

TỈNH TRÀ VINH  
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN DUYÊN HẢI  
----- o0o -----

**THUYẾT MINH**  
**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ**  
**THỊ TRẤN LONG THÀNH**  
**HUYỆN DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH**



Năm 2023

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ  
THỊ TRẤN LONG THÀNH, HUYỆN DUỖN HẢI, TỈNH TRÀ VINH**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

**TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG TỈNH TRÀ VINH**

(Báo cáo thẩm định số 06/BCTĐQC-SXD ngày 25/05/2023 và Công văn số 816/SXD-QHKT&PTĐT ngày 13/6/2023)

**CƠ QUAN LẬP: ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN DUỖN HẢI**

(Tờ trình số ...../TTr-UBND ngày .... /..... /2023)



**Đơn vị tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI VINH**

Địa chỉ: 329/20 Trần Phú - Khóm 8 - Phường 7 - TP. Trà Vinh - Tỉnh Trà Vinh

VPTK 98 Trần Quang Khải-P. Tân Định- Quận 1- TP.HCM

Email: [saivinhcorp@gmail.com](mailto:saivinhcorp@gmail.com)

**Chủ nhiệm:**

Ths.KTS. Võ Ngọc Hồng Phước

**Quản lý kỹ thuật:**

Ths.Ks. Nguyễn Thị Nga

**Giám đốc**

**Ths.Kts Đoàn Ngọc Hiệp**

**DANH MỤC VIẾT TẮT**

1. ĐBSCL : Đồng bằng sông Cửu Long
2. UBND : Ủy ban nhân dân
3. QCVN : Quy chuẩn Việt Nam
4. TCVN : Tiêu chuẩn Việt Nam
5. QHC : Quy hoạch chung
6. QHPK : Quy hoạch phân khu
7. QHCT : Quy hoạch chi tiết
8. PCCC : Phòng cháy chữa cháy
9. Trạm BTS : Trạm thu, phát sóng thông tin di động
10. QLĐT : Quản lý đô thị
11. QLKTĐT : Quản lý kiến trúc đô thị
12. PTĐT : Phát triển đô thị
13. TKĐT : Thiết kế đô thị
14. KCN-CCN : Khu công nghiệp - Cụm công nghiệp
15. CN-TTCN : Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp
16. TM-DV : Thương mại - dịch vụ
17. CNH-HĐH : Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
18. KT-XH : Kinh tế xã hội
19. HTKT : Hạ tầng kỹ thuật
20. HTXH : Hạ tầng xã hội
21. KDC : Khu dân cư
22. TĐC : Tái định cư
23. CTR : Chất thải rắn
24. XLNT : Xử lý nước thải
25. VSMT : Vệ sinh môi trường
26. BĐKH : Biến đổi khí hậu
27. QL : Quốc lộ
28. ĐT : Đường tỉnh
29. ĐH : Đường huyện

## MỤC LỤC

<b>Chương I-QUI ĐỊNH CHUNG.....</b>	
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 trong đô thị .....	20
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.....	23
<b>Chương II-QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN.....</b>	
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan .....	24
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc .....	28
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù .....	32
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình.....	35
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị .....	57
Điều 11. Các yêu cầu khác .....	68
<b>Chương III-QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ</b>	
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa .....	76
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.....	76
<b>Chương IV-TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế.....	78
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc .....	78
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm .....	81
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế .....	81

## **PHẦN MỞ ĐẦU**

---

- I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC**
- II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC**

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

## 1. Tổng quan về Thị trấn Long Thành

Thị trấn Long Thành nằm trên trục không gian dọc tuyến kênh đào Trà Vinh, hướng Biển Đông cách Thành phố Trà Vinh khoảng 55 km về phía Đông Nam, có đường Quốc lộ 53 đi qua, nối với thành phố Trà Vinh với các đô thị khác trong, ngoài vùng. Ranh giới có diện tích tự nhiên khoảng 526,28 ha với tứ cận của khu đất như sau:

- + Phía Đông : giáp kênh đào Trà Vinh;
- + Phía Tây : giáp xã Long Khánh, huyện Duyên Hải;
- + Phía Nam : giáp xã Long Khánh, huyện Duyên Hải;
- + Phía Bắc : giáp xã Long Khánh, huyện Duyên Hải.

Thị trấn Long Thành hiện nay là đô thị loại V với vai trò là thị trấn huyện lỵ. Theo định hướng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Thành huyện Duyên Hải tỉnh Trà Vinh đến năm 2030 được phê duyệt theo quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 04/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, xã hội và du lịch dịch vụ của huyện Duyên Hải. Thị trấn Long Thành có chức năng là đô thị trung tâm khu vực phía Nam huyện Duyên Hải, có vai trò quan trọng về kinh tế, văn hóa xã hội và an ninh quốc phòng, là đầu mối giao thông quan trọng kết nối Vùng duyên hải phía Nam kênh đào với khu vực huyện Duyên Hải (về phía Đông) và phần phía Bắc kênh đào Trà Vinh.

Thị trấn Long Thành với lợi thế thuộc khu kinh tế Định An với các khu công nghiệp cảng, KCN Long Khánh có sức hấp dẫn lao động lớn mà thị trấn Long Thành sẽ phải chi phối và hỗ trợ lao động trong tương lai. Giữ chức năng là đô thị trung tâm khu vực phía Nam huyện Duyên Hải, có vai trò quan trọng về kinh tế, văn hóa xã hội và an ninh quốc phòng, là đầu mối giao thông quan trọng kết nối vùng Duyên hải phía Nam kênh đào với khu vực huyện Duyên Hải (về phía Đông) và phần phía Bắc kênh đào Trà Vinh.

Thị trấn Long Thành có vị trí giao thông bộ thủy thuận lợi, với vai trò đảm nhận các chức năng chính là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội và là trung tâm dịch vụ, du lịch. Thị trấn Long Thành được xác định là bộ mặt của huyện Duyên Hải, là hạt nhân thúc đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế xã hội của huyện.

Hiện nay ngoài đồ án Quy hoạch chung xây dựng, thị trấn Long Thành chưa có đồ án quy hoạch chi tiết hay thiết kế đô thị nào để phục vụ công tác quản lý xây dựng trên địa bàn. Vì vậy, việc Thị trấn Long Thành lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để quản lý và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi lập quy chế. Vì vậy việc lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị là cần thiết và cấp bách đảm bảo theo quy định của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019.

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

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

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

- Việc xây dựng quy chế quản lý kiến trúc đô thị tuân thủ theo các quy định trong Luật Kiến trúc ngày 13/06/2019 và các quy định tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

## **3. Vai trò của quy chế quản lý kiến trúc đô thị**

Việc lập quy chế quản lý là cần thiết nhằm khắc phục việc phát triển thiếu kiểm soát các khu đô thị và các khu du lịch, công nghiệp... không tuân thủ quy hoạch chung dẫn đến nguy cơ phá vỡ cảnh quan tổng thể của thị trấn, tác động xấu đến môi trường sinh thái tự nhiên.

Quy chế sẽ là công cụ khắc phục những khó khăn, bất cập trong công tác quản lý và kiểm soát phát triển các khu đô thị, các khu chức năng hiện nay.

*Từ những yêu cầu trên của Thị trấn Long Thành, huyện Duyên Hải về mặt pháp lý, cần tiến hành khẩn trương việc lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để đảm bảo quy định pháp luật hiện hành và làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.*

## II. CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ

Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 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 số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 06 năm 2019;

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

Luật số 62/2020/QH14 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001;

Luật số 32/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa.

Luật Phòng cháy và Chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001 và Luật số 40/2013/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy;

Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý cây xanh đô thị;

Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 07 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

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

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

Nghị định 51/2020/ND-CP ngày 21/04/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 14/ 2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

-----  
Quy phạm trang bị điện ban hành kèm theo Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11/7/2006 của Bộ Công nghiệp;

Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế;



-----  
Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 04/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Thành, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh đến năm 2030;

Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về Phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh đến 2040.

-----  
Công văn số 4979/UBND-CNXD ngày 09/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc tổ chức lập Quy chế quản lý kiến trúc;

Công văn số 1559/SXD-QHKT&PTĐT ngày 19/11/2021 của Sở Xây dựng Trà Vinh về việc hướng dẫn tổ chức lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Công văn số 66/UBND-KT ngày 13/01/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải về việc xử lý tờ trình số 03/TTr-KT&HT ngày 13/01/2022 của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng.

# **PHẦN NỘI DUNG**

---

- Chương I : QUY ĐỊNH CHUNG**
- Chương II : QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN**
- Chương III : QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ**
- Chương IV : TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

# QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THỊ TRẤN LONG THÀNH, HUYỆN DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, môi trường, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc đô thị - Thị trấn Long Thành;

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

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 thị trấn Long Thành, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

##### 2. Phạm vi áp dụng:

a) Trong địa giới hành chính của thị trấn Long Thành;

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

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. 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).

2. 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).

3. 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 đô thị.

#### 4. Chiều cao công trình xây dựng:

Chiều cao (tối đa) công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình (*theo điểm 1.4.25 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng – sau đây viết tắt là QCVN 01:2021/BXD*).

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

#### 6. 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 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 QCVN04:2021/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 04:2021BXD*);

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*);

b) Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m<sup>2</sup> (*theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD*);

c) 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 (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

**7. 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 điểm 1.4.11 QCVN 01:2021/BXD).

**8. 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 đô thị (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).

**9. 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).

**10. 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).

**11. Nhà liền kề có khoảng lùi:** Là nhà liền kề có khoảng lùi đối với ranh lộ giới đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch hiện hành.

**12. 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.

**13. Nhà chung cư:** Là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (theo điểm 1.4.1 QCVN 04:2021/BXD).

**14. Nhà chung cư hỗn hợp:** Là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại, v.v... (theo điểm 1.4.3 QCVN 04:2021/BXD).

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

**16. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng):** Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) (theo điểm 1.5.9 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và

hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ xây dựng sau đây viết tắt là QCVN 03:2012/BXD).

**17.** 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 điểm 3.1 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về “Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế” – sau đây viết tắt là TCVN12872:2020).

**18.** Công trình độc lập - bán độc lập:

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

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

**19.** 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).

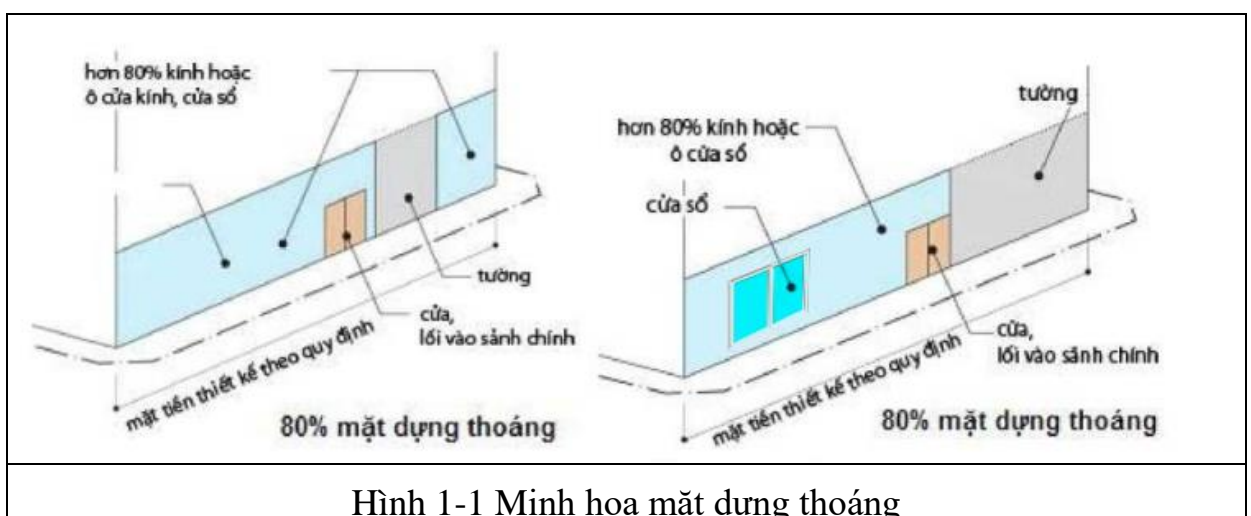
**20.** Khoảng lùi khối tháp: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của khối tháp của công trình.

**21.** Khoảng lùi tầng hầm: Là khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng ngầm.

**22.** Chỉ giới xây dựng ngầm: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình ngầm dưới đất (không bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm).

**23.** Mặt dựng thoáng:

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

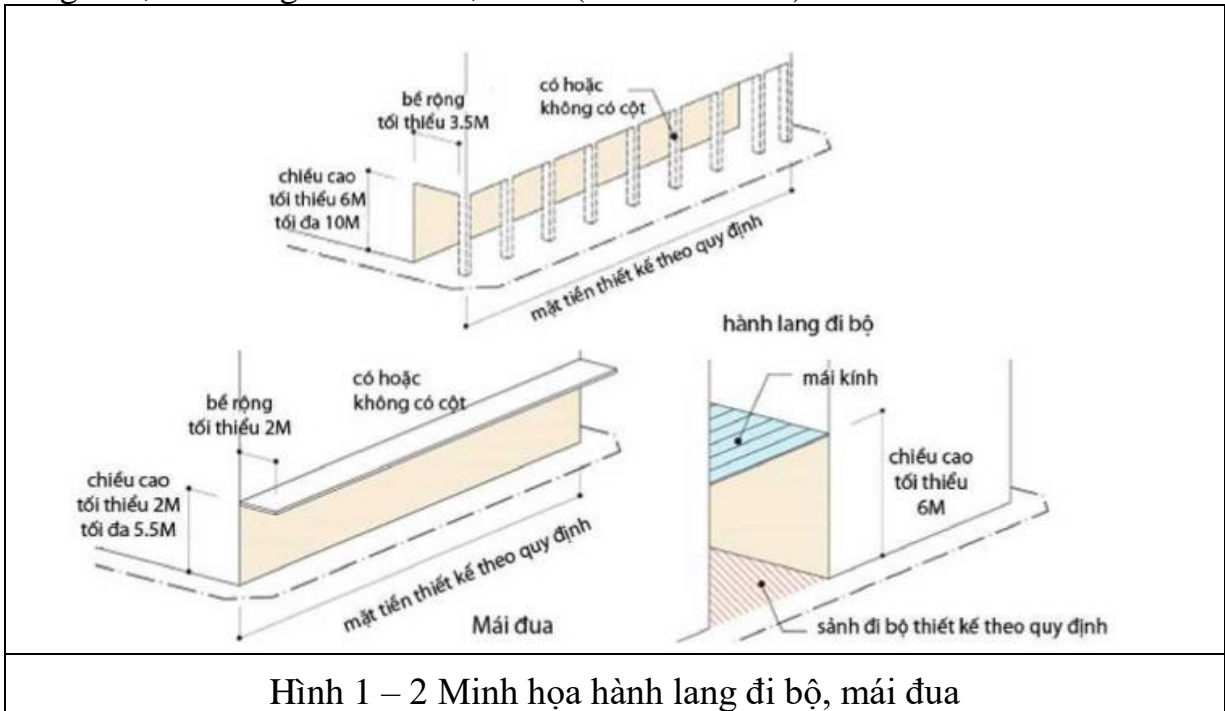


Hình 1-1 Minh họa mặt dựng thoáng

**24.** Mái đua: Là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm

trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình (xem Hình 1-2).

