây xanh). Các không gian sinh hoạt văn hoá truyền thống mang tính tín ngưỡng như đình làng, đền, chùa và các không gian phụ trợ như sân đình giếng làng, ao làng.... đang dần bị lấn chiếm do không gian ở và không gian sản xuất nghề truyền thống tạo nên. Bên cạnh đó, sự biến đổi trên khá mạnh mẽ và tự phát. Đó là việc đầu tư xây dựng nhà ở, nhà xưởng sản xuất, nơi giới thiệu bán

sản phẩm tại khu trung tâm,... thường không đồng bộ, hoàn chỉnh trong nhiều năm, dẫn đến phần lớn các không gian văn hoá làng truyền thống, trong quá trình phát triển, đã rơi vào tình trạng biến đổi cấu trúc, phá vỡ không gian. Các hoạt động sang nhượng, cắt chia thửa đất ở cùng với “bê tông hóa” trong xây dựng nhà ở mới xen lẫn tự phát trong làng xã truyền thống làm thay đổi cấu trúc không gian kiến trúc truyền thống phá vỡ cảnh quan thiên nhiên, cấu trúc làng xã..

Để nâng cao công tác quản lý, phù hợp và thể chế hóa định hướng lãnh đạo, chỉ đạo của Đảng và Nhà nước về kiến trúc với mục tiêu là xây dựng nền kiến trúc Việt Nam hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc kế thừa và phát huy giá trị di sản kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, yêu cầu quốc phòng, an ninh và hội nhập quốc tế, kế thừa kinh nghiệm xây dựng, phòng, chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu, đồng thời tiếp tục triển khai Quyết định số 1037/QĐ-TTg ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Kiến trúc; định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19 tháng 7 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ thì việc lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư trung tâm xã Hưng Lễ, huyện Giồng Trôm là cần thiết.

2. Các yêu cầu quản lý và kiểm soát hình thái kiến trúc cảnh quan mang bản sắc riêng

- Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng phát triển khu trung tâm xã, kế hoạch sử dụng đất, quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, thực hiện quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan hoặc thực hiện các hoạt động khác có liên quan đến quy hoạch phải tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc.

- Quy chế quản lý kiến trúc phải phù hợp với đồ án quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được ban hành và điều kiện thực tế của địa phương.

- Việc xây dựng quy chế quản lý kiến trúc tuân thủ theo các quy định trong Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019 và các quy định tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

3. Vai trò của quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư trung tâm xã

Việc lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư trung tâm xã là cần thiết nhằm khắc phục việc phát triển thiếu kiểm soát các khu vực phát triển, khu chức năng,... không tuân thủ quy hoạch dẫn đến nguy cơ phá vỡ cảnh quan tổng thể, tác động xấu đến môi trường sinh thái tự nhiên.

Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư trung tâm xã sẽ là công cụ khắc phục những khó khăn, bất cập trong công tác quản lý và kiểm soát phát triển các khu vực phát triển, các khu chức năng hiện nay.

Chương II

CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ

Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001;

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa;

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

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

Nghị định số 51/2020/ND-CP ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

Quyết định số 15176/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới, xã Hưng Lễ, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến 2030);

Quyết định số/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư trung tâm xã Hưng Lễ, huyện Giồng Trôm giai đoạn đến năm 2030;

Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư trung tâm xã Hưng Lễ, huyện Giồng Trôm giai đoạn đến năm 2030.

Phần II. NỘI DUNG

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư trung tâm xã được duyệt, giúp kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang kiến trúc nông thôn theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, môi trường, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc nông thôn.

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc điểm dân cư trung tâm phù hợp với điều kiện thực tế của xã.

3. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng; cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc và phục vụ công tác quản lý nhà nước có liên quan;

4. 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 quy định tại quy chế này.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại điểm dân cư trung tâm xã Hưng Lễ, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

2. Phạm vi áp dụng: Thuộc phạm vi diện tích điểm dân cư trung tâm xã Hưng Lễ được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt tại Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư trung tâm xã Hưng Lễ, huyện Giồng Trôm giai đoạn đến năm 2030.

(Chi tiết theo Phụ lục I đính kèm).

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong quy chế này một số từ ngữ được hiểu như sau:

Các từ ngữ viện dẫn theo Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019

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

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.

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.

Các từ ngữ viện dẫn theo khoản 1.4, Mục 1, QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ

Xây dựng.

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

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

6. Mật độ xây dựng thuần là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác). Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

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

8. 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.

9. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

10. Khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

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

12. 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.

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

Các từ ngữ viện dẫn theo Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

14. Tầng trên mặt đất: Tầng mà cao độ mặt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

15. Tầng hầm (hoặc tầng ngầm): Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

16. Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm): Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

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

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

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

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

21. Độ sâu ngầm: Chiều sâu tính từ cốt mặt đất đặt công trình tới mặt trên của sàn tầng hầm sâu nhất.

22. Tổng diện tích sàn của nhà/công trình: Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói.

23. Số tầng nhà

a) 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 cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

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

24. 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.

Các từ ngữ viện dẫn theo Mục 3, TCVN 9411:2012 - Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế.

25. Nhà ở liên kế: Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được

xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực.