**25.** 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... (xem Hình 1-2).



Hình 1 – 2 Minh họa hành lang đi bộ, mái đua

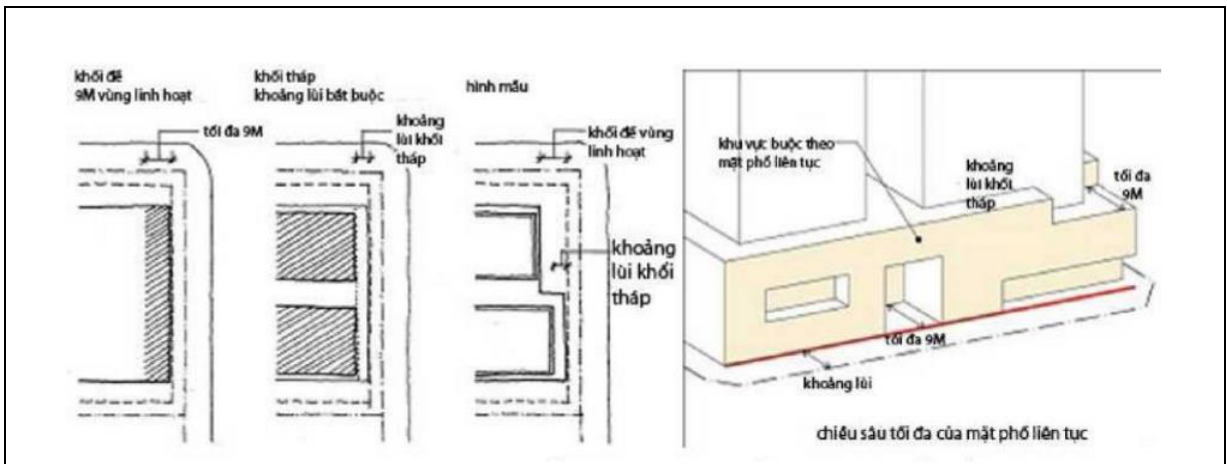
**26.** Mặt phố liên tục:

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

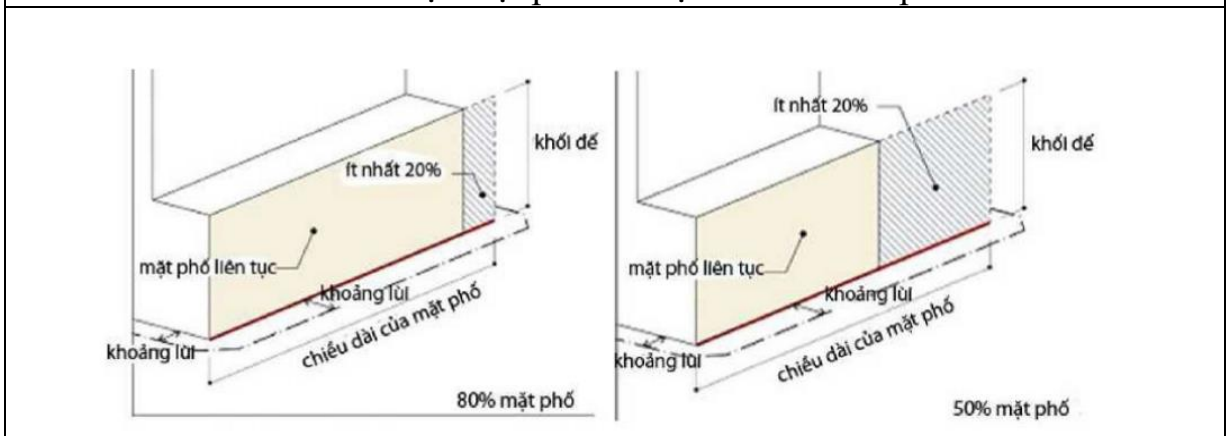
Mặt phố liên tục phải đảm bảo các điều kiện như sau:

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

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



Hình 1 – 3 Minh họa mặt phố liên tục của khối thấp có khối đế



Hình 1 – 4 Minh họa hai loại mặt phố liên tục

**27. Không gian có chức năng như công viên thuộc các công trình:**

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



Hình 1 – 5 Minh họa quy định về khoảng không không gian tương tự công viên

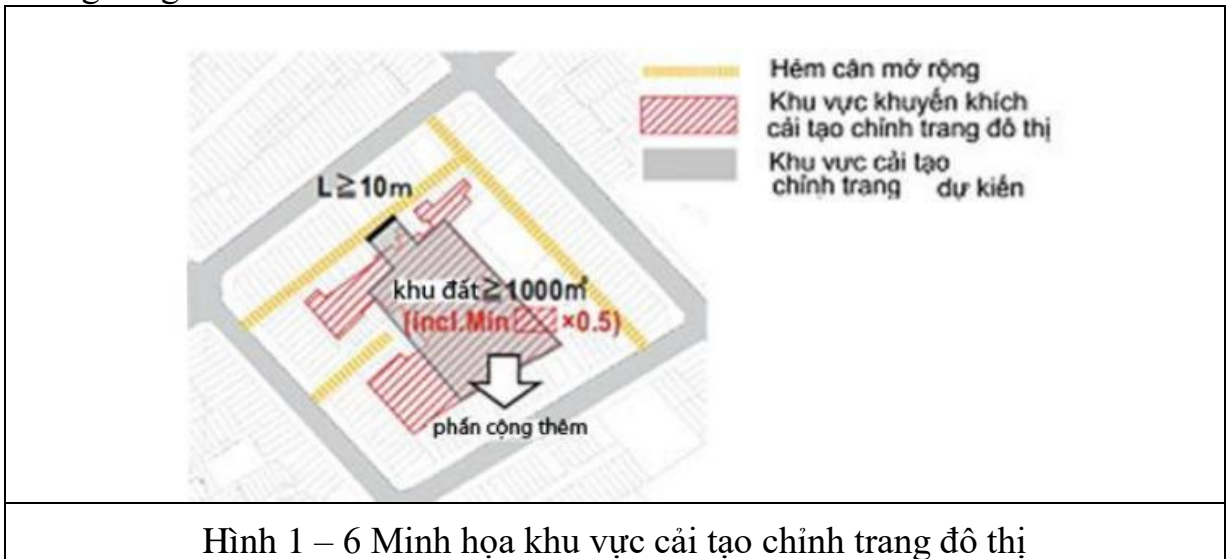
**28. Khu vực không có công viên:** Là khu vực nằm ngoài bán kính phục vụ tối đa 500m của một công viên công cộng (đất cây xanh sử dụng công cộng).

**29. Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị:**

Là khu vực thuộc một ô phố hiện hữu không đáp ứng yêu cầu về tiếp giáp với đường giao thông (có các lô đất không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc quy hoạch có lộ giới từ 3,5m trở lên – xem Hình 1-7). Việc cải tạo các



khu vực này nhằm đảm bảo kết nối giao thông với các trục đường lớn, khả năng phục vụ phòng cháy chữa cháy, tổ chức không gian mở, nâng cao chất lượng môi trường sống.



**30.** Các loại không gian mở sử dụng công cộng được khuyến khích khi xây dựng trong khuôn viên các công trình:

- Quảng trường;
- Sân trong;
- Không gian mở có mái che;
- Mở rộng vỉa hè;
- Không gian đi bộ;
- Công viên nhỏ - vườn hoa.



**31.** Hợp khối kiến trúc bên ngoài công trình: Là việc xây dựng công trình

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

**32. 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 (*theo điểm 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD*).

**33. Mật độ xây dựng thuần (net-tô):**

a) 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).

b) 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 (*theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD*).

**34. Mật độ xây dựng gộp (brut-tô):** Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình) (*theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD*).

**35. Tầng hầm:** Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (*theo điểm 1.4.17 QCVN 04:2021/BXD*).

**36. Tầng nửa hầm:** Là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (*theo điểm 1.4.18 QCVN 04:2021/BXD*).

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

**38. Tầng kỹ thuật:**

a) Tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (*theo điểm 1.4.19 QCVN 04:2021/BXD*).

b) Trường hợp chỉ có một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà thì phần diện tích này không tính vào hệ số sử dụng đất của công trình.

**39. 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 gập, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (*theo điểm 1.4.15 QCVN 04:2021/BXD*).

**40. Không gian xây dựng ngầm đô thị:** Là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phân ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nèn kỹ thuật (*theo điểm 1.4.28 QCVN 01:2021/BXD*).

**41. Công trình ngầm đô thị:** Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phân ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nèn kỹ thuật (*theo Điều 2 khoản 4 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị*).

**42. Không gian đô thị:** Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (*theo Điều 3 khoản 13 Luật Quy hoạch đô thị được hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội – sau đây viết tắt là Luật QHĐT*).

**43. Kiến trúc đô thị:** Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, 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 đô thị (*theo Luật QHĐT*).

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

**45. 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*).

**46. Trục đường, đoạn đường thương mại dịch vụ:** được xác theo các tiêu chí sau:

a) Thuộc khu vực trung tâm thị trấn, hoặc thuộc trục giao thông quan trọng nối liền các trung tâm khu vực.

b) Hiện trạng hoặc định hướng phát triển kinh tế - xã hội là trục đường tập trung nhiều các hoạt động thương mại - dịch vụ ở mặt tiền đường;

c) Chiều rộng lòng đường đảm bảo làn xe ô tô đậu và lưu thông, có vỉa hè đủ rộng để đậu xe máy và người đi bộ lưu thông (trừ trường hợp tuyến đi bộ thương mại được xác định cụ thể bởi cấp thẩm quyền).

**47. Đô thị mới:** Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch

hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

**48. Khu đô thị mới:** Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở (khoản 3 theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

**49. Quy hoạch chi tiết:** Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung (khoản 9 theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

**50. Khu vực phát triển đô thị:** Là khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt (theo điểm 1.4.7 QCVN 01:2021/BXD).

**51. Cảnh quan đô thị:** Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè phố, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (khoản 14 theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

**52. 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).

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

**54. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật:** Là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật khác.

**55. Khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị:** Là những khu vực được xác định trong các đồ án Quy hoạch chung có chức năng ở và tính chất “hiện hữu, hiện trạng, cải tạo” (như khu dân cư hiện hữu, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, nhóm nhà ở hiện hữu, ...). Ngoại trừ các khu vực có Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị riêng, các dãy nhà liên kế hiện hữu có thiết kế kiến trúc đồng bộ và được cơ quan thẩm quyền xác định là công trình kiến trúc có giá trị.

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

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

## 1. Các nguyên tắc chung:

a) **Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng, 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.**

b) Phù hợp với định hướng quy hoạch chung đô thị thị trấn Long Thành; 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.

c) 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.

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

e) 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.

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

g) 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).

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: Không gian cách ly an toàn bờ sông Xếp Lầy, khu vực dọc kênh đào Trà Vinh, khu dịch vụ cảng ven kênh đào Trà Vinh, Bến phà Kênh Tắt

- Các trục đường chính và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ: tuyến Quốc lộ 53, Quốc lộ 53B, tuyến phía Nam kênh Đào Trà Vinh, tuyến D5, D13A

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn: quảng trường văn hóa (nằm tiếp cận với Quốc lộ 53), công viên tập trung tại khu trung tâm thị trấn.

- Quy định cụ thể đối với Khu vực xung quanh đầu mỗi giao thông công cộng, cửa ngõ thị trấn: 2 cửa ngõ chính trên đường Quốc lộ 53 đón hướng giao thông từ huyện Duyên Hải từ phía Đông và xã Long Khánh hướng giao thông từ

phía Tây; 1 cửa ngõ chính theo đường quy hoạch mới dẫn vào khu Trung tâm hành chính Huyện từ tuyến Định An vào từ phía Nam; Ngoài ra còn có các cửa ngõ phụ kết nối khu vực ngoại thị vào từ phía Bắc.

- Quy định đối với các công trình và khu di tích cần bảo tồn: Chùa Bông Sen và nhà thờ Long Khánh

- Đối với khu vực dự trữ phát triển: Là vùng phát triển kinh tế địa phương (chủ yếu là nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Phát triển đan xen các khu vực ở và sản xuất, hài hòa về cảnh quan.

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

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

- Các trục đường chính, 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 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 đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường 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 nơi chốn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân Thị trấn; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị: kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp

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

- Không gian cách ly an toàn bờ sông: Tận dụng cảnh quan sông, rạch hiện hữu, tổ chức không gian xanh cách ly đảm bảo an toàn bờ sông 35m mỗi bên. Đối với trục cảnh quan tự nhiên trong đô thị được tổ chức khoảng cách ly an toàn bờ sông tối thiểu 50m đối với Kênh đào và tối thiểu 8m đối với kênh, rạch trong đô thị

- Đối với khu vực dự trữ phát triển: Đối với không gian dự trữ, đồng thời là vùng đệm đô thị, cần có kế hoạch canh tác, trồng trọt hợp lý, cho năng suất cao nhất. Phát triển đan xen các khu vực ở và sản xuất, hài hòa về cảnh quan.

c) Các yêu cầu khác:

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

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

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

3. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng

Quốc lộ 53 (Đoạn từ ngã giao QL.53 với D12 đến ngã giao QL.53 với D4).

Đường D5 (Đoạn từ ngã giao D8 với N3 đến ngã giao D8 với N8B).

Đường D8 (Đoạn từ ngã giao D8 với N3 đến ngã giao D8 với N8B).

Khu vực khác có yêu cầu quản lý không gian kiến trúc đô thị được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương thực hiện.

*(Xem thêm tại phụ lục 4)*

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

Quốc lộ 53, nâng cấp từ Đường Huyện 24 (đoạn từ sông Xếp Lầy đến quốc lộ 53 mới).

Khu vực công trình xung quanh chợ thị trấn.

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

1. Các loại công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

a) Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc:

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

- Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên;

b) Công trình biểu tượng, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị hoặc các công trình có yêu

cầu đặc thù: tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thị trấn;

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

d) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính của thị trấn:

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của thị trấn;
- Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của thị trấn.

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

3. Sơ đồ các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc xem tại Phụ lục 4.



## Chương II

# QUẢN LÝ KIẾN TRÚC KHÔNG GIAN CẢNH QUAN THỊ TRẤN

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

#### **1. Định hướng chung**

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

- Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo kang 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 (TOD); cao tầng tại các trung tâm đô thị, thấp dần ra bên ngoài; cao tầng bên trong đô thị và thấp dần về phía bờ sông.

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

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

- 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 nhiệt đới gió mùa 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 đô thị và công trình, không gian xanh dành cho thư giãn, không gian đi bộ, không gian mặt nước, thiết kế giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giải pháp giảm tiếng ồn đô thị.

- Kiến trúc công trình dọc khu vực sông, rạch phải hài hòa với không gian mặt nước, tạo sự đặc trưng đô thị sông nước.

- Khuyến khích các công trình hỗn hợp, tại tầng trệt trồng 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 đô thị xanh, đẹp và thân thiện. Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các cụm công trình hỗn hợp.