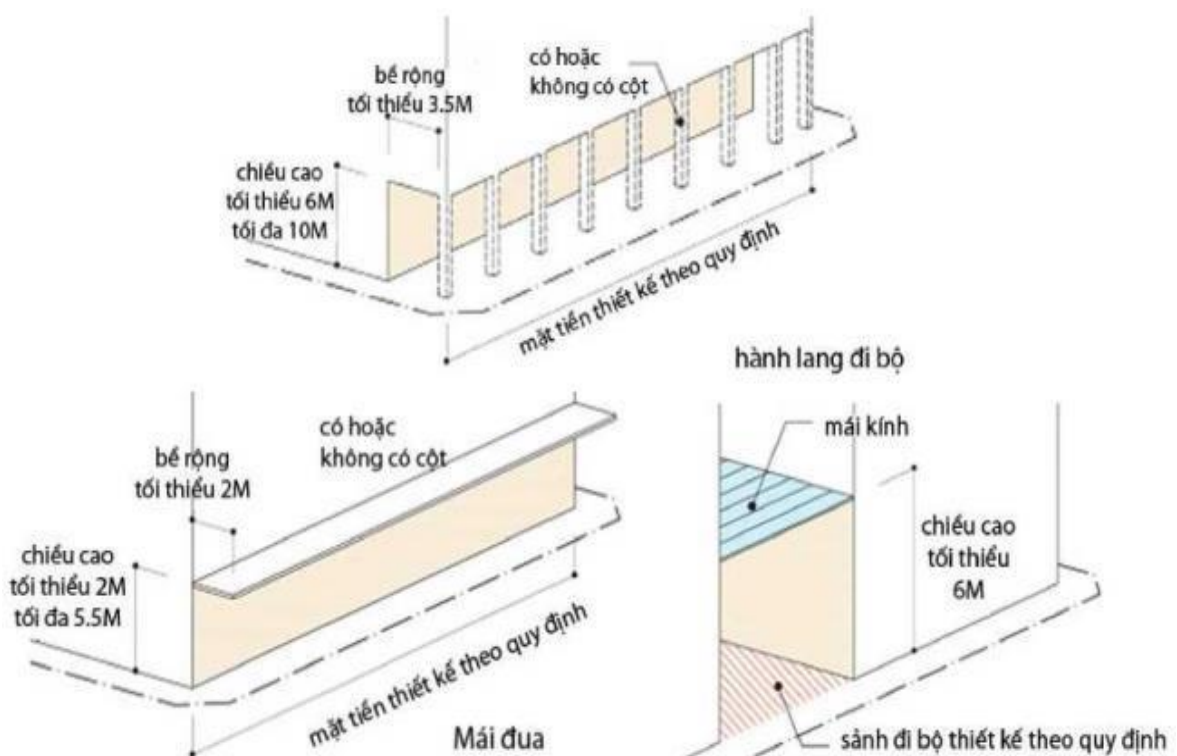
26. Nhà phố liên kế mặt phố (nhà phố): Loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác.

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

28. Nhà thương mại liên kế: Là nhà thấp tầng liên kế xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (theo khoản 3.1, Mục 3 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 - Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế).

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



Hình 1: Minh họa hành lang đi bộ, mái đua

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc**1. Các nguyên tắc chung****a) Các nguyên tắc phù hợp với pháp luật về kiến trúc liên quan**

- Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và đồ án quy hoạch chi tiết trung tâm xã được duyệt, các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Phù hợp với định hướng Quy hoạch chung và đồ án quy hoạch chi tiết trung tâm xã được duyệt; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

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

- Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn của xã bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

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

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

b) Các chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu về sử dụng đất đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m²/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	2
Chú thích: không bao gồm đất để bố trí các công trình hạ tầng thuộc cấp quốc gia, tỉnh, huyện.	

- Chỉ tiêu sử dụng đất công trình công cộng

STT	Công trình, hạng mục	Chỉ tiêu xác định
1	Công sở cấp xã	Diện tích đất XD: $\geq 1.000\text{m}^2$.
2	Trạm y tế xã	Diện tích đất XD: + Không có vườn thuốc: $\geq 500\text{ m}^2$ + Có vườn thuốc: $\geq 1.000\text{ m}^2$
3	Trung tâm văn hóa, thể thao	Diện tích đất XD: + Nhà văn hóa xã: $\geq 1000\text{ m}^2$ / công trình. + Nhà văn hóa ấp: $200\div 500\text{ m}^2$ Cụm các công trình, sân bãi thể thao: 2.000 m^2 /công trình
4	Chợ	Quy mô diện tích: $\geq 1.500\text{ m}^2$ /chợ/xã Diện tích đất XD: 16 m^2 /điểm kinh doanh Diện tích sử dụng: 3 m^2 /điểm kinh doanh
5	Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông	Diện tích đất XD: $\geq 150\text{ m}^2$ /điểm

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	Quy chuẩn
1	Cấp nước			QCVN 01:2021/BXD
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)	$\geq 8\%$	
2	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước cấp	≥ 80	QCVN 01:2021/BXD

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	Quy chuẩn
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	≥ 150	
4.2	Công trình công cộng	% của (4.1)	> 15	
<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

- 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 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.
- Đảm bảo tính thống nhất trong quản lý.
- Hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.
- Đối với các khu vực di tích lịch sử văn hóa, chính quyền các cấp phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành.
- Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo giữ gìn và phát huy truyền thống văn hóa bản địa và sắc thái dân tộc, phong tục tập quán của địa phương.
- Không gian cây xanh, mặt nước, các khu đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo, không được lấn chiếm san lấp, sử dụng sai mục đích, có biện pháp tăng diện tích cây xanh, mặt nước.
- Chủ sở hữu các công trình phải có trách nhiệm bảo vệ duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng đảm bảo mỹ quan, hài hòa với không gian xung quanh.
- Phải có nghĩa vụ và trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn và chấp hành pháp luật về khai thác sử dụng cảnh quan.
- Nghiêm cấm mọi hoạt động, hành vi xâm hại hoặc làm biến dạng và phá hủy danh thắng, cảnh quan trong điểm dân cư nông thôn.

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 trục đường chính.
- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.
- Khu trung tâm công cộng.

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

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

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

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

+ Các tuyến phố đi bộ: Bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình dưới dạng cửa sổ, cửa kính,... dọc theo tuyến phố đi bộ tối thiểu bằng 80%, khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

+ Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động,... phù hợp với chức năng của trục đường.

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

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

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

c) Các yêu cầu khác do cấp có thẩm quyền quy định

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

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

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

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 nông thôn

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

- Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh.

- Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: Chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở; tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng sức tải lớn; cao tầng tại trung tâm điểm dân cư nông thôn, thấp dần ra bên ngoài.

- Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong điểm dân cư. Khuyến khích kết nối các không gian công cộng, tạo ra mạng lưới đi bộ, giao thông liên hoàn trong xã.

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

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

- Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu cận xích đạo. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có

nhiều diện tích thấm nước tự nhiên.

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

- Kiến trúc công trình dọc khu vực sông, rạch phải hài hòa với không gian mặt nước, tạo sự đặc trưng vùng sông nước cho điểm dân cư nông thôn.

- Khuyến khích các công trình hỗn hợp, tại tầng trệt trống để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối để, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan xanh, đẹp và thân thiện. Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức công viên, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các cụm công trình hỗn hợp.

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

- Tổ chức không gian tổng thể có hệ thống, giúp đáp ứng được nhu cầu tối ưu hóa các diện tích sử dụng thông qua việc bố trí hợp lý không gian trung tâm, không gian các khu dân cư và không gian sản xuất.

- Đối với không gian trung tâm, vị trí các công trình công cộng như trung tâm hành chính xã, trạm y tế, nhà văn hóa, thư viện, khu thương mại dịch vụ... được lựa chọn đáp ứng tốt nhất nhu cầu quản lý và ổn định khu vực, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội cho địa phương.

- Với không gian các khu dân cư, tạo lập sự hài hòa giữa khu dân cư hiện hữu và khu dân cư phát triển xây dựng mới. Các khu dân cư này được sắp xếp nằm liền kề nhau và sử dụng giải pháp phát triển theo dạng tuyến, ven trục lộ, kênh rạch, đảm bảo phục vụ sản xuất và sinh hoạt của người dân.

- Đối với không gian sản xuất, định hướng phân chia các chức năng của loại đất để có kế hoạch canh tác, sử dụng đất hợp lý. Ngoài ra, có thể phát triển thêm các khu chuyên canh.

- Định hướng cải tạo, chỉnh trang các công trình hiện hữu và bổ sung các khu vực mới. Căn cứ phân bố dân cư và khả năng đi lại trên địa bàn xã, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân. Ngoài ra, các công trình công cộng hiện hữu được giữ lại và chỉnh trang.

- Trung tâm công cộng cấp xã: Thiết kế theo xu hướng hiện đại kết hợp truyền thống, hình khối đơn giản, rõ ràng, kết hợp với các công trình công cộng khác khai thác lợi thế không gian tuyến đường trục chính của xã với khoảng lùi đảm bảo theo quy định.

- Khu vực phát triển dọc các tuyến đường: Các khu dân cư nông thôn thường được hình thành và phát triển theo tuyến, theo cụm ổn định qua nhiều thế hệ. Tập quán cư trú và phân bố theo tuyến giao thông, sông rạch và các kênh mương, làm nhà ở xen lẫn trong các loại đất canh tác nông nghiệp.

- Tất cả các kiểu nhà ở riêng lẻ, nhà liên kế khuyến khích xây dựng với chiều cao trung bình từ 03 đến 05 tầng. Các khu ở hiện trạng được bảo tồn giữ nguyên và định hướng để phát triển đô thị hóa. Các khu cải tạo mở rộng phải tuân theo các thông số kỹ thuật của khu ở mới.

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 được xác định trên cơ sở đặc điểm tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương

- Sự đa dạng về văn hóa, dân tộc, tôn giáo, tiếp nhận các yếu tố khác nhau tạo nên sự đa dạng về văn hóa mà không mất đi nét riêng của cộng đồng.

- Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ, tinh thần văn hóa “văn minh, hiện đại, nghĩa tình” là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của địa phương.

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

a) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

b) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch.

c) 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.

d) 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. 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.

đ) 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.

Điều 7. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù (Khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 trung tâm xã)

1. Khu hành chính tập trung, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ

a) Khu hành chính tập trung

- Quy định chung:

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, tạo thành quần thể kiến trúc bề thế, tiêu biểu cho xã đồng thời kế thừa các giá trị văn hóa truyền thống, phù hợp không gian

cảnh quan trung tâm xã.

- + Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính.
- Các chỉ tiêu cụ thể:
- + Tổng diện tích đất: 2.716,65 m².
- + Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- + Diện tích cây xanh tối đa: 30%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 3,0 tầng.

b) Trạm Y tế

- Quy định chung:
- + Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp không gian cảnh quan trung tâm xã.
- + Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình y tế.
- Các chỉ tiêu cụ thể:
- + Tổng diện tích đất: 1.849 m².
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Diện tích cây xanh: $\geq 30\%$.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 2,0 tầng.

c) Công trình thương mại dịch vụ

- Quy định chung:
- + Chợ phải đảm bảo tính chất là trung tâm thương mại, dịch vụ, đáp ứng nhu cầu của dân cư toàn xã.

+ Cần có giải pháp cụ thể về diện tích quây sạp. Kết hợp khảo sát, tính toán và dự báo số lượng quây sạp. Đạt được tính linh hoạt cao trong sử dụng và chuyển đổi không gian kiến trúc.

+ Hình thức kiến trúc cần kết hợp giữa yếu tố hiện đại và truyền thống địa phương. Công trình cần có hình khối kiến trúc đơn giản, nhẹ nhàng thể hiện được công năng.

- Các chỉ tiêu cụ thể:
- + Tổng diện tích đất: 1.315 m².
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Diện tích cây xanh: $\geq 30\%$.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 5,0 tầng.

2. Công trình thể dục thể thao, công viên cây xanh

a) Công trình văn hóa, thể dục thể thao

- Quy định chung:

+ Công trình văn hóa phải đảm bảo tính chất là trung tâm văn hoá, học tập, sinh hoạt, tổ chức hội họp, đáp ứng nhu cầu của dân cư toàn xã.