## 2. Định hướng cụ thể

### 2.1. Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Khu vực hai bên nhánh của kênh đào Trà Vinh nối đến sông Xếp Lầy đi qua ranh thị trấn. *(Xem thêm chi tiết tại Phụ lục 1)*

- Không gian mở: tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông, khu vực dọc sông và dọc nhánh kênh đào.

+ Quảng trường văn hóa

+ Khu vực không gian mở khác

*(Xem thêm chi tiết tại Phụ lục 2)*

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

Xây dựng mới các công viên quy mô lớn với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch, kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc sông rạch và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan. Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng. Bảo vệ và cải tạo hệ thống sông rạch, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở sông rạch để phát triển bền vững. Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch. Các công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước.

Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết. Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thị trấn, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư. Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng đối với các công viên công cộng, tạo

không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị. Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn, kết nối các bến xe buýt, đường sắt đô thị.

Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân thị trấn theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt. Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

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

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

*(Xem thêm chi tiết tại Phụ lục 3)*

## 2.2 Về kiến trúc:

### - Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực.

Công trình kiến trúc chủ yếu là loại hình ở dạng phố, kết hợp thương mại – dịch vụ, kết hợp cụm công trình thương mại dịch vụ ở. Tầng cao đối với loại hình ở hỗn hợp tối đa 5 tầng, đối với công trình dịch vụ, công cộng đô thị tối đa 9 tầng tại các đường chính và tối đa 3 tầng tại các đường liên khu vực và chính khu vực. Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

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

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

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

*(Xem thêm chi tiết tại Phụ lục 4)*

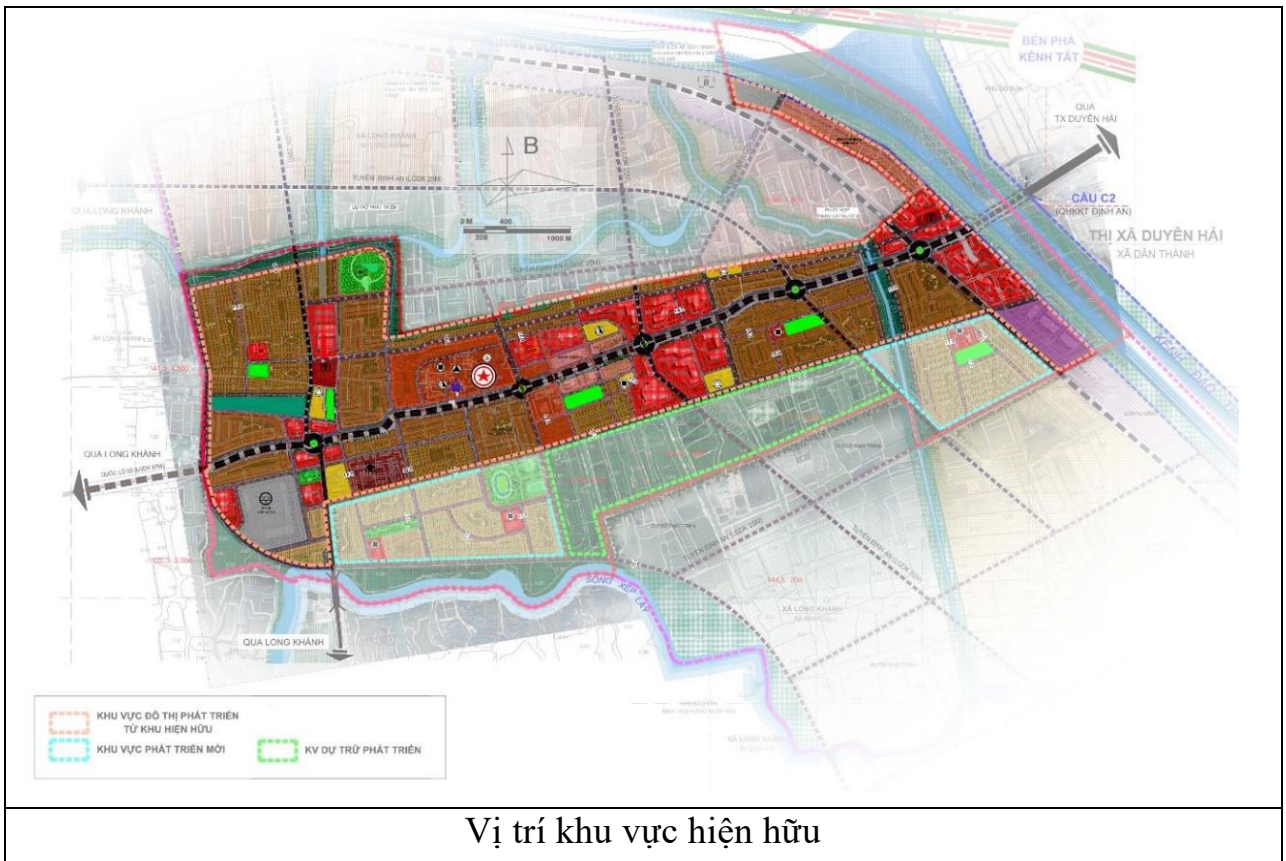
- Khu vực hiện hữu:

Bao gồm các loại hình ở hỗn hợp (kết hợp ở với thương mại – dịch vụ), các công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị, không gian ở mới xen cài với không gian các khu ở hiện hữu, cải tạo. Tầng cao đối với loại hình ở hỗn hợp tối đa 5 tầng, đối với công trình dịch vụ, công cộng đô thị tối đa 9 tầng

Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

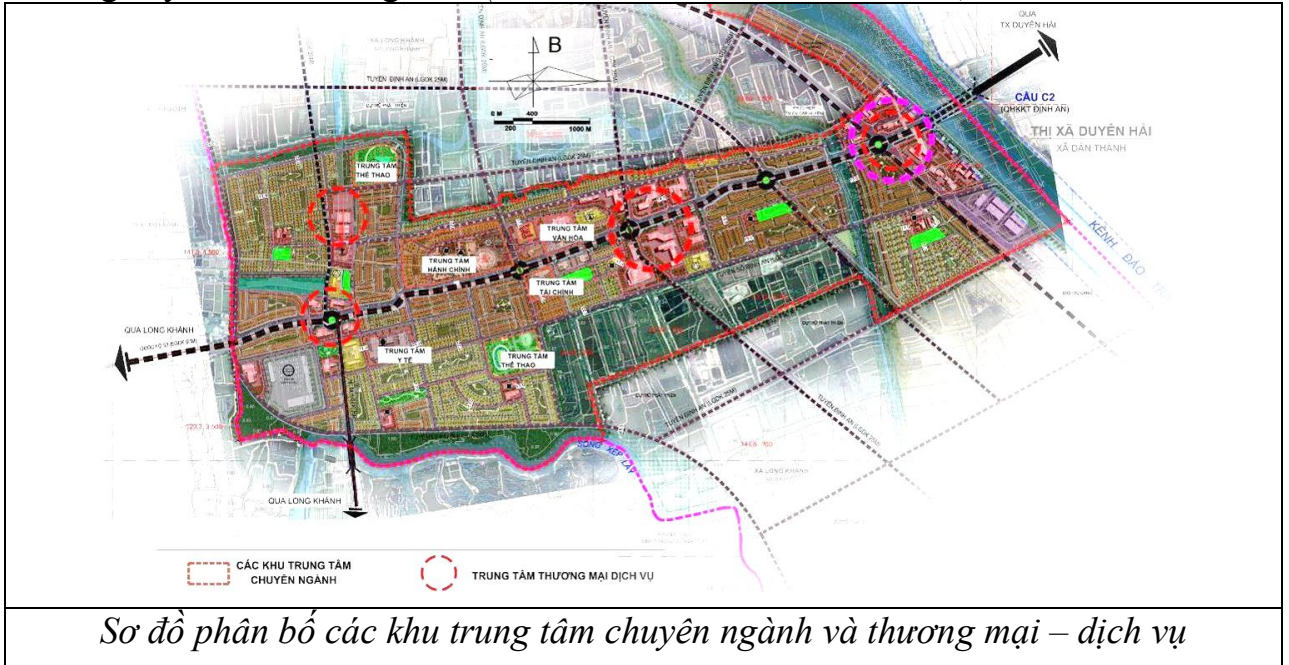
**Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.**

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



- Khu vực trung tâm : Kiến trúc cao tầng tập trung tại khu trung tâm, quảng

trường, các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm. (Xem thêm chi tiết tại Phụ lục 5)



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

Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái, trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, nông lâm kết hợp, nuôi ong đô thị và làm vườn. Màu sắc công trình phù hợp với không gian sản xuất nông nghiệp. Xây dựng nhà ở thấp tầng tạo bước chuyển giao giữa khu vực trung tâm thị trấn và các vùng phụ cận.

- Khu giáp ranh nội ngoại thị, giáp ranh hiện hữu và xây mới:

Khu vực không chia nội ngoại thị tuy nhiên vẫn cần phân biệt đặc điểm kiến trúc của khu hiện hữu và xây mới. Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa hiện hữu và xây mới

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

Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng đô thị. Đối với các cấp đường còn lại khuyến khích xây dựng chức năng ở

mật độ thấp, đặc biệt là khu vực giáp kênh rạch.

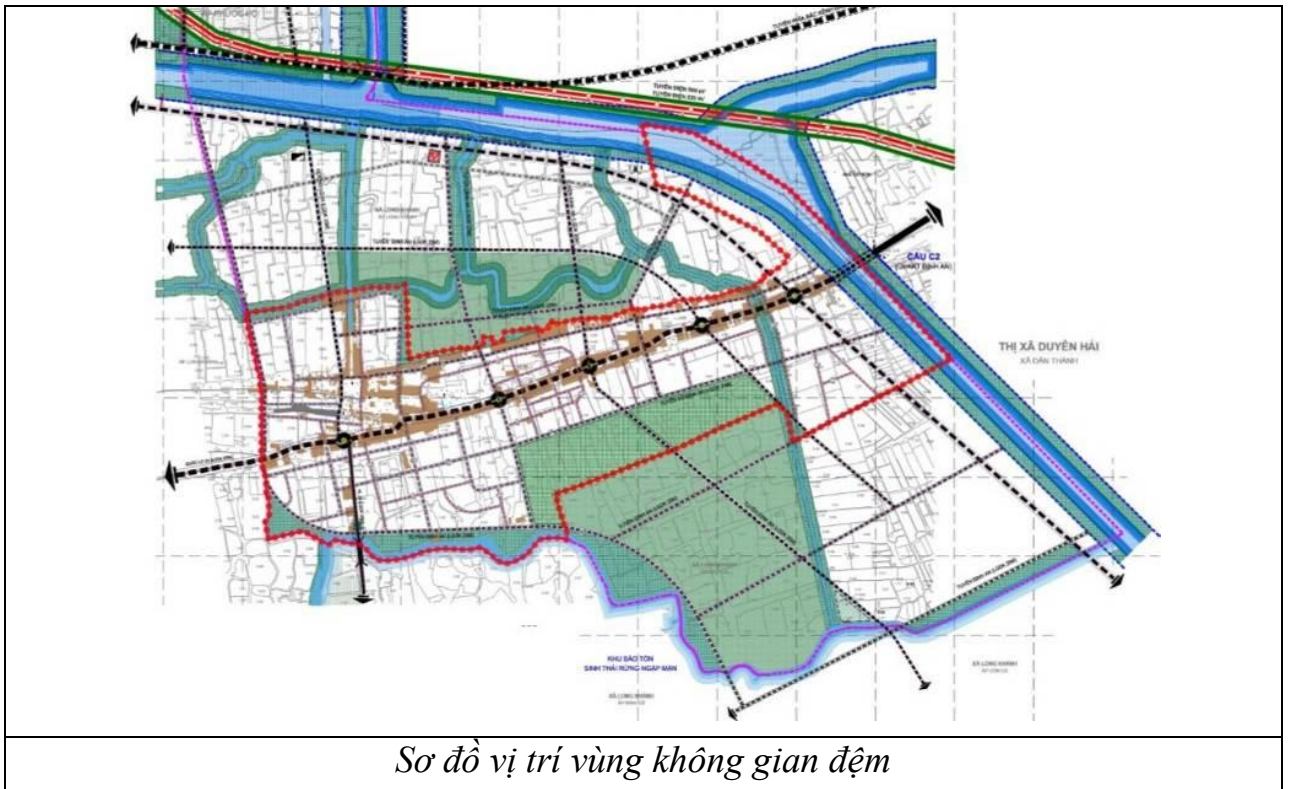
Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

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

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

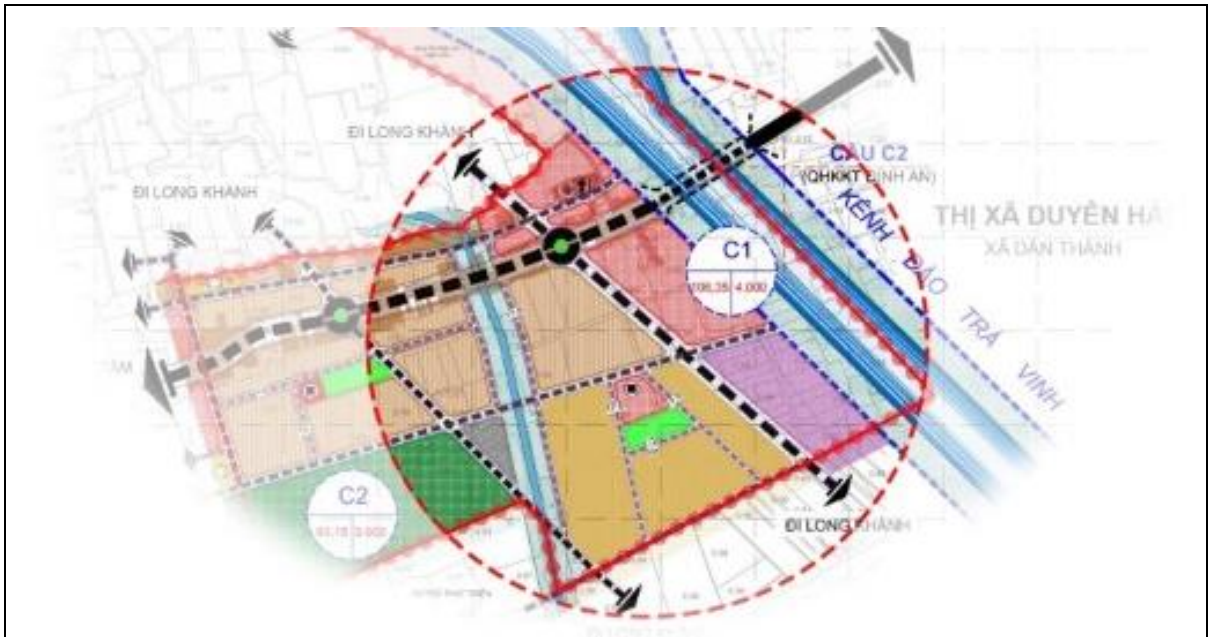
- Khu vực dự trữ phát triển:

Với chức năng là vùng phát triển kinh tế địa phương (chủ yếu là nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản) có cấu trúc phát triển đan xen các khu vực ở và sản xuất, hài hòa về cảnh quan. Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.