+ Phải giữ được nét đặc trưng văn hóa và thuần phong mỹ tục đất nước Việt Nam.

+ Đại diện cho địa phương về sự phát triển và đổi mới nông thôn - đô thị. Kiến trúc luôn có những sự đổi mới, tính linh hoạt cao về thiết kế để người sinh sống cảm thấy tự hào.

- Các chỉ tiêu cụ thể:

+ Tổng diện tích đất: 7.461,66 m²

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5,0%

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 1,0 tầng.

b) Công viên cây xanh

- Quy định chung: Khu công viên cây xanh là công viên nghỉ ngơi, kết hợp với vui chơi giải trí. Công trình xây dựng tại đây là các tiểu cảnh, chòi nghỉ chân.

- Các chỉ tiêu cụ thể

+ Tổng diện tích đất: 19.652,57 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5,0%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 1,0 tầng.

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

1. Công trình công cộng

Công trình công cộng bao gồm: Công trình giáo dục, công trình y tế, công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng, công trình thương mại, dịch vụ và trụ sở làm việc, trụ sở cơ quan nhà nước.

a) Quy định chung

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án quy hoạch chung xã, đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông.

- Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Về kiến trúc công trình:

+ Việc bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian kiến trúc.

+ 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.

+ 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.

- + 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.

- + 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.

- + Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những công trình được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

- Về thiết kế cảnh quan:

- + 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 môi trường sạch và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, 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 cản trở; không sử dụng loại cây có mùi hương, 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.

- Về tổ chức giao thông nội bộ và kết nối:

- + 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.

- + Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông.

- + Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc khuyến khích bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình.

- + Vĩa hè, lối đi bộ trên trục đường, tuyến phố chính phải bảo đảm đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc của từng tuyến phố, khu vực trong theo quy hoạch được duyệt.

- + Trên trục đường chính, bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh

quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

b) Quy định cụ thể

- Công trình y tế:

+ Khuyến khích kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

+ Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân...

- Công trình văn hóa, thể thao:

+ 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. Thiết kế công trình cần 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; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, 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.

+ Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động người dân vùng nông thôn, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí...

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

- Công trình thương mại dịch vụ và trụ sở làm việc:

+ Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

+ Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp. Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

- Công trình trụ sở cơ quan Nhà nước:

+ Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

+ Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của xã Hưng Lễ nói riêng, của huyện Giồng Trôm cũng như tỉnh Bến Tre nói chung. Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

2. Công trình nhà ở

Công trình nhà ở trong khu vực trung tâm, trên các tuyến đường chính:

- Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế xen kẽ dọc theo đường

phổ phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

- Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

- Khuyến khích hợp khối công trình nhà ở liên kế trong khu vực dân cư hiện hữu đối với các lô đất có quy mô diện tích mỗi lô từ 15m² đến dưới 36m², có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên.

- Cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng mới toàn bộ một khu vực hiện hữu phải đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực và với khu vực xung quanh.

- Trường hợp cải tạo một khu vực để cải thiện, nâng cao điều kiện sống người dân phải đảm bảo kết nối hợp lý hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, sự hài hòa không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh.

- Trường hợp nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường.

- Bảo đảm khai thác tối đa các điều kiện hiện trạng (về đất đai, công trình kiến trúc, xây dựng, cơ sở hạ tầng), hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

- Mật độ xây dựng tối đa áp dụng cho lô đất xây dựng nhà ở:

STT	Chức năng sử dụng đất	Tầng cao xây dựng	Mật độ xây dựng
		(Min – Max)	(%)
1	Nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ	1,0 - 5,0	80
2	Nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn	1,0 - 3,0	60

- Tổ chức kiến trúc điểm dân cư nông thôn hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố.

- Hạn chế xây dựng nhà ở mật độ cao, nhà ống trong khu ở hiện hữu cải tạo. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung khang trang hơn.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,6m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô văng, sê nô, ban công, mái đua... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng sau, và đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện...

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể khu vực;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng;

+ Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m;

+ Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô văng so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
$L \leq 5m$	0
$5m \leq L < 7m$	0,5
$7m \leq L \leq 12m$	0,9
$12m \leq L \leq 15m$	1,2
$L \geq 15m$	1,4

3. Công trình công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông nghiệp

Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.

Các công trình công nghiệp phải trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện môi trường sạch cho sản xuất công nghiệp.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm,...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh. Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

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

Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn. Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

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

Vị trí cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem.

Điều 9. Quy định khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quy định chung

- 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.

- 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.

b) Đối với trung tâm thương mại

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, 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.

- Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới

dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. 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.

c) Đối với công trình hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế thương mại dịch vụ, không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, 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.

- Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. 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. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

d) Đối với công trình y tế

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình y tế theo quy định pháp luật.

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

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

đ) Đối với công trình công nghiệp

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình công nghiệp không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình.

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

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

e) Đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng.

- Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng

và hàng rào với tổng diện tích không quá 5,0m².

g) Đối với công trình bảo tồn

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và công trình kiến trúc bảo tồn.

- Cho phép gắn biển hiệu công trình trên hàng rào hoặc mặt tiền công trình với diện tích không quá 2,0m². Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

h) Đối với công trình đang xây dựng

Trong khuôn viên công trình đang xây dựng (trừ những công trình không cho phép quảng cáo trên hàng rào) được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao phủ xung quanh công trình nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công và các hoạt động bình thường của các công trình lân cận.

i) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.

- Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

- + Công trình nhà ở riêng lẻ: Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

- + Công trình nhà ở, thương mại, hỗn hợp: Khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Tránh để các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

- + Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: Màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

- + Đối với công trình bảo tồn: Màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

2. Vĩa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...)

a) Vĩa hè

- Thiết kế vĩa hè:

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

Đối với vỉa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, có chiều rộng hơn 4m có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 4%.

Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa.

Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm). Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó.

Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15cm thì chiều dài phần dốc nghiêng phải nhỏ hơn 75cm và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2% để thoát nước) của vỉa hè phải trên 1m; khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15cm thì tỷ lệ phần dốc nghiêng không quá 15% và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2%) của vỉa hè phải trên 1m. Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỷ lệ dưới 8% cho cả hai bên lối vào dành cho xe hơi.

Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm. Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4m đến 8m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỷ lệ nghiêng từ 8% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè cả hai bên lối vào.

Lối vào bãi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn. Phải lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

Phải bố trí lối đi cho người đi bộ rộng tối thiểu 1,5m. Tất cả trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ PCCC, cây xanh,...) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và sơn màu xanh rêu các cấu kiện sắt, thép, nhôm. Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối đi qua đường cho người đi bộ.

Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè. Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên

tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định.

Đối với các trục đường kết hợp đi bộ, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt, kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp. Tuân thủ thiết kế của cơ quan quản lý chuyên ngành nếu có.

- Chất liệu của vỉa hè: 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: 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.

- Chiều sáng vỉa hè: Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiếu sáng các khu có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

b) Thiết kế chiếu sáng hè phố

- 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 và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan.

- Có thể tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng,... cần đảm bảo không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan.

3. Hệ thống cây xanh đường phố

- a) Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên cây xanh đảm bảo tránh các loại cây không phù hợp.

- b) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại

cây. Các tuyến đường dài trên 2km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

c) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

d) Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

đ) Cây xanh trên vỉa hè

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

- Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc hai bên đường.

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

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

e) Cây xanh dải phân cách

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

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

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

g) Ô đất trồng cây xanh trên đường

- Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường.

- Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí.

- Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan. Ưu tiên lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tỉa và tạo hình; cây có hoa

hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp, hoa nở dài hạn và quanh năm.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật

a) Công trình giao thông

Hệ thống công trình giao thông theo Quyết định số 6200/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư trung tâm xã Hưng Lễ, huyện Giồng Trôm (giai đoạn 2022 - 2025, định hướng đến 2030), cụ thể theo bảng thống kê sau:

Stt	Tên đường	Lộ giới	Khoảng lùi	Chiều dài	Chiều rộng		
					Lề trái	Mặt đường	Lề phải
		(m)			(m)	(m)	(m)
1	ĐƯỜNG N1 (đoạn 1)	32	0	364	12,5	7	12,5
2	ĐƯỜNG N1 (đoạn 2)	9	0	254	2	5	2
3	ĐƯỜNG N2	9	0	418	2	5	2
4	ĐƯỜNG N3	9	0	102	2	5	2
5	ĐƯỜNG N4	9	0	548	2	5	2
6	ĐƯỜNG N5	9	0	182	2	5	2
7	ĐƯỜNG N6	9	0	632	2	5	2
8	ĐƯỜNG N7	3	0	103	0	3	0
9	ĐƯỜNG Đ1	9	0	217	2	5	2
10	ĐƯỜNG Đ2	9	0	98	2	5	2
11	ĐƯỜNG Đ3	9	0	288	2	5	2
12	ĐƯỜNG Đ4	9	0	145	2	5	2

(Chi tiết Mặt cắt các đường giao thông, xem tại Phụ lục II đính kèm)

b) Công trình thông tin, viễn thông

- Hệ thống thông tin, viễn thông

+ Xây dựng mới lưới nổi TTLL phân phối lâu dài sẽ được ngầm hóa dọc các đường trong khu quy hoạch từ các bưu điện, trạm điện thoại xây dựng mới sử dụng cáp đồng TTLL dung lượng mỗi tuyến khoảng 100-200 đôi, theo nhu cầu sử

dụng hoặc cáp quang cung cấp dịch vụ cho hộ tiêu thụ thông qua các tủ phân phối thứ cấp.

+ Hệ thống cáp trong khu vực được đi. Cáp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bê (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm².

- Các yêu cầu kỹ thuật:

+ Phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt.

+ Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý cho phép.

+ Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

+ Hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

+ Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

c) Công trình cấp nước

- Hệ thống cấp nước: Hệ thống cấp nước toàn khu sẽ được đấu nối trực tiếp từ nguồn cấp nước chính của xã, sau đó được phân ra từng nhánh cấp theo đường giao thông chính đến từng khu dân cư, khu chức năng. Mạng lưới đường ống được bố trí mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt được bố trí song song hai bên đường giao thông và có kết nối với nhau để tăng tính ổn định và an toàn cho mạng lưới, ống được đặt âm dưới đất với độ sâu thích hợp để tránh bị tác động của ngoại lực vào làm bể vỡ ống đảm bảo thi công thuận tiện.

- Các yêu cầu kỹ thuật:

+ Phải được cung cấp nước sạch đáp ứng chất lượng nước sinh hoạt. Hệ thống cấp nước cho điểm dân cư nông thôn xã có thể là cấp nước tập trung hoặc phân tán. Chất lượng nguồn nước phải đảm bảo các yêu cầu có liên quan.

+ Khoảng cách tối thiểu giữa ống cấp nước với các công trình ngầm theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Quy định khoảng cách ly vệ sinh để bảo vệ nguồn nước: Đối với nguồn nước mặt: trong khoảng 200m tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100m về phía hạ lưu không được xây dựng các công trình gây ô nhiễm nguồn nước.

d) Công trình thoát nước

- Hệ thống thoát nước thải

+ Thu gom nước thải sinh hoạt phải $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt. Thu gom nước thải công nghiệp phải đạt $\geq 100\%$ tiêu chuẩn cấp nước cho công

nghiệp.

+ Thu gom nước thải tại khu trung tâm xã lựa chọn hệ thống thoát nước chung. Nước mưa một phần thoát tự nhiên xuống các kênh, rạch, ao, hồ, một phần được thu gom vào hệ thống chung.