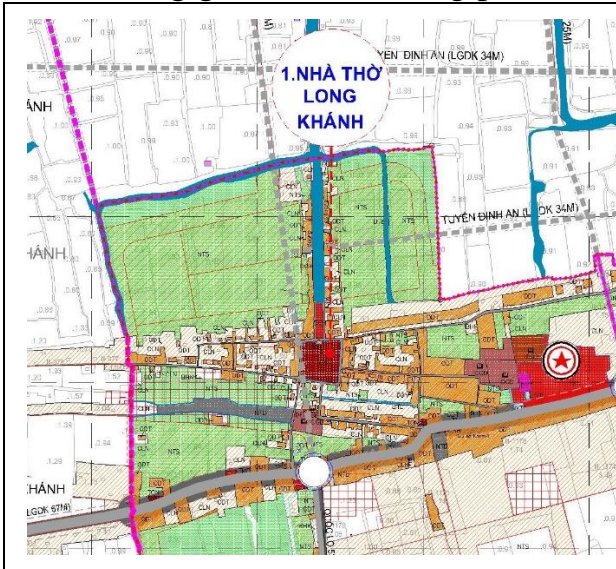
*Sơ đồ vị trí vùng không gian đệm*

- Khu vực công nghiệp, dịch vụ cảng: Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết với đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

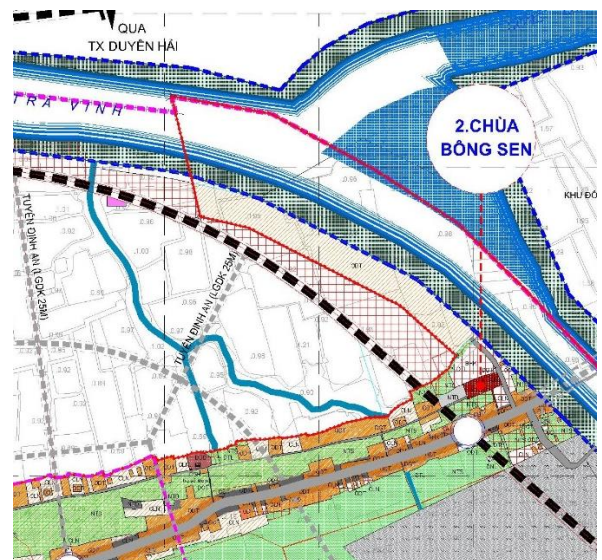


Vị trí khu công nghiệp, dịch vụ cảng giáp kênh đào Trà Vinh

+ Khu vực bảo tồn: Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.



Vị trí nhà thờ Long Khánh



Vị trí Chùa Bông Sen

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

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

a) Các yếu tố đặc thù về điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, phong tục tập quán địa phương liên quan đến bản sắc trong kiến trúc: Là “đô thị vùng sông nước” của Nam Bộ với hệ thống sông rạch dày đặc tạo nên huyết mạch kết nối giao thông thủy khu vực, khí hậu hai mùa (mùa khô – mùa mưa) rõ rệt, mặt nước - cây xanh lan sâu vào không gian đô thị. Tại thị trấn có sự giao thoa văn hóa giữa các dân tộc, trong đó nền văn hóa người Khmer mang lại hình thái kiến trúc đặc trưng mang tính biểu tượng tại khu vực.

b) Các hình thái kiến trúc đặc trưng; kỹ thuật xây dựng và sử dụng vật liệu truyền thống 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 truyền thống dân tộc.

- Công trình nhà ở của người dân thị trấn Long Thành mang đậm phong cách nhà ở Nam Bộ, đa phần là nhà ở thấp tầng. Các công trình nhà ở tiếp giáp mặt tiền đường xây sát nhau, kết cấu tường gạch, sàn bê tông cốt thép. Các công trình nhà vườn có kết cấu đa dạng từ gạch, bê tông, gỗ, tre lá,...; thường là nhà ba gian, không có tường rào, có khoảng sân trước nhà, khu trồng trọt và chăn nuôi bố trí sau nhà.

- Nhà cửa, đền chùa của người Khmer mang những đặc trưng kiến trúc riêng biệt so với các dân tộc khác cùng cộng cư ở vùng đất Nam bộ. Đối với kiến trúc nhà ở, thì người dân tại khu vực chọn các mẫu nhà phố đơn giản và nhà vườn theo kiểu Nam bộ - kiểu nhà 1 gian và được nổi mái thêm.

- Kiến trúc các ngôi chùa theo phong cách lộng lẫy. Phần tổng thể công trình kiến trúc của ngôi chùa đều có gồm: hàng rào, cổng chùa, chánh điện, nhà sala, nhà tăng, nhà thiêu, tháp để cốt... Toàn bộ giá trị của nghệ thuật kiến trúc tập trung chủ yếu nhất ở ngôi chánh điện. Đây là nơi tiêu biểu của nghệ thuật kiến trúc, chạm khắc trang trí của người Khmer. Kết cấu kiến trúc là hỗn hợp gỗ, gạch ngói, tường xây. Chánh điện chùa Khmer thường có bộ mái ba lớp, các góc đầu đao đuôi rồng tạo thông thoáng nhiều ánh sáng bên trong chùa.

c) Lựa chọn phương án, định hướng kiến trúc đảm bảo bản sắc văn hóa dân tộc trong xây dựng mới, cải tạo công trình kiến trúc:

- Đối với công trình nhà ở, thương mại, dịch vụ đô thị...xem chi tiết tại Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình của quy chế này.

- Đối với các công trình có tính đặc sắc về văn hóa như đền, chùa cần tuân theo các quy chuẩn về trùng tu, bảo tồn.

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc mới, cải tạo sửa chữa, việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu:



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 của thị trấn.

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 dấu ấn lịch sử.

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 của thị trấn đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

e) 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 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù**

### **1. Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị**

- Các hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù có ranh giới và vị trí được xác định ở điều 4 Quy chế này

### **2. Xác định khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị**

a) Các công trình kiến trúc, cảnh quan tuyến phố có giá trị lịch sử, nghệ thuật phải được khảo sát, đánh giá phân loại để thực hiện bảo tồn, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản Văn hóa và Luật Quy hoạch đô thị.

b) Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị lịch sử, văn hóa và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị.

c) Thực hiện nâng cấp và bổ sung hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, cải tạo, bổ sung không gian cây xanh, dịch vụ công cộng; tận dụng tối đa các điều kiện hiện trạng, hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

d) Giao thông phải đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông khu vực và của đô thị. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian để làm ga ra, bãi đỗ xe.

e) Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn:

- Không gây ảnh hưởng bất lợi đến công trình bảo tồn.

- Chiều cao tối đa của tầng trệt công trình không cao hơn chiều cao tầng trệt của công trình bảo tồn. Chiều cao tối đa toàn công trình có thể cao hơn chiều cao đỉnh mái công trình bảo tồn trong trường hợp có bố trí khoảng lùi phù hợp và đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng;

- Kiến trúc công trình phải hài hòa với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bảo tồn.

- Tuân thủ các quy định cụ thể khác đối với từng lô đất và thể loại công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tuân thủ các quy định pháp luật về Di sản văn hóa.

### 3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị

#### a) Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Quy định chung

- + Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với không gian cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận. Tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc tôn giáo phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

- + Hạn chế chôn cất, các hình thức mai táng trong khuôn viên của công trình tôn giáo, tín ngưỡng nằm trong khu vực nội thị. Trường hợp táng trong các khuôn viên nhà thờ, nhà chùa, thánh thất tôn giáo phải bảo đảm vệ sinh môi trường và được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân các cấp theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Về tổ chức không gian, cảnh quan:

- + Các công trình tôn giáo cần tổ chức các không gian sân bãi trong khuôn viên công trình, kết hợp khoảng trống tại tầng trệt đáp ứng yêu cầu tập trung sinh hoạt, tổ chức tốt hệ thống giao thông tiếp cận, nhà để xe, lối thoát hiểm;

- + Bảo đảm mật độ xây dựng phù hợp, dành nhiều khoảng trống để tăng cường cảnh quan xung quanh các công trình tôn giáo như bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên các khoảng lùi xây dựng;

- + Bảo đảm khoảng cách ly hợp lý với các khu dân cư kế cận.

- Các yêu cầu về kiến trúc:

- + Công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần được xem xét, thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô, kiến trúc, màu sắc tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh;

- + Công trình tôn giáo sửa chữa, cải tạo, nâng cấp theo hiện trạng, không làm thay đổi kết cấu, không tăng diện tích xây dựng, phải thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật;

- + Khuyến khích thi tuyển kiến trúc các công trình tôn giáo, tín ngưỡng xây dựng mới có quy mô lớn, tại các vị trí quan trọng trong không gian đô thị;

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

b) Quy định đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm

- Quy định chung

+ Đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử:

- Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị của di tích về các mặt: vị trí, cấu trúc, chất liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác của di tích nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của di tích.

- Bảo đảm sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan đô thị xung quanh.

- Bảo đảm phát huy giá trị di tích phục vụ nhu cầu giải trí, văn hóa du lịch của nhân dân nhưng không làm tổn hại đến giá trị của di tích.

- Việc bảo quản, tu bổ phục hồi các công trình di tích thực hiện theo Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/ 09/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật di sản văn hóa và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản Văn hóa; Nghị định số 142/2018/NĐ-CP ngày 09/10/2018 sửa đổi một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Văn hóa, thể thao và Du lịch và Nghị định 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

+ Đối với tượng đài, công trình kỷ niệm:

- Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng đài và tranh hoành tráng được phê duyệt.

- Bảo đảm sự hài hòa với cảnh quan đô thị, nâng cao giá trị văn hóa, nghệ thuật của không gian đô thị.

- Việc đầu tư xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan

+ Không gian khu vực di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

+ Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình di tích văn hóa lịch sử, tượng đài, công trình kỷ niệm.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi:

- Tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, quy hoạch, dự án bảo tồn, tôn tạo di tích văn hóa lịch sử; dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

- Đối với di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt:

- Áp dụng các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn, hiện hành liên quan.

- Quy định đối với công trình quốc phòng, an ninh

- + Thể loại: theo quy định chung của Luật, Nghị định và các văn bản pháp lý hiện hành.

- + Bảo đảm tính an ninh, quốc phòng, tính bí mật của công trình và đồng thời phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt.

- + Bảo đảm hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan chung đô thị.

- + Hình thức kiến trúc, hình khối công trình và màu sắc công trình vừa phải đảm bảo tính uy nghiêm, bề thế, tính thích dụng và mỹ quan công trình.

- + Đặc biệt đối với công trình quốc phòng, an ninh việc xây dựng hàng rào cần đảm bảo về hình thức và màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan đô thị theo quy hoạch được duyệt, và phù hợp với văn hóa kiến trúc địa phương.

- c) Đối với khu vực dự trữ phát triển

- + Tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt, không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển.

- + Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa tiến khai xây dựng theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

- + Khi chưa có nhu cầu sử dụng vẫn tiếp tục canh tác nông nghiệp, trồng cây xanh hoặc xây dựng các công trình tạm, cho thuê ngắn hạn, dễ dàng tháo dỡ khi cần thiết và được giao cho đơn vị quản lý cụ thể.

## **Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình**

### **1. Công trình công cộng**

#### **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 hoặc Thiết kế đô thị 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, tuyến phố cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị.

+ 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 hòa với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố. 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 đô thị 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, 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, gãy cành; 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 công. 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 công 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 đô thị theo quy hoạch được duyệt;

+ Trên trục đường, tuyến phố 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 đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

#### b) Quy định cụ thể:

b.1. Các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại đô thị được quy định tại Quy hoạch đô thị được duyệt gồm:

+ Công trình trụ sở cơ quan hành chính, chính trị, các trụ sở cơ quan ban ngành, các công trình văn hoá, y tế, giáo dục.

+ Công trình thương mại – dịch vụ – chợ;

+ Công trình ngân hàng, bưu điện, kho bạc và công trình công cộng khác.

- Các nguyên tắc chung trong việc quản lý các công trình kiến trúc.

+ Kiến trúc các công trình công cộng xây dựng mới trong khu đô thị hiện hữu phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt. Trong trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch, kiến trúc phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

+ Khi thiết kế công trình cần phải phù hợp với công năng sử dụng, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội, điều kiện khí hậu tự nhiên và giải pháp thiết kế được lựa chọn. Các công trình công cộng đều phải có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn bảo đảm tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình phải đạt tối thiểu 30% (mục 6.6 TCVN 4601:2021).

+ Các công trình kiến trúc có vị trí ảnh hưởng đến bộ mặt đô thị thì chủ đầu tư phải lấy ý kiến của cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc và của cộng đồng trước khi thực hiện đầu tư xây dựng.

+ Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, văn minh có tính thẩm mỹ cao đồng thời phải phù hợp với tính chất của công trình.

+ Công trình phải bảo đảm an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận các công trình kiến trúc đô thị; bảo đảm hài hoà giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí.

+ **Mặt đứng chính của khối nhà chính phải quay về hướng trục giao thông chính tiếp giáp. Các tầng của công trình cần nghiên cứu hợp khối hài hoà, tỷ lệ trong tổng thể kiến trúc chung.**

• Khuyến khích hạn chế xây dựng hàng rào phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng. Nếu có hàng rào phải đảm bảo độ rỗng tối thiểu 75% và chiều cao tường xây đặc không quá 0,6m

- Khoảng lùi xây dựng: Tùy theo chiều cao công trình, bề rộng đường phố (theo chỉ giới đường đỏ) và các yếu tố liên quan, khoảng lùi áp dụng theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt và các phụ lục của quy chế này.

- Chỉ giới xây dựng tiếp giáp với ranh dự án khác: Công trình xây dựng mới cách ranh giao đất ít nhất 3,5m (khoảng an toàn phòng cháy chữa cháy)

- Cao độ nền tầng trệt chênh cao so với vỉa hè áp dụng theo quy định tại đồ án quy hoạch đô thị được duyệt. Trường hợp khác theo các quy định, quy chuẩn hiện hành. Cao độ san nền sân, đường nội bộ sau khi hoàn thiện phải khớp nối với cao độ vỉa hè.

- Với lô đất tại vị trí góc phố: Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng và quy định của quy chế này.

+ Về màu sắc, vật liệu công trình:

- Sử dụng màu sắc cho công trình nhằm tạo sự đa dạng và ấn tượng riêng cho từng công trình trong khu đô thị.

- Sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có màu sắc không quá tương phản, không gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm và có độ chói cao. Có thể sử dụng gam màu nhẹ và tạo điểm nhấn trên các mặt đứng chính

- Khuyến khích các giải pháp sử dụng các loại vật liệu vỏ bao che công trình theo quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam “Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả”

b.2. Quy định đối với khu trung tâm hành chính - chính trị

- Các chỉ tiêu thiết kế quy hoạch, kiến trúc

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa:  $\leq 40\%$

*Lưu ý: đối với công trình hành chính – chính trị hiện hữu đảm bảo mật độ xây dựng thuần không quá 60% (mật độ xây dựng gộp đảm bảo < 40%).*

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong khuôn viên khu đất:  $> 30\%$

+ Tầng cao công trình: **1 – 5 tầng**

+ Khoảng lùi biên:

- Tuân thủ nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc.

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền nhỏ hơn 10m: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất

- Khoảng lùi trước và sau công trình:

- Khoảng lùi trước công trình đảm bảo theo đúng khoảng lùi các đường giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt và không nhỏ hơn 6m.

- Khoảng lùi sau đảm bảo đủ khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định (khuyến khích  $> 3,5\text{m}$ )

+ Cao độ nền xây dựng:

- Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè tối đa không quá 0,5m (nếu không có tầng hầm) và  $\leq 1,2m$  (nếu có tầng hầm).

- Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè tối đa không quá 0,75m (nếu không có tầng hầm) và  $\leq 2,5m$  (nếu có tầng hầm).

- Cao độ sân hoàn thiện phải khớp nối với cao độ vỉa hè hoàn thiện

+ Cổng, hàng rào, nơi treo cờ Tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ đối với các công trình trụ sở hành chính phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo sự uy nghiêm, trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời.

- Các yêu cầu khác

+ Đối với trụ sở cơ quan Nhà nước: Cơ quan quản lý xây dựng, chủ đầu tư dự án xây dựng công trình căn cứ tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch, xây dựng để lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

+ **Đối với các trụ sở cơ quan ngành dọc, văn phòng đại diện doanh nghiệp, tổ chức được bố trí đất tại khu trung tâm hành chính cấp tỉnh, các tuyến giao thông chính của thị trấn Long Thành. Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình có văn bản đề xuất quy mô xây dựng đến Cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch để cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng và cấp chứng chỉ quy hoạch làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng công trình.**

+ Đối với các công trình hành chính cấp huyện, thị trấn được đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và các quy định pháp luật khác về quy hoạch, xây dựng

b.3. Quy định đối với trung tâm thương mại, dịch vụ

- Các chỉ tiêu thiết kế quy hoạch, kiến trúc

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40% và phù hợp với các tiêu chuẩn ngành có liên quan (đối với khu vực hiện hữu, đảm bảo mật độ xây dựng thuần không quá 80%, mật độ gộp không quá 50%).

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong khuôn viên khu đất: > 30%

+ Tầng cao công trình: **1-5** tầng

*(đối với một số công trình làm điểm nhấn đô thị tầng cao có thể cao hơn nhưng không quá 7 tầng – chiều cao tối đa 28m)*

- Các quy định cụ thể khác

+ Khoảng lùi:

- Tuân thủ nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc.



- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền nhỏ hơn 10m: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất theo các quy định quy chuẩn hiện hành và phụ lục 1 Quy chế này.

+ Cao độ nền xây dựng:

- Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là  $\leq 0,5\text{m}$  (nếu không có tầng hầm) và  $\leq 1,2\text{m}$  (nếu có tầng hầm)

- Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là  $\leq 0,5\text{m}$  (nếu không có tầng hầm) và  $\leq 2\text{m}$  (nếu có tầng hầm)

+ Quy định về hình thức kiến trúc, cảnh quan:

- Kiến trúc công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc công trình cần đa dạng, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị;

- Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào;

- Tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân công trình, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng của công trình thương mại. Bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

- Khuyến khích thi tuyển để lựa chọn phương án kiến trúc, kiến trúc phải phù hợp với công năng sử dụng công trình. Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, đáp ứng yêu cầu tiết kiệm năng lượng, tạo cảnh quan môi trường đô thị xanh, sạch, đẹp.

+ Quy định về giao thông:

- Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở căn hộ nếu có. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực;

- Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng; Bố trí tầng hầm (nếu có) và bãi để xe phù hợp quy định. Cần tổ chức giao thông tiếp cận công trình thuận tiện, bố trí vịnh tránh xe, khu vực đỗ xe hợp lý.

b.4. Quy định đối với trung tâm văn hóa-TDĐT

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa khu đất: 40%

+ Mật độ cây xanh tối thiểu trong khuôn viên công trình: 30%

- Tầng cao, chiều cao công trình:

+ Tầng cao cụ thể theo đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có): nhưng không quá 3 tầng

+ Chiều cao công trình được tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định (được quy định là cao độ mặt đất  $\pm 0.000$ ) đến cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng: < 25m. (Ngoài ra các thiết bị phục vụ trong khuôn viên công trình: đèn chiếu sáng, cột biểu tượng được phép cao hơn 25m nhưng cần có sự thỏa thuận của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan quốc phòng, an ninh)

+ Lưu ý: đối với khu công viên nhà văn hóa hiện hữu đảm bảo mật độ xây dựng thuần không quá 20% (mật độ gộp đảm bảo < 10%).

+ Cao độ đỉnh mái là cao độ tính từ cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt (hoặc cao độ nền vỉa hè) tới đỉnh chóp cao nhất của phần mái công trình.

+ Ưu tiên phát triển chiều cao các khu vực tiếp giáp với đường giao thông lớn, trục chính, tiếp giáp không gian thoáng như mặt nước, công viên cây xanh.

+ Các công trình dịch vụ, phụ trợ trong các công viên, quảng trường (nếu có) có chiều cao tối đa 6m;

- Khoảng lùi công trình:

+ Không gian tạo ra từ khoảng lùi không bắt buộc phải mở ra công cộng (có thể có hàng rào). Đối với khu công trình đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 3m.

+ Tùy vị trí, chức năng, tầng cao tối đa của công trình mà khoảng lùi tối thiểu có thể được điều chỉnh sao cho phù hợp với các tuyến đường và cụ thể từng loại công trình.

+ Đối với các công trình này có thể sử dụng giải pháp hợp khối hoặc phân tán nhưng phải đảm bảo sự liên kết các trục cảnh quan với các công trình lân cận. Các khối công trình nên sử dụng các phối hợp các khối đặc, rộng, tạo các sân trong kết hợp trồng cây xanh, hồ nước, cải tạo vi khí hậu, cảnh quan đẹp cho các công trình.

- Hình thức kiến trúc và chi tiết trang trí

+ Hình thức công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian khu vực, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần đa dạng, khuyến khích thiết kế theo phong cách hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị nhưng phải thể hiện rõ tính chất công trình.

+ Chi tiết trang trí: Chi tiết trang trí mặt ngoài công trình kiến trúc phải phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực. Hạn chế sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình khối tích lớn;

+ Màu sắc: Không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

+ Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực;

#### b.5. Quy định với trung tâm giáo dục – đào tạo

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể
- + Mật độ xây dựng thuần tối đa khu đất: 40%
- + Mật độ cây xanh trong khuôn viên > 30%
- + Tầng cao công trình trung bình: 2 – 3 tầng
  - Tầng cao cao nhất: 7 tầng (đối với các trường nghề, chi nhánh trường đại học – kí hiệu TCN )
  - Trường mầm non: < 3 tầng (kể cả tầng mái) – chiều cao < 12m
  - Các công trình giáo dục khác theo đồ án được phê duyệt và các quy định, quy chuẩn hiện hành
- Các quy định cụ thể khác
  - + Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình giáo dục phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của tỉnh.
  - + Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có).
  - + Về hình thức kiến trúc, hình khối công trình cây xanh, cảnh quan:
    - Khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng, phù hợp và hài hòa trên dãy phố đồng thời thân thiện với môi trường;
    - Cây xanh cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây. Chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc;
    - Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường giáo dục.
    - Khuyến khích di dời các cơ sở phân hiệu trường đại học, cao đẳng, trường nghề ra vùng giáp ranh khu nội thị.
- Quy định về giao thông:
  - + Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các khu vực bệnh viện, trường học;
  - + Lối ra vào các trường cần có vịnh đậu xe, khu vực tập trung người bố trí trong khuôn viên đất và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi đến hoặc ra về.

*Lưu ý: đối với công trình giáo dục hiện hữu đảm bảo mật độ xây dựng thuần không quá 60% (mật độ gộp đảm bảo  $\leq 50\%$ ).*

#### b.6. Quy định đối với trung tâm y tế

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể
- + Mật độ xây dựng thuần tối đa khu đất: 40%
- + Mật độ cây xanh trong khuôn viên > 30%
- + Tầng cao:
  - Tầng cao công trình trung bình: < 5 tầng (đối với các cơ sở y tế cấp xã – phường, thị trấn)
  - Tầng cao tối đa 7 tầng (đối với công trình y tế cấp Huyện) chiều cao < 28m
- Các quy định cụ thể khác
- + Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè 0,2m ÷ 0,5m.
- + Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè 0,5m ÷ 0,75m.
- + Việc quy hoạch và các chỉ tiêu thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của Nhà nước.
- + Tổ chức sân, bãi đậu xe đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu sử dụng, không sử dụng lòng đường, vỉa hè đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý.
- + Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sống động, thân thiện, phù hợp môi trường y tế.
- + Nghiên cứu, bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế.
- + Lối ra vào công trình y tế cần có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc giao thông.

*Lưu ý: đối với công trình y tế hiện hữu đảm bảo mật độ xây dựng thuần không quá 60% (mật độ xây dựng gộp đảm bảo  $\leq 40\%$ ).*

#### b.7. Đối với các công trình tại vị trí điểm nhấn

- Công trình tại vị trí điểm nhấn:
  - + Khu vực cửa ngõ đô thị, trực chính vào các khu dân cư: cổng chào, tượng điêu khắc, biểu tượng....
  - + Trung tâm hành chính – chính trị đô thị: quảng trường, công viên...
  - + Các công trình công cộng (trung tâm thương mại dịch vụ, hoặc công trình y tế, giáo dục, văn hóa..)

+ Vị trí khu vực cửa ngõ, điểm nhấn theo Quy hoạch chung thị trấn, Phụ lục 1 Quy chế này.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa khu đất: 40%

+ Mật độ cây xanh trong khuôn viên > 30%

+ Tầng cao tối đa (xem xét): 12 tầng – chiều cao < 45m

+ (Đối với một số công trình làm điểm nhấn đô thị như: tượng đài, biểu tượng... chiều cao tối đa 25m).

- Quy định cụ thể khác:

+ Kiến trúc công trình cần có sự đặc trưng, nổi bật và khác biệt về mặt kiến trúc, thẩm mỹ công trình, màu sắc công trình, khoảng lùi công trình và các yêu cầu khác nhằm tạo điểm nhấn khu vực hoặc cho thị trấn Long Thành.

+ Không gian ngoài công trình phải kết nối với không gian công cộng như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị tùy theo vị trí công trình.

+ Có đủ các tiện ích đô thị và điều kiện hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành đáp ứng nhu cầu hoạt động công cộng của dân cư phù hợp với tính chất của công trình.

+ Mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu phải tuân thủ các quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

+ Trường hợp đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị thì áp dụng các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình.

#### b.8. Đối với công trình cải tạo

- Cải tạo, chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng cho phép giữ nguyên mật độ xây dựng hiện trạng.

- Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao xây dựng hoặc phá đi xây lại, áp dụng các quy định tại Khoản 2.6.3, mục 2.6, Chương II QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng.

- Ngoài ra, một số trường hợp đặc biệt được xem xét như sau:

+ Trường hợp nhà ở sửa chữa cải tạo trong khu vực có đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố thì chỉ được phép sửa chữa, cải tạo (như: nâng nền; nâng mái, thay mái; thay sàn bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn; xây lại vách) không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, an toàn của căn nhà và không được phép thay đổi công năng sử dụng.

+ Trường hợp ranh hướng tuyến và hành lang an toàn đường điện, hành lang kênh rạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố và đã xác định mốc giới ngoài thực địa thì không được phép xây dựng; chỉ được phép sửa

chữa, cải tạo gia cố lại theo hiện trạng căn nhà (không thay đổi quy mô, diện tích, kết cấu căn nhà cũ; nhưng có thể nâng nền, xây lại vách; nâng mái, thay lại sàn, mái bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn) không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, an toàn của căn nhà và không được phép thay đổi công năng sử dụng

## 2. Công trình nhà ở

### a) Quy định chung

- Mật độ xây dựng, kích thước lô đất xây dựng nhà ở
- + Mật độ xây dựng tối đa áp dụng cho các loại nhà ở theo diện tích lô đất xây dựng nhà ở theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.
- + Đối với khu đô thị chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt mật độ xây dựng gộp tối đa khu ở; ô phố không quá 60%
- + Trường hợp khác thì mật độ xây dựng được tính theo công thức nội suy như sau:

$$N_t = N_b - ((N_b - N_a) / (G_a - G_b)) \times (G_t - G_b)$$

*Trong đó:*

$N_t$  : Mật độ xây dựng tối đa cho phép theo diện tích lô đất cần tính. Đơn vị tính: %.

$G_t$ : Diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính:  $m^2$ .

$G_a$ : Diện tích lô đất cận trên diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính:  $m^2$ .

$G_b$ : Diện tích lô đất cận dưới diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính :  $m^2$ .

$N_a$ : Mật độ xây dựng tương ứng với  $G_a$ . Đơn vị tính: %.

$N_b$ : Mật độ xây dựng tương ứng với  $G_b$ . Đơn vị tính: %.

+ Đối với nhà ở tại các khu đô thị hiện hữu áp dụng theo Điều 10 Quy chế này.

- Kích thước, diện tích lô đất xây dựng nhà ở

+ Diện tích lô đất theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

+ Đối với khu đô thị chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt:

- Diện tích tối thiểu của lô đất:

Áp dụng các quy định theo Quyết định 26/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 của UBND tỉnh Trà Vinh và các quy định hiện hành khác về việc quy định diện tích tối thiểu với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Trường hợp lô đất có diện tích đất nhỏ hơn  $25m^2$ , chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 2,5m: 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.

- Đối với các trường hợp khác: thực hiện theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng

*\* Đối với dạng nhà ở tập thể, nhà ở dạng chung cư (nếu có) tuân thủ theo các quy phạm, tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành và quy định quản lý quy hoạch chi tiết cụ thể.*

- Hình thức kiến trúc công trình

+ Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hoà giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hoá - xã hội của cộng đồng.

+ Kiến trúc nhà ở phải đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, khả năng thu nhập của các tầng lớp dân cư trên địa bàn; sử dụng có hiệu quả quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.

+ Nhà ở xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hoà về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ, phù hợp với quy hoạch chung và thiết kế đô thị theo từng trục đường, tuyến phố.

+ Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực lân cận thì không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày các sản phẩm làm mất mỹ quan đô thị.

+ Mái nhà trong các khu ở khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

+ Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, loại hình kiến trúc này sẽ góp phần tạo sự lồng ghép trong sự đa dạng loại hình kiến trúc, góp phần trong việc tạo bản sắc và sự tương phản có ý đồ của khu vực quy hoạch.

+ Khuyến khích xây dựng cùng phong cách kiến trúc trên cùng tuyến phố (hoặc một đoạn đường trên cùng ô phố) để tạo được nét đẹp chung

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng. Hạn chế các vật liệu không bảo đảm an toàn, phòng chống cháy nổ, ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường đô thị trừ những trường hợp được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

b) Quy định đối với nhà ở liền kề, nhà phố liền kề

b.1) Trong khu đô thị hiện hữu

+ Hạn chế việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại dịch vụ trên những trục đường không phải thương mại dịch vụ và không bảo đảm công năng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

+ Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực.