+ Nước thải trước khi thoát ra sông, rạch, ao, hồ phải được xử lý. Hệ thống thoát nước trong từng hộ phải có lưới chắn rác, hố ga lắng cặn tránh làm tắc đường thoát nước. Thường xuyên nạo vét lấy cặn trong các hố ga, mương, rãnh thoát nước làm thông dòng chảy.

+ Các nhà xây mới thì phải có nhà vệ sinh hợp vệ sinh. Xử lý chất thải trong nhà vệ sinh như: thoát phân thì nhất thiết phải xây bể tự hoại 2 ngăn, 3 ngăn (chứa, lắng, lọc) và phải có lớp lọc, khử nước trước khi ra sông, rạch, ao, hồ. Đối với thoát nước sinh hoạt thì có thể xây hầm tự thấm hợp vệ sinh.

+ Các công trình, nhà dân đã xây dựng lâu năm thì cần cải tạo, sửa chữa nhà vệ sinh xây dựng hầm tự hoại hợp vệ sinh.

+ Đối với các cơ sở sản xuất, chế biến có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường thì cần có hệ thống thu gom, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.

+ Nước thải sau khi làm sạch được xả vào các kênh, mương lân cận. Cửa xả được bố trí ở cuối dòng chảy của khu dân cư tập trung.

+ Các tuyến cống được bố trí nằm trên vỉa hè đường giao thông, chiều sâu đặt cống tối thiểu $H_{min} = 0,5m$ (tính từ nền vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh cống, tại những cống đi trên vỉa hè) và $H_{min} = 0.6m$ (tính từ mặt đường hoàn thiện đến đỉnh cống, tại những vị trí băng qua đường). Khoảng cách giữa các giếng thu nước mưa từ 20-30m.

+ Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống thoát nước bê tông ly tâm đường kính từ Ø800 - Ø1.000.

+ Ống thoát nước thải được đặt trong lòng đường nội bộ nằm phía sau của các lô đất để thuận tiện cho việc thu gom nước thải. Hình thức nổi ống: cống thoát nước thải được nổi ngang đáy.

+ Độ dốc cống đảm bảo độ dốc tự làm sạch $i \geq i_{min} = 1/D$. Hình thức nổi cống: cống thoát nước thải được nổi ngang đáy.

- Giải pháp thoát nước mưa: Chủ yếu là tự chảy, tận dụng địa hình và độ dốc tự nhiên. Nước mưa một phần thoát tự nhiên xuống các kênh, rạch, ao, hồ, một phần được thu gom vào hệ thống chung.

đ) Rác thải

- Tổng khối lượng rác thải khoảng 2,4 tấn/ngày. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến bãi rác của huyện để xử lý.

- Bố trí xe thu gom rác từ điểm tập kết rác đến khu xử lý không quá 2 ngày đêm. Điểm tập kết rác phải có bãi đỗ xe lấy rác, có hệ thống thu gom nước rác và thường xuyên vệ sinh xe trung chuyển rác và điểm tập kết tránh ô nhiễm khu vực

xung quanh.

- 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 tiết kiệm - tận dụng - tái sinh theo nguyên tắc càng ít chất thải ra môi trường càng tốt.

- Tại các khu vực dân cư tập trung, nơi công cộng phải bố trí thùng đựng rác. Cần sử dụng các hình thức tổ hợp vườn, ao chuồng, thùng rác, hầm chứa rác, hố chứa rác tự phân huỷ, hố ủ phân trát bùn tại các hộ gia đình để xử lý chất thải rắn từ sinh hoạt, trồng trọt, chăn nuôi.

e) Công trình cấp điện

- Việc thiết kế, xây dựng công trình điện phải:

+ Phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực và quy hoạch không gian kiến trúc nông thôn. Xây dựng hệ thống điện đảm bảo yêu cầu kỹ thuật của ngành điện và tính mỹ quan. Xây dựng hệ thống cấp điện hoàn chỉnh, đáp ứng đầy đủ, liên tục đối với nhu cầu sinh hoạt và các công trình công cộng của người dân trong khu vực.

+ Hệ thống cấp điện đảm bảo tính chủ động trong đầu tư xây dựng và thuận tiện trong vận hành, quản lý. Chiều dài hành lang được tính từ vị trí dây ra khỏi ranh giới bảo vệ của trạm này đến vị trí đường dây đi vào ranh giới bảo vệ của trạm kế tiếp.

+ Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 22 kV		35 kV		110 kV	220 kV	500 kV
	Dây bọc	Dây trần	Dây bọc	Dây trần	Dây trần	Dây trần	Dây trần
Khoảng cách	1,0 m	2,0 m	1,5 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m	7,0 m

+ Chiều cao hành lang được tính từ đáy móng cột đến điểm cao nhất của công trình cộng thêm khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV	110kV	220kV	500 kV
Khoảng cách	2,0 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện trung thế hiện hữu nằm dọc theo đường

ĐH.DK.30, N1 và các tuyến đường đi ngang qua khu vực thiết kế. Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối được lựa chọn là 22/0,4 kV. 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. Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV 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. Sử dụng đèn Led, đèn năng lượng mặt trời, công suất từ 150W - 250W, được đặt cao cách mặt đường 4÷5 m. Tuyến hạ thế 0,4KV đi trên trụ bê tông, tuyến chiếu sáng sử dụng chung với tuyến cấp điện cho công trình.

- Về cảnh quan nông thôn: Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực.

g) Đối với hệ thống chiếu sáng nông thôn

- Hệ thống chiếu sáng nông thôn bao gồm:

- + Hệ thống chiếu sáng các đường phố, trung tâm nông thôn.
- + Chiếu sáng khu vực vui chơi công cộng, công viên và vườn hoa.
- + Chiếu sáng các công trình thể dục thể thao ngoài trời.
- + Chiếu sáng các công trình đặc biệt và trang trí, quảng cáo.