+ Quy định về lô đất xây dựng:

- Tuân thủ theo **Quyết định 26/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021** của UBND tỉnh Trà Vinh quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ để có các lô đất lớn hơn hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực.

- Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ, hạn chế các công trình kiến trúc siêu mỏng.

+ Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng:

- Không được xây dựng công trình đối với những lô đất sau khi trừ khoảng lùi, vi phạm 1 trong 3 yếu tố: diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15m<sup>2</sup>, chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 2,5m; chiều sâu nhỏ hơn 5m.

- Nếu phần diện tích đất còn lại từ 15m<sup>2</sup> đến nhỏ hơn 50m<sup>2</sup>, đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền  $\geq 3\text{m}$  và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng  $\geq 5\text{m}$  thì được phép xây dựng không quá 2 tầng (đối với trường hợp đơn lẻ).

+ Quy định cốt nền, chiều cao công trình:

- Cốt san nền của lô đất xây dựng phải phù hợp với cao độ nền xây dựng từ  $\geq +2,20\text{m}$  theo Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Long Thành huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh phê duyệt tại Quyết định số: 1688/QĐ-UBND ngày 04/9/2019.

- Đối với các công trình xây dựng xen cây, phải đảm bảo phù hợp với các công trình đã xây dựng ổn định, không ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan đô thị. Phải đảm bảo tiêu thoát nước mưa, nước thải bằng hệ thống thoát nước riêng từ nhà đổ vào hệ thống thoát nước đô thị.

- Tùy theo vị trí, chiều cao trung bình hiện trạng của từng khu, từng dãy phố cơ quan cấp phép quy định cụ thể, trên nguyên tắc chiều cao từng tầng, tổng chiều cao nhà phải phù hợp với kiến trúc mặt đường từng khu, từng dãy phố hiện trạng.

+ Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng tối đa:

TT	Chức năng công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)
1	Công trình hành chính, công cộng, y tế, giáo dục văn hóa	40	$\leq 5$
2	Công trình thương mại dịch vụ, dịch vụ đô thị	50	$\leq 5$
3	Công trình nhà ở riêng lẻ	100	$\leq 6$



+ Các khu vực đô thị hiện hữu không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ, công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng gộp tối đa của các công trình dịch vụ, công cộng nhưng không vượt quá 60%.

#### b.2) Trong khu dân cư phát triển mở rộng, dân cư mới

+ Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt. Khuyến khích kết hợp các công trình kiến trúc với các bến, trạm giao thông công cộng đô thị.

+ Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

+ Vật liệu xây dựng: các vật liệu thân thiện với môi trường. Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

+ Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

+ Mật độ xây dựng và tầng cao – chiều cao đảm bảo các yêu cầu sau:

- Tầng cao xây dựng công trình (nhà liên kế, nhà phố): **tối đa 6 tầng** – chiều cao  $\leq 21\text{m}$  (kể cả mái che thang – tầng 1 có cao trình đảm bảo  $3,6\text{m} < L \leq 7\text{m}$  – tính từ cao độ vỉa hè đến sàn tầng 1); các tầng còn lại từ 3,3m đến 3,6m.

- Tầng cao khu vực dọc các tuyến đường chính trong khu nội thị và khu trung tâm hiện hữu có thể cao hơn 1 tầng so với quy định chung trên toàn ô phố; (đề xuất thấp hơn 1 tầng so với quy định chung trên toàn ô phố khu vực ngoại thành).

- Chiều cao nhà được tính từ tầng trệt đến tầng trên cùng, trong đó tầng trệt gọi là tầng 1, sân thượng chỉ có mái che phần cầu thang không tính là 1 tầng và chiều cao nhà tính từ mặt đất đặt công trình đến điểm cao nhất của tòa nhà (Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng). Nhà liên kế, liên kế có sân vườn, biệt lập, biệt thự được xây dựng tầng hầm, tầng lửng.

- Mật độ xây dựng: áp dụng quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề, nhà phố và nhóm nhà chung cư (nếu có) theo bảng sau:

Bảng mật độ xây dựng thuần tối đa trong lô đất xây dựng công trình

Diện tích lô đất ( $\text{m}^2/\text{căn nhà}$ )	$\leq 90$	100	200	300	500	$\geq 1.000$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

#### b.3) Nhà ở ven kênh rạch

+ Nhà ở ven và trên kênh, rạch công cộng (nhà sàn) chưa có kế hoạch di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được cải tạo sửa chữa theo nguyên trạng.

+ Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ kênh, rạch:

- Đất trống: không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ.

- Trường hợp có nhà hiện hữu: cải tạo, sửa chữa theo quy định hiện hành.

- Các dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phải đảm bảo sử dụng hành lang trên bờ kênh rạch theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các quy định cụ thể:

- ❖ *Các bộ phận cố định của nhà*

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô ra quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây:

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

- + Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m;

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (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...

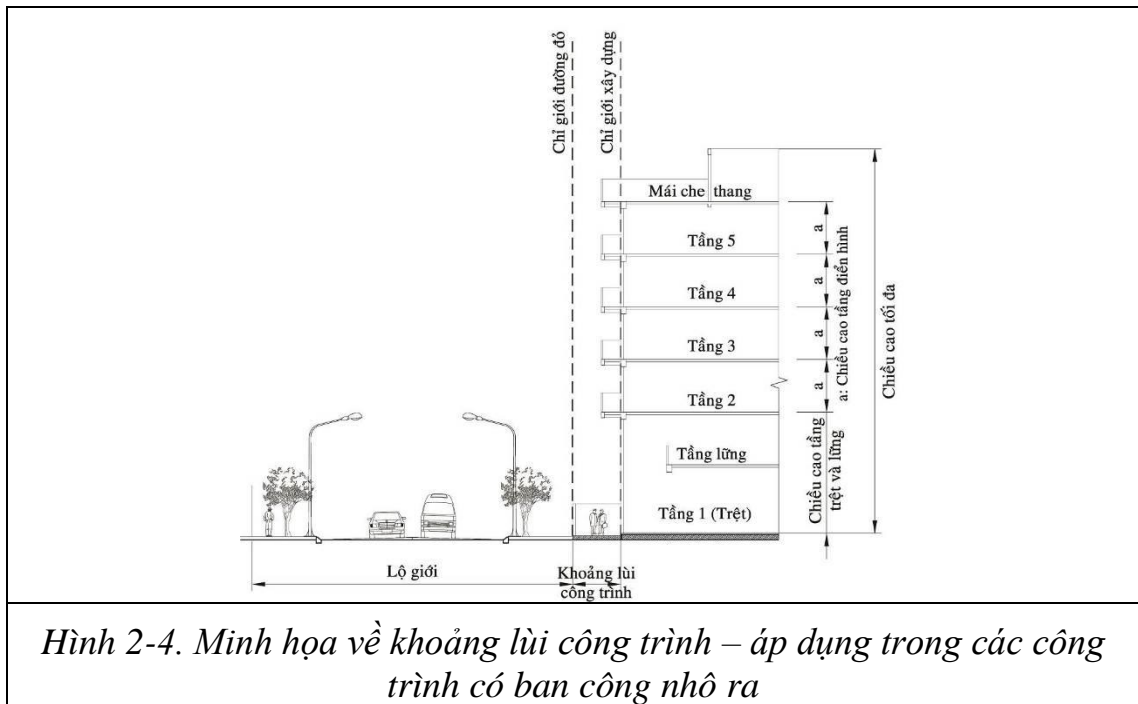
- + Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể khu vực;

- + 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
$5m < L < 7m$	0,5
$7m \leq L \leq 12m$	0,9
$12m \leq L \leq 15m$	1,2
$L \geq 15m$	1,4



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

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng nhằm phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

- + Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo mỹ quan;
- + Đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy;
- + Ở độ cao 3,5m từ vỉa hè trở lên;

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...)

❖ Phần nhô ra không cố định:

- Cánh cửa: ở độ cao từ mặt vỉa hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 1,0$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 3,5$	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
$\geq 3,5$	Kết cấu cố định (phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực):		
	- Ban công mái đua		1,0

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
	- Mái đón, mái hè phố		0,6

Đơn vị tính bằng milimét

<p>Hình 2-5. Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng, mái dốc</p>	<p>Hình 2-6. Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ</p>
<p>Hình 2-7. Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc</p>	<p>Hình 2-8. Các bộ phận khác: gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí</p>

➤ Quy định về phân công trình được phép nhô ra quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thềm, vệt dấp xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;

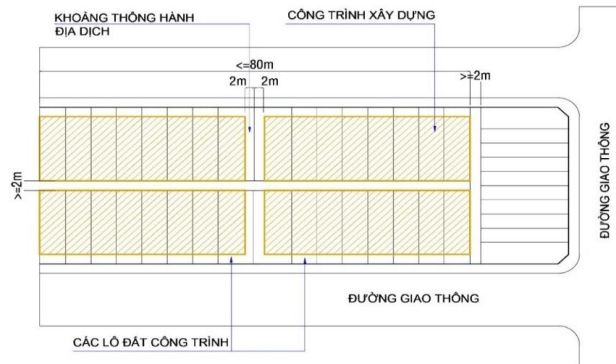
+ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

➤ Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- Công trình không được vi phạm ranh giới:
  - + Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh;
  - + Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

b.4) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai:

- Trường hợp khu vực chưa có quy hoạch đô thị được duyệt, áp dụng theo quy định tại Khoản 2.6.3. Mục 2.6 Chương II QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng.
- Các chủ sử dụng đất có nhu cầu xây dựng công trình với các chỉ tiêu khác với các chỉ tiêu trên đều phải được cơ quan quản lý về đô thị xem xét quyết định trước khi tiến hành các bước đầu tư xây dựng theo quy định.



Hình 2-8. Khoảng cách giữa các dãy phố và khoảng thông hành địa dịch

b.5) Quy định đối với ở riêng lẻ ngoại thị

- Các loại nhà ở ngoại thị thành phố, thị trấn bao gồm: Nhà ở xen kẽ kết hợp sản xuất nông nghiệp; Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn; Nhà ở thuộc trung tâm xã; Nhà ở nhỏ, lẻ khác.
  - Khuyến khích nhà ở thấp tầng, có sân vườn.
  - Hình thức kiến trúc: Thiết kế thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan nông thôn nhất là cảnh quan ruộng vườn, sông suối đặc trưng của địa phương. Đối với khu vực nhà ở có địa hình trên đồi cao, vùng thấp, trũng khi xây dựng hạn chế việc san ủi, san lấp làm thay đổi địa hình hiện trạng. Trong trường hợp đặc biệt, cho phép san ủi, san lấp cục bộ nhưng không làm ảnh hưởng đến các hộ lân cận và phá vỡ cảnh quan, địa hình tự nhiên;
  - Hình thức mái: nhà ở xây dựng mới trong khu vực nông thôn khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc chống nóng và thoát nước mưa.
  - Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích kết hợp cây dây leo có hoa, cây hoa trung tán làm hàng rào khu dân cư nông thôn. Phát triển các mô hình nông nghiệp nhà vườn, cây ăn trái kết hợp tạo cảnh quan khu dân cư nông thôn. Khu vực nhà ở ven sông suối cần lựa chọn các loại cây có chức năng giữ đất, lọc nước, giảm ô nhiễm, chống xói mòn hoặc lũ lụt làm sạt lở bờ.

### b.6) Quy định đối với nhà ở cải tạo, xây dựng tạm, bán kiên cố

- Đối với công trình hiện hữu nằm trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, công trình hiện hữu (có sẵn) nằm trong đất nông nghiệp xen kẽ trong các khu dân cư mà hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng và sử dụng ổn định (khi chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), công trình trong khu vực hành lang bảo vệ chân cầu, hành lang kênh rạch được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo **Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan đồng thời phải đảm bảo một số yêu cầu sau:**

+ Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ phải phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực nhưng không **vượt quá 6 tầng với nhà ở cải tạo và không vượt quá 02 tầng với xây dựng tạm, bán kiên cố** (số tầng được xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật hiện hành). Trong trường hợp hiện trạng công trình đã có tầng hầm có thể cải tạo, gia cố theo các quy định hiện hành.

+ Hình thức kiến trúc đơn giản, hình khối kỷ hà và phải phù hợp với văn hóa của địa phương, sử dụng vật liệu nhẹ, thân thiện môi trường; màu sắc hài hòa với không gian tổng thể khu vực và không gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung đô thị.

+ Mật độ xây dựng thuần: < 90%

+ Không được quảng cáo trên các công trình xây dựng tạm với mọi hình thức.

### b.7) Quy định đối với các công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ

- Các chỉ tiêu chung về kiến trúc

+ Mật độ xây dựng phù hợp từng thể loại công trình theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng

+ Tầng cao tối đa 4 tầng

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: <80%

- Quy định cụ thể khác

+ Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, loại hình kiến trúc này sẽ góp phần tạo sự lồng ghép trong sự đa dạng loại hình kiến trúc, góp phần trong việc tạo bản sắc và sự tương phản có ý đồ của khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng cùng phong cách kiến trúc trên cùng tuyến phố (hoặc một đoạn đường trên cùng ô phố) để tạo được nét đẹp chung:

• Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực lân cận thì không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày các sản phẩm làm mất mỹ quan đô thị.

- Mái nhà trong các khu ở khuyến khích sử dụng cùng hình thức với dãy nhà hiện hữu. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

c) Quy định đối với nhà biệt thự

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa:

- Biệt thự đơn lập: 50%;

- Biệt thự song lập: 55%;

+ Tầng cao tối đa: (Xem hình) 3 tầng (không bao gồm tầng lửng, tầng hầm, tầng áp mái hoặc mái che cầu thang trên sân thượng).

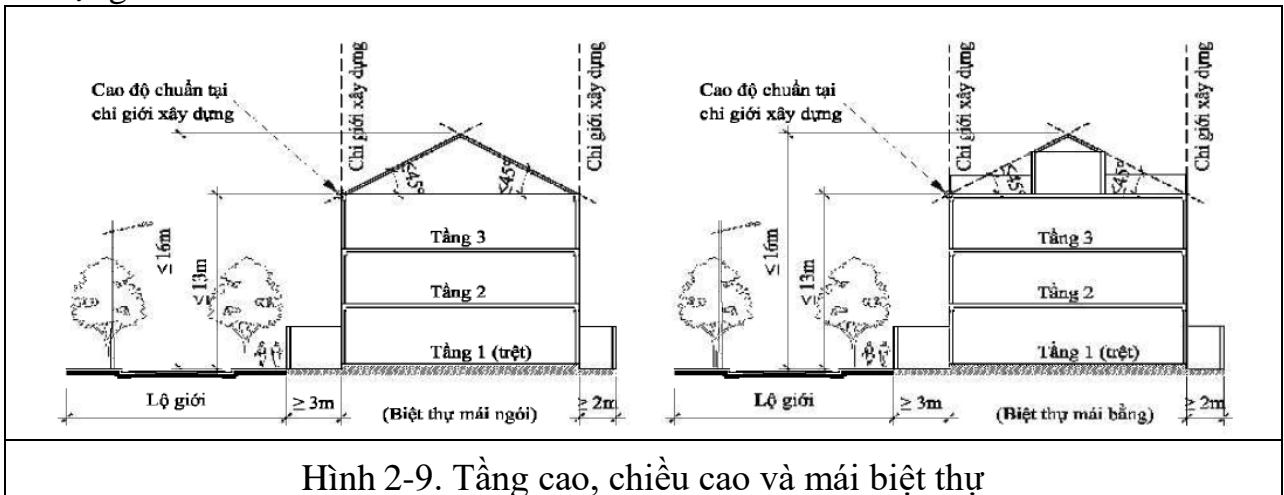
+ Chiều cao tối đa: (Xem hình)

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: Tối đa 16m;

- Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: Tối đa 13m.

Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình;

Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.

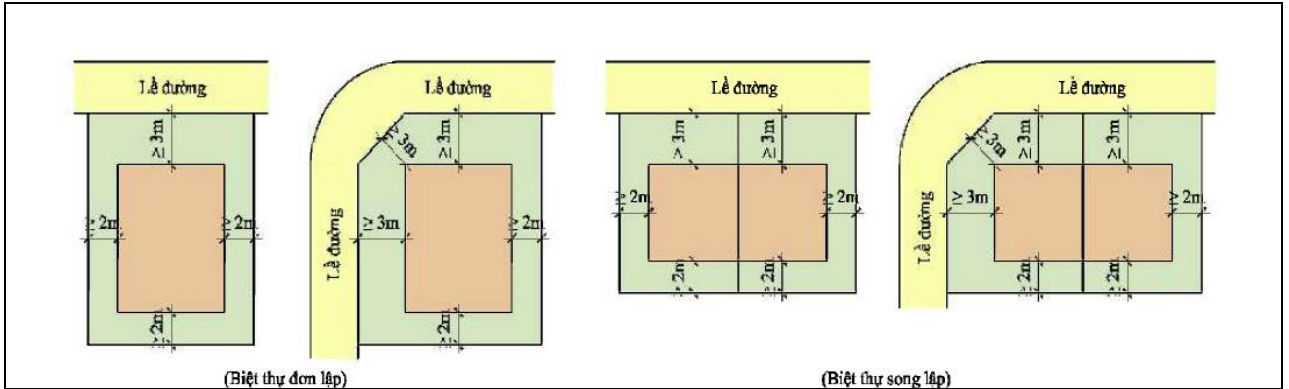


Hình 2-9. Tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

+ Chỉ giới xây dựng công trình: (xem hình)

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới (hoặc hẻm giới): Cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m;

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất: Tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.



Hình 2-10. Chỉ giới xây dựng biệt thự



Hình 2.11. Ý tưởng khu nhà biệt thự

- Quy định về hình thức kiến trúc biệt thự và quy định đối với kiến trúc mái biệt thự

+ Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không được vượt quá góc giới hạn  $45^\circ$  bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình.

+ Hình thức kiến trúc khuyến khích đồng bộ (cùng phong cách kiến trúc) trên tuyến phố, hạn chế hình thức lai căn.

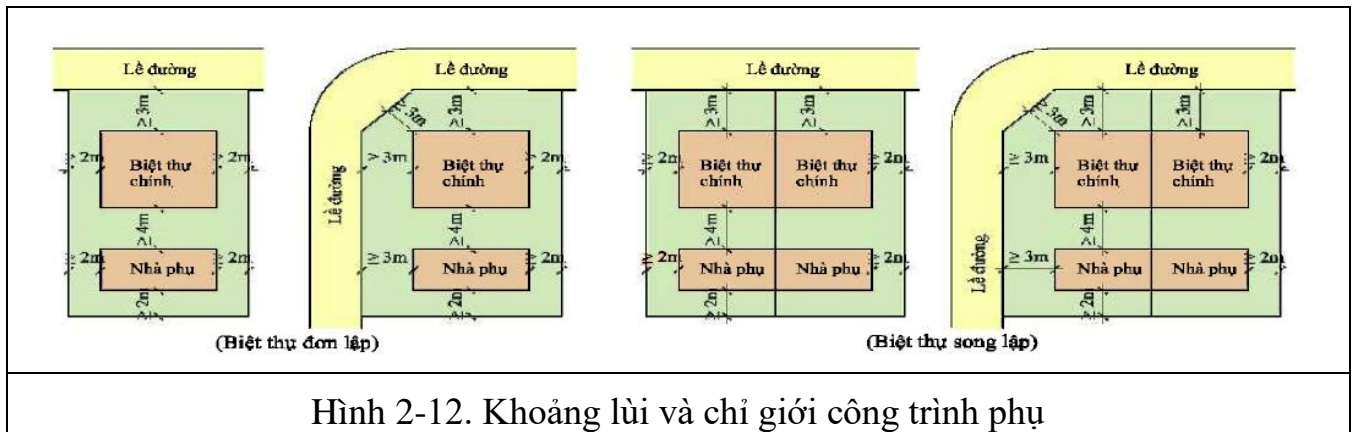
- Xây dựng công trình phụ trong khuôn viên biệt thự

+ Nhà phụ biệt thự:

- Nhà phụ được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4m so với biệt thự chính.

- Trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và khoảng lùi theo ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó,





Hình 2-12. Khoảng lùi và chỉ giới công trình phụ

Mật độ xây dựng chung trên toàn khuôn viên biệt thự Điểm 3.1 – Khoản này.

- **Tầng cao đảm bảo phù hợp quy hoạch chung được duyệt và QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;**

- Chiều cao công trình phụ tối đa 7m đối với mái bằng; 9m đối với mái ngói, cao độ tối đa đến diềm mái 7m.

+ Công trình phụ khác (trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho):

- Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho có chiều cao không vượt quá chiều cao hàng rào hoặc tối đa 2,6m thì được xây dựng sát ranh lộ giới (với yêu cầu chiều rộng tối đa 1/3 chiều ngang khu đất) hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu 4m với công trình chính.

- Mật độ xây dựng chung trên toàn khuôn viên biệt thự Điểm 3.1 – Khoản này.

- Không được phép coi nói, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên.

- Việc sửa chữa, cải tạo biệt thự hiện hữu ảnh hưởng đến kiến trúc ngoại thất công trình phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

- Quy định về việc xây dựng công trình trên khuôn viên (hoặc một phần khuôn viên) tách thửa, chia cắt lô đất xây dựng biệt thự (hiện hữu).

+ Công trình xây dựng có thể có các dạng như sau:

- Nhà phố (có khoảng lùi, không có khoảng lùi);

- Biệt thự (đơn lập, song lập);

- Công trình độc lập hoặc bán độc lập.

- + Dạng công trình nào được phép xây dựng trên khuôn viên (một phần khuôn viên) biệt thự căn cứ trên quy định quản lý biệt thự không thuộc dạng bảo tồn hoặc do cơ quan cơ thẩm quyền xem xét quyết định, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế và quy định của từng loại công trình.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- + Hình khối kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh.

+ Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

d) Nhà chung cư, chung cư hỗn hợp, công trình hỗn hợp (thương mại – nhà ở,...), công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

- Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

- 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.

- Thiết kế 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; thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng.

- Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình.

- Đối với các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu, trong trường hợp các tuyến đường giao thông tiếp cận công trình chưa được đầu tư mở rộng lộ giới theo quy hoạch được duyệt, việc xem xét chỉ tiêu kiến trúc công trình để triển khai đầu tư xây dựng cần đảm bảo các điều kiện sau: Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận công trình, phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 10,5m. Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận công trình: chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6m.

- 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. Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực.

- Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng.

### 3. Công trình công nghiệp

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

b) 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 vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

### 3. 4. Công trình tôn giáo tín ngưỡng

a) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, 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.

b) 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 quảng trường, 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.

c) Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh.

d) Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

đ) 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.

e) 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.

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

### 4. 5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị

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 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị**

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

1.1. Quy định đối với đường, hè phố

a) Nguyên tắc chung:

- Đường đô thị là bộ phận của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị do Nhà nước thống nhất quản lý và có phân cấp quản lý.

- Bảo đảm vỉa hè dành cho người đi bộ, lòng đường thông suốt cho các loại phương tiện giao thông cơ giới và thô sơ.

- Khi sử dụng hoặc tạm thời sử dụng một phần đường đô thị vào mục đích khác phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời có giải pháp

để bảo đảm không ảnh hưởng đến trật tự an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

- Tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Trà Vinh và Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ được sửa đổi, bổ sung bởi: Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ 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. Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ 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. Nghị định số 125/2018/NĐ-CP ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ 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. Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ 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. Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/9/2018 của Chính phủ.

b) Các hành vi bị cấm đối với hoạt động xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng đường đô thị:

- Thiết kế, xây dựng đường đô thị không tuân thủ quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tự ý xây dựng, đào bới đường đô thị.

- Tự ý mở đường nhánh hoặc đầu nối trái phép vào đường chính.

- Sử dụng đường đô thị để họp chợ, kinh doanh dịch vụ ăn uống, bày hàng hoá, vật liệu.

- Đổ rác, phế thải và các hành vi gây mất vệ sinh môi trường đường đô thị.

- Lắp đặt, xây dựng bụi, bệ dắt xe, bậc tam cấp vào nhà và công trình bên đường gây ảnh hưởng đến hoạt động của phương tiện giao thông và người đi bộ; gây mất mỹ quan đô thị.

- Lắp đặt, xây dựng các công trình, biển quảng cáo, trang trí, đường dây trái phép, ảnh hưởng đến kết cấu đường đô thị, ảnh hưởng đến an toàn giao thông đô thị và gây mất mỹ quan đô thị.

- Xây dựng các công trình trái phép vi phạm chỉ giới đường đỏ, hành lang an toàn của đường đô thị.

- Trông, giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô và các phương tiện cơ giới khác trên hè phố, lòng đường không có giấy phép; để xe đạp, xe máy, đỗ ô tô không đúng nơi quy định; đỗ ô tô trên hè phố; đỗ xe đạp, xe máy và các loại xe cơ giới, phương tiện khác chiếm hết chỗ vỉa hè dành cho người đi bộ.

- Di chuyển các phương tiện máy lu; Các loại máy bánh xích như: máy xúc, máy ủi, máy cày ... không kê lót làm hỏng mặt đường phố, hỏng các sơn gờ giảm tốc

## 1.2. Yêu cầu đối với hè phố, đường đi bộ, quảng trường:

- Hè phố là bộ phận tính từ mép ngoài bó vỉa tới chỉ giới đường đỏ. Hè đường có thể có nhiều chức năng như: bố trí đường đi bộ, bố trí cây xanh, cột điện, biển báo...

- Bề rộng hè đường:

+ Bề rộng hè đường của các tuyến đường chính và các tuyến khu vực theo quy định của đồ án quy hoạch chung thị trấn Long Thành được duyệt tối thiểu là 3m.

+ Đối với các đoạn hè đường bị xén để mở rộng mặt đường (điểm dừng đỗ xe buýt, xe khách...), bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2m, và phải tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

- Hè đi bộ - đường đi bộ - Quảng trường:

+ Hè đi bộ - đường đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép đảm bảo cho bộ hành đi lại thuận lợi thi công mặt ít trơn trượt, ít phản chiếu và thoát nước tốt. Chú ý sử dụng các kết cấu đặc biệt

+ Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ phải tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104: 2007 “đường đô thị - Yêu cầu thiết kế” và QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật, tối thiểu là 1 % và tối đa là 4 % và có hướng đổ ra mặt đường.

+ Đường bộ hành qua đường xe chạy loại cùng mức phải đảm bảo lớn hơn 6m đối với đường chính và lớn hơn 4m đối với đường trục khu vực. Khoảng cách giữa 2 đường đi bộ qua đường xe chạy ở cùng mức phải lớn hơn 300m đối với đường chính và lớn hơn 200m đối với đường khu vực.

+ Đối với quảng trường chính ở trung tâm đô thị không cho phép xe thông qua; chỉ cho phép các phương tiện giao thông vào phục vụ các công trình ở quảng trường.

+ Trên quảng trường trước các công trình công cộng có nhiều người qua lại, phải tách đường đi bộ và đường giao thông nội bộ ra khỏi đường giao thông chạy thông qua. Phần dành cho giao thông nội bộ phải bố trí bãi đỗ xe và bến xe công cộng.

+ Quảng trường giao thông và quảng trường trước cầu vượt, điểm tập trung đông người phải theo bố trí sơ đồ chỉ dẫn giao thông đảm bảo giao thông đi bộ thuận tiện, nhanh chóng và an toàn.

- Chất liệu của 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 đô thị khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

### 1.3. Đối với lề đường, giải phân cách, bó vỉa:

- Bảo đảm thuận tiện, an toàn cho người và phương tiện giao thông.

- Tại các nút giao đô thị, bán kính đường cong được tính theo bó vỉa quy định tối thiểu là 12 m (15m đối với đường đô thị, liên khu vực), tại các quảng trường giao thông được quy định tối thiểu là 15m. Ở các đô thị cải tạo bán kính đường cong ở các nút giao cho phép giảm xuống, nhưng không nhỏ hơn 5m. Ở các đường nội bộ trong khu nhà ở cho phép giảm bán kính tối thiểu theo bó vỉa, nhưng không nhỏ hơn 3 m.

- **Hình thức, cấu tạo, kết cấu, vật liệu, màu sắc,... phải tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104: 2007, QCVN 07: 2016/BXD và phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt.**

### 1.4. Quy định đối với hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, biển báo hiệu:

- Biển báo giao thông, phải được lắp đặt đồng bộ, đầy đủ để bảo đảm hướng dẫn người, phương tiện tham gia giao thông thực hiện đúng quy định về an toàn giao thông đô thị.

- Đèn tín hiệu giao thông phải tuân thủ theo các quy định tại Chương II, điều 12, 13, 14 QCVN 41:2016/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ” ban hành theo Thông tư số 06/2016/TT-BGTVT ngày 08 tháng 4 năm 2016.

- Đối với biển báo hiệu: Kích thước biển báo hiệu, vị trí đặt biển báo hiệu, độ cao đặt biển, quy cách cột biển báo, giá long môn: Tuân thủ theo quy định tại Chương III, các điều 16, 17, 20, 21 QCVN 41:2016/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”. Các biển báo đường trong đô thị phải sơn hoặc dán màng phản quang để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

- Đối với vạch kẻ đường: phải tuân thủ đúng theo quy định tại Chương 10 QCVN 41:2016/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

### 1.5. Đối với biển tên đường, phố, ngõ (ngách), số nhà trên toàn địa bàn thị trấn:

#### ❖ Nguyên tắc về biển tên đường

Nguyên tắc đánh số và gắn biển số tuân thủ theo quy định tại Thông tư 36/2006/TT-BVHTT ngày 20/03/2006 Của Bộ Văn hoá Thông tin hướng dẫn thực hiện quy chế đặt tên, đổi tên đường, phố và công trình công cộng

- Nguyên tắc đánh số thứ tự đường: Chỉ đánh số đường với những tuyến đường có thông hai đầu với các tuyến giao thông khác; không đánh số đường với các tuyến đường cụt và chiều dài quá ngắn dưới 100 m. Đối với các tuyến đường liên xã không tổ chức đánh số đường, chỉ đánh số thứ tự các tuyến đường trong phạm vi xã, thị trấn.

- Thứ tự đánh số được lần lượt từ đường, đến hẻm.