- Hệ thống chiếu sáng nông thôn phải bảo đảm:

+ Đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan nông thôn. Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong nông thôn, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng.

+ Chiếu sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại.

+ 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.

+ Hệ thống chiếu sáng nông thôn phải tuân thủ quy định quy hoạch nông thôn được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng nông thôn đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu.

Chương III

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) 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 Ủy ban nhân dân xã. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Sở Xây dựng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

c) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nói tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tự ý tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn về các chi tiết kiến trúc (chi tiết trang trí, gờ chỉ, mẫu cửa, mái công trình bao gồm cả conson đỡ mái, vật liệu tường ngoài,...) của công trình.

d) Nếu nội thất vẫn còn giá trị, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc.

đ) Chủ sở hữu của các công trình phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho di tích bị hư hại.

e) Khi bổ sung các hệ thống kỹ thuật nhằm đáp ứng quy định kỹ thuật quốc gia (như hệ thống PCCC, hệ thống điện nước, điều hòa nhiệt độ hoặc các kết cấu đảm bảo sự tiếp cận dành cho người khuyết tật ...) không được làm ảnh hưởng đến các yếu tố cấu thành chính của công trình cũng như mặt tiền công trình.

g) Trường hợp các chi tiết kiến trúc bị hư hại không thể sửa chữa, tu bổ,

phục hồi mà cần thiết phải thay thế mới, phải được các đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế.

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

a) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng để xây, lắp chắp vá vào công trình, nhằm tăng thêm tính xác thực, hài hòa và cảnh quan kiến trúc công trình, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

b) 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

a) Nguyên tắc chung

- Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, 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. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm. Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định như độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, các mô đun và yếu tố cảnh quan.

- Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.

- Khuyến khích tạo các không gian mở gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình.

b) Công trình kiến trúc khác có giá trị

- Loại I: Phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao. Không được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính;

- Loại II và loại III: Phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính. Tuy nhiên, cần đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hài hòa với công trình chính.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp phép xây dựng

a) 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.

b) 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.

c) Đối với những công trình có đề xuất khác với quy chế này; Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm xem xét, đánh giá tính hợp lý và căn cứ nhu cầu thực tiễn của địa phương và lấy ý kiến Sở ngành có liên quan để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Về việc triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù

Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này để triển khai thực hiện.

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

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng và Phòng, ban thuộc Ủy ban nhân dân huyện.

a) Phòng Kinh tế và Hạ tầng và các phòng ban liên quan có trách nhiệm phổ biến, hướng dẫn, triển khai thực hiện các quy định về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng và Quy chế này đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; quản lý nhà nước về hoạt động của các nhà thầu - tư vấn, tổ chức, cá nhân có hoạt động theo chuyên ngành và theo Quy chế này.

b) Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo Quy chế này và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện gia hạn, điều chỉnh, thu hồi giấy phép xây dựng công trình, giấy phép đào đường và kiểm tra việc xây dựng theo giấy phép được cấp.

c) Thực hiện kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất về quản lý xây dựng theo giấy phép. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm trong các hoạt động xây dựng thuộc thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã Hưng Lễ

a) Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm có liên quan đến xây dựng theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm quản lý trật tự

xây dựng, trật tự hè phố và các trách nhiệm khác trên địa bàn theo quy định.

b) Xử lý vi phạm hành chính theo quy định; tham mưu đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân huyện quyết định. Tổ chức thực hiện quyết định xử phạt, cưỡng chế của cấp có thẩm quyền.

c) Niêm yết công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến tổ nhân dân tự quản và thường xuyên kiểm tra việc niêm yết này.

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

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

a) 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.

b) Chịu trách nhiệm đối với lĩnh vực thực hiện theo quy định pháp luật.

4. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng, cải tạo công trình

a) Tuân thủ các ý kiến của cơ quan quản lý về quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật công trình và các quy định hiện hành về kiến trúc, quy hoạch.

b) Có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình.

c) Tham gia thực hiện việc tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại, do quá trình xây dựng gây ra, cùng với chủ đầu tư.

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

a) Tuân thủ các quy định tại Quy chế và các quy định quản lý kiến trúc khác có liên quan; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; sửa chữa kịp thời khi công trình bị hư hỏng.

b) Thực hiện đảm bảo phù hợp quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

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

1. Thực hiện công tác Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền và quy định pháp luật liên quan.

2. Ủy ban nhân dân xã Hưng Lễ có nhiệm vụ kiểm tra tình hình thực hiện quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc điểm dân cư 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 trực tiếp.

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc điểm dân cư nông thôn này thì tùy theo mức độ vi phạm 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

a) Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác thì thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư trung tâm xã được duyệt, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư trung tâm xã được duyệt hoặc thực hiện theo quy định có giá trị pháp lý cao hơn.

b) Trường hợp phát hiện Quy chế có nội dung khác biệt với các quy định khác cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát, kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, kiểm tra lại quy chế.

c) Cơ quan rà soát văn bản phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng và các cơ quan có liên quan kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện xử lý văn bản theo quy định của pháp luật. Quy định điều chỉnh, bổ sung nội dung của quy chế cần được ban hành bằng hình thức văn bản theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Điều chỉnh, sửa đổi bổ sung

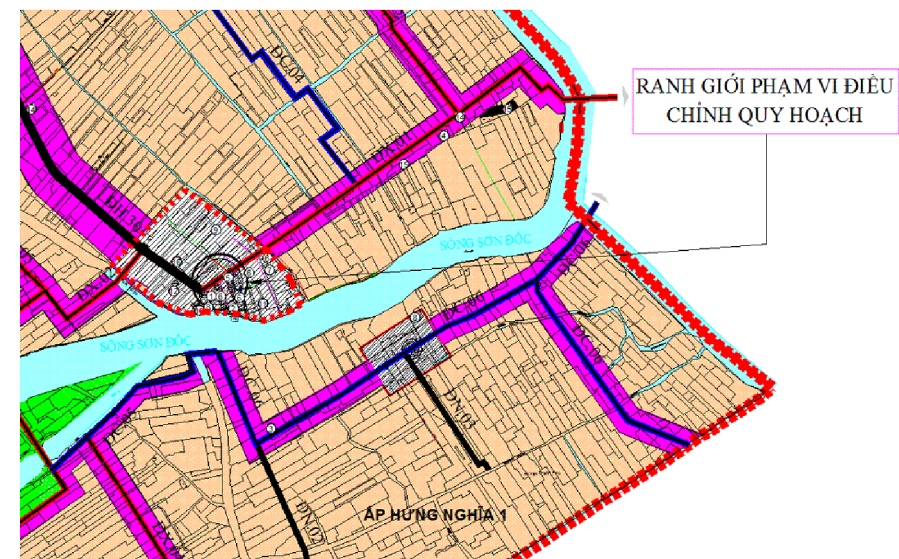
a) Điều chỉnh một phần: Trong trường hợp một phần đối tượng điều chỉnh của Quy chế có nội dung chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội mà không cần thiết ban hành Quy chế mới để thay thế thì ban hành quyết định điều chỉnh, bổ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

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

c) Trong quá trình thực hiện quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các ban, ngành, Ủy ban nhân dân xã Hưng Lễ và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm (thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng) để tổng hợp, tham mưu báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét sửa đổi, bổ sung quy chế cho phù hợp./.

	TRƯỜNG TÂM XÁ
	KHOU DÂN CÚP TẬP TRUNG
	TRƯỜNG TÂM ÁP
	ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM
	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
	ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN
	ĐẤT XÂY DỰNG TRỤ SỞ CƠ QUAN, CÔNG TRÌNH BỤI NGHIỆP NHÀ NƯỚC
	ĐẤT CƠ BỞ Y TẾ
	ĐẤT CƠ BỞ GIÁO DỤC - ĐÀO TẠO
	ĐẤT CƠ BỞ THỂ DỤC - THỂ THAO
	ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
	ĐẤT GIAO THÔNG
	ĐẤT SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG
	ĐẤT CÔNG TRÌNH NĂNG LƯỢNG
	ĐẤT CÔNG TRÌNH BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG
	ĐẤT CHỢ
	ĐẤT CƠ BỞ TÔN GIÁO
	ĐẤT CƠ BỞ TÍN NGƯNG
	ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA
	ĐẤT BÃI RÁC
	ĐẤT BÔNG NGỒI, KINH, RẠCH
	ĐẤT KHU TÍN TẬP TRUNG
	ĐẤT DƯ LỊCH SINH THÁI KẾT HỢP THƯỜNG MẠI DỊCH VỤ CÔNG NGHỆ VÀ DÂN CƯ
	RANH GIỚI XÃ
	BƯỜNG HUYỆN
	BƯỜNG XÃ
	BƯỜNG ÁP
	NGÕ XOM

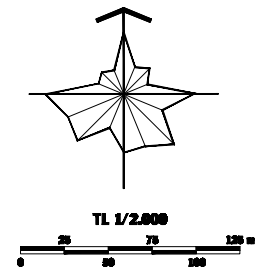
1. Trụ sở UBND xã
2. Chợ xã
3. Trường mẫu giáo
4. Trường Tiểu học
5. Đền thờ Liệt sỹ
6. Khu dân cư
7. Trạm Y tế
8. Hội trường văn hóa xã
9. Sân bóng đá
10. Bưu điện Văn hoá
11. Nhà ở Dân cư đan xen
12. Đất TTCN
13. Bến đò
14. Nhà văn hóa ấp
15. Nghĩa trang
16. Bãi trung chuyển rác.
17. Trường THCS
18. Trụ sở công an xã
19. Nhà máy nước



Ranh quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư trung tâm xã Hưng Lễ được xác định như sau: Phía Bắc giáp kênh Giữa; phía Nam giáp sông Sơn Đốc; phía Đông giáp kênh Giữa; phía Tây giáp rạch Cái Da

PHỤ LỤC II

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐIỂM DÂN CƯ TRUNG TÂM XÃ HƯNG LỄ, HUYỆN GIỒNG TRÔM BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN



Phụ lục II
PHỤ LỤC GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới	Khoảng lùi	Chiều dài	Chiều rộng mặt cắt		
			(m)	(m)		Lề trái	Lòng đường	Lề phải
			(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
1	Đường N1	2-2	11	0	134	3	5	3
2	Đường N2	2-2	11	0	139	3	5	3
3	Đường N3	2-2	11	0	580	3	5	3
4	Đường N4	2-2	11	0	151	3	5	3
5	Đường N5	2-2	11	0	132	3	5	3
6	Đường N6	2-2	11	0	251	3	5	3
7	Đường N7 (Đoạn 1)	1-1	14	0	189	3,5	7	3,5
8	Đường N7 (Đoạn 2)	B-B	32	4	166	12,5	7	12,5
9	Đường N7 (Đoạn 3)	1-1	14	0	279	3,5	7	3,5
10	Đường N8	2-2	11	0	352	3	5	3
11	Đường N9	2-2	11	0	374	3	5	3
12	Đường N10	2-2	11	0	479	3	5	3
13	Đường D1	2-2	11	0	365	3	5	3
14	Đường D2	2-2	11	0	162	3	5	3
15	Đường D3 (Đoạn 1)	A-A	32	4	207	12,5	7	12,5
16	Đường D3 (Đoạn 2)	1-1	14	0	184	3,5	7	3,5
17	Đường D4	1-1	14	0	240	3,5	7	3,5
18	Đường D5	2-2	11	0	202	3	5	3
19	Đường D6	A-A	32	4	163	12,5	7	12,5
20	Đường D7	2-2	11	0	211	3	5	3