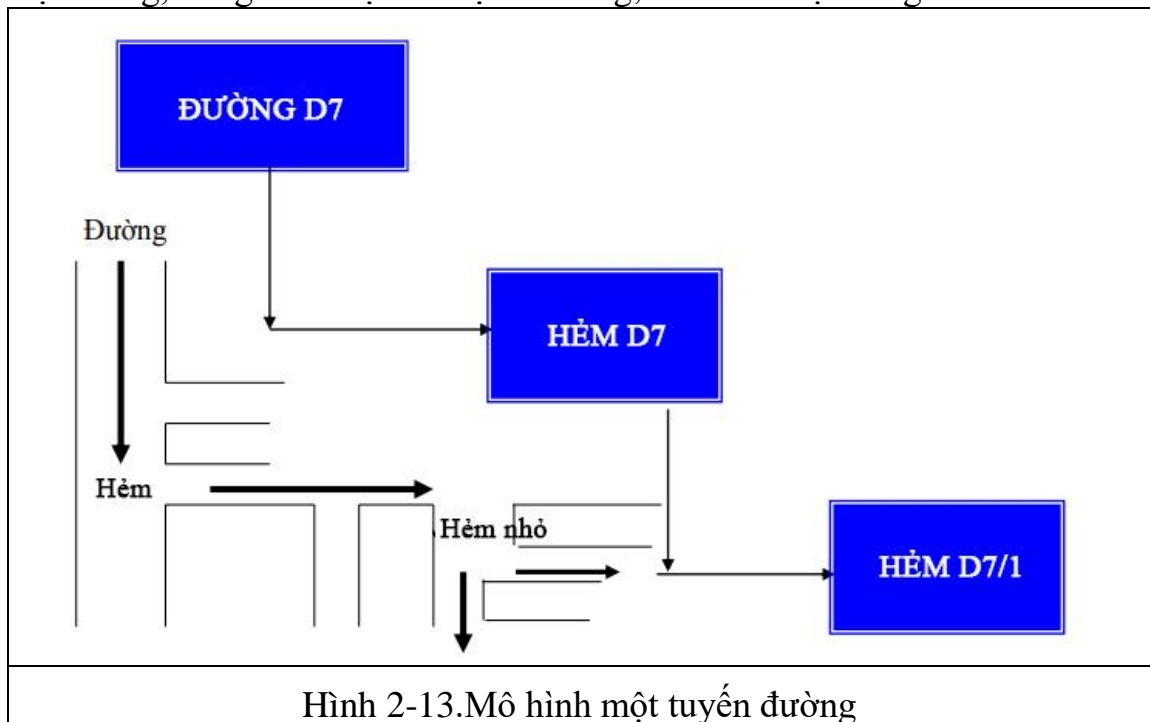
- Cấu tạo, kích thước, màu sắc biển, chữ viết

+ Kích thước: Hình chữ nhật 75cm x 40cm. (Đối với đô thị loại nhỏ, kích thước biển có thể nhỏ hơn, nhưng phải đảm bảo thống nhất kích thước biển trong cùng một đô thị).

+ Màu sắc: Xanh lam sẫm; đường viền trắng rộng 0,5cm cách mép ngoài của biển từ 3cm đến 3,5cm, bốn góc đường viền uốn cong đều vào bên trong.

+ Chất liệu: Sắt tráng men hoặc nhôm lá dập, sơn chất liệu phản quang.

+ Chữ viết trên biển: Kiểu chữ in hoa không có chân, màu trắng; dòng 1 tên thứ tự đường, dòng 2 tên địa chỉ vị trí đường, hẻm chỉ một dòng đánh số



#### ❖ Nguyên tắc về biển số nhà

Nguyên tắc đánh số và gắn biển số tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 05/2006/QĐ-BXD ngày 08/3/2006 của Bộ xây dựng

- Mỗi nhà mặt đường, nhà trong ngõ, trong ngách được gắn 01 biển số nhà. Trường hợp một nhà có nhiều cửa ra vào từ nhiều đường, hẻm khác nhau thì biển số nhà được gắn ở cửa chính. Nếu nhà có cửa chính ở tại góc hai đường, hẻm thì nhà đó được đánh số và gắn biển theo đường, hẻm lớn hơn.

- Biển số nhà được gắn tại cửa đi sát hè hoặc lòng đường, phía trên giữa cửa đi chính. Trường hợp nhà có hàng rào sát hè hoặc lòng đường thì biển số nhà được

gắn tại cột trụ công chính, phía bên trái (theo chiều từ phía ngoài vào nhà) ở độ cao là hai mét (2m).

- Đánh số nhà mặt đường và nhà trong ngõ, ngách, nhà trong hẻm nhánh được sử dụng dãy số tự nhiên (1, 2, 3,..., n) với thứ tự từ số nhỏ đến số lớn theo chiều quy định tại mục 3, phần II của Hướng dẫn này. Nhà bên trái lấy số lẻ (1, 3, 5, 7,...); nhà bên phải lấy số chẵn (2, 4, 6, 8,...).

- Quy định cấu tạo, kích thước biển số nhà:

+ Màu sắc và chất liệu của biển: Các loại biển số nhà đều có nền màu xanh lam sẫm, chữ và số màu trắng, đường chi viền màu trắng; được làm bằng sắt tráng men hoặc nhôm lá dập, dày 1 mm;

+ Kích thước của từng loại biển:

- Biển có 1 hoặc 2 chữ số (chiều rộng x chiều cao): 200 mm x 150 mm; 230 mm x 150 mm;

- Biển có 3 chữ số:

- Biển có 4 chữ số: 260 mm x 150 mm;

2. Các tuyến hẻm:

Lộ giới áp dụng cho hẻm chính: tối thiểu là 6m. Trong trường hợp đặc biệt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã được quyền xem xét, quyết định lộ giới áp dụng cho hẻm chính nhỏ hơn quy định trên nhưng không nhỏ hơn 4,5m.

Lộ giới áp dụng cho hẻm nhánh và hẻm cụt: theo bảng 10-1 dưới đây

**Bảng 10-1: Quy định lộ giới các tuyến hẻm**

STT	Chiều dài hẻm	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
01	Nhỏ hơn 25m	3,5m	Khi không có trụ điện
02	25m - 50m	4,0m	
03	50m - 100m	4,5m	
04	100m - 200m	5,0m	
05	Lớn hơn 200m	6,0m	

Chiều rộng lối đi chung được chọn cho phép nhỏ hơn 3,5m, nhưng không nhỏ hơn 2m, trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân.

Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên hẻm quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo hẻm có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các hẻm có lộ giới tối thiểu từ 3,5 - 4,5m trong bảng 10-1 trên đây.

Khi thực hiện cải tạo nâng cấp hẻm, hệ thống đường dây điện thoại, cáp quang cần ưu tiên đặt ngầm để tạo không gian thông thoáng cho hẻm. Trường hợp tại những khu vực chưa đủ điều kiện về kỹ thuật và kinh phí xây dựng thì cho phép tiến hành từng bước việc ngầm hóa.



Tại giao lộ giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m, giữa hẻm chính với đường phố phải thực hiện vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo Quy chuẩn xây dựng đã ban hành). Không vạt góc đối với các hẻm có lộ giới từ 4m trở xuống với các đường hẻm khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính  $R = 1\text{m}$  để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

### 3. Hệ thống cây xanh đường phố

a) Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị và đảm bảo tuân thủ Quyết định số 12/2021/QĐ-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Trà Vinh ban hành kèm theo quyết định số 27/2015/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 của UBND Tỉnh.

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 với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị 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 đô thị, 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 đô thị của từng trục đường.

- Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị 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 cành 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 đường phố:

- 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 sở hữu 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 bấn 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 đô thị. 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. Bến bãi đường bộ, bến đường thủy

a) Bãi đỗ xe:

- Trong các khu đô thị mới, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí chỗ đỗ xe, ga-ra.

- Bãi đỗ xe chờ hàng hóa phải bố trí gần chợ, ga hàng hóa, các trung tâm thương mại và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn.

- Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố. Bãi đỗ xe, ga-ra ngầm phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất.

- Trong các khu đô thị hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô-tô con ở những đường phố cấm xe qua lại và ở đường phố có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết. Bề rộng bãi đỗ xe phải đảm bảo tối thiểu theo tiêu chuẩn về đường đô thị.

- Trong khu vực bãi đỗ xe phải đảm bảo ninh, trật tự, an toàn, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Cổng ra, vào bãi đỗ xe phải được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông.

- Vị trí, quy mô các bãi đỗ xe tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt.

- Quy định cụ thể về diện tích, cấu tạo, kỹ thuật xây dựng đối với các loại bãi đỗ xe theo Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam TCXDVN 104: 2007 “đường đô thị - Yêu cầu thiết kế và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD Quy hoạch xây dựng.

b) Bến xe:

- Bến số 1 (nằm trong khu đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật cấp huyện): được đặt tại cửa ngõ phía tây thị trấn, trong đó diện tích sử dụng cho bến bãi đỗ xe là 2ha, còn lại là đất hỗn hợp; Bến số 2: diện tích 1,22ha và được đặt tại cửa ngõ phía nam thị trấn.

+ Phải được bố trí cách ly với đường giao thông chính một cự ly đảm bảo xe ra, vào bến không cản trở giao thông trên đường phố chính.

+ Đảm bảo tổ chức đường ra và đường vào bến riêng biệt (đường một chiều).

+ Phải tính toán đủ diện tích cho xe đỗ lấy khách và trả khách.

+ Phải bố trí văn phòng làm việc của ban quản lý bến, nhà phục vụ cho nhân viên và chỗ đợi cho hành khách, nơi bảo dưỡng xe và các công trình phụ trợ khác.

- Bến xe phải tuân thủ các quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy và có giải pháp thoát nạn, cứu nạn khi hoả hoạn xảy ra.

c) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt:

Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt

Phải có chiều rộng tối thiểu là 3m.

Không được bố trí trên các đoạn đường cong nhỏ hơn bán kính năm tối thiểu thông thường và trên các đoạn đường không đảm bảo tầm nhìn.

Chỗ dừng xe buýt của hướng giao thông đối diện phải bố trí so le với hướng ngược chiều ít nhất là 10 m.

Cấu tạo, phạm vi sử dụng thực hiện theo quy định tại điểm 3.2, điểm 3.3 và điểm 3.4 khoản 17 TCXDVN 104: 2007 “đường đô thị - Yêu cầu thiết kế” và QCVN: 01-2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.

5. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo)

a) Đối với các khu đô thị mới:

- Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

b) Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo:

- Ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

- Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để cải thiện cảnh quan đô thị, môi trường đô thị.

6. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

a) Hệ thống thông tin đô thị phải phù hợp với quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt.

b) Việc xây dựng, vận hành, quản lý và bảo vệ các công trình thông tin phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và pháp luật về thông tin đô thị.

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

d) 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.

e) 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 đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

## 7. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

### 7.1. Đối với cao độ nền vào hệ thống thoát nước mưa đô thị

a) Phải tôn cao nền đất tự nhiên đến cao độ khống chế  $H_{xd} \geq 2,20$  (cao độ Quốc Gia), đảm bảo khu vực không bị ngập lụt.

b) Các yêu cầu đối với công tác san nền:

- Phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thụ lợi và hệ thống công trình bảo vệ khu đất khỏi ngập lụt.

- Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn.

- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất đắp.

- Không làm xấu hơn các điều kiện địa chất công trình, điều kiện địa chất thủy văn.

- Đối với những khu đô thị hiện có, những khu vực đã có mật độ xây dựng tương đối cao, có cốt nền tương đối ổn định, công tác quy hoạch chiều cao phải phù hợp với hiện trạng xây dựng.

c) Hệ thống thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.

- Hướng thoát ra các kênh rạch trong khu vực theo hướng ngắn nhất, hạn chế tối đa việc đào cắt Quốc Lộ 53 vừa được nâng cấp, mở rộng.

- Sử dụng hệ thống công bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

- Cống thoát nước chủ yếu được bố trí dưới hè đi bộ.

- Nôi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,50 m.

### 7.2. Đối với hệ thống cấp nước đô thị

a) Hệ thống cấp nước cho thị trấn phải tuân thủ quy hoạch chung thị trấn Long Thành được duyệt với tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngđ; 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.

b) 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.

c) 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.

d) Cấp nước phòng cháy chữa cháy (PCCC):

- Đặt mới các trụ cứu hỏa bằng gang P150 cách khoảng  $\leq 120$  m trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt cho xe cứu hỏa sử dụng.

- Nguồn nước PCCC lấy từ nguồn nước máy đô thị.

- Xây dựng bể chứa dự trữ nước chữa cháy tại các trạm cấp nước để làm nguồn bổ sung cấp nước chữa cháy.

- Khi xảy ra hỏa hoạn xe cứu hỏa lấy nước dùng bơm tăng áp đạt lưu lượng cần thiết với áp lực nước tự do  $\geq 40$  m để chữa cháy.

- Vị trí đặt các họng chữa cháy được quy định theo QCVN 01:2021/BXD.

e) Việc thiết kế xây dựng, quản lý vận hành, bảo vệ công trình cấp nước tuân thủ các quy định của Nghị định số 117/2007/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch; Nghị định 124/2011/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 117/2007/NĐ-CP của Chính phủ về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về cấp nước đô thị.

### 7.3. Đối với hệ thống thoát nước thải đô thị

a) Hệ thống thoát nước đô thị gồm: Hệ thống công thoát nước đô thị trên địa bàn (trừ hệ thống thoát nước thuộc khu thương mại và trên các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ), thực hiện duy tu, bảo dưỡng hệ thống công và hố ga.

b) Hệ thống thoát nước thải đô thị 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 thị trấn.

c) Để đảm bảo vệ sinh môi trường trong trạm xử lý nước thải cần trang bị máy làm khô bùn, thiết bị xử lý mùi hôi và xây dựng kín. Ngoài ra còn phải có dây cây xanh cách ly bên ngoài tường rào khu đất xây dựng trạm xử lý nước thải, khoảng cách tối thiểu 20m.

d) Quy định cụ thể về thiết kế, đầu tư xây dựng, quản lý công trình thoát nước: thực hiện theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2014 về thoát nước và xử lý nước

thái.

## 8. Công trình cấp điện

### 8.1. Đối với hệ thống cấp điện đô thị

a) Việc thiết kế, xây dựng công trình điện lực phải:

- Phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực của Tỉnh và quy hoạch không gian kiến trúc đô thị.

- Thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia hoặc tiêu chuẩn quốc tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép áp dụng tại Việt Nam.

- Không xây dựng các công trình xâm phạm hành lang lưới điện cao áp 220kV ven kênh đào Trà Vinh và lưới điện cao áp 110kV dọc theo Quốc lộ 53, đi qua khu đô thị.

b) Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện liên tục, an toàn, phù hợp với các loại hộ dùng điện đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện cho thời gian hiện tại và tương lai sau 10 năm. Bao gồm:

- Phụ tải cho các trung tâm hành chính, Quân sự, ...

- Phụ tải dân dụng cho các hộ gia đình,

- Phụ tải cho các công trình công cộng,

- Phụ tải cho các cơ sở dịch vụ, thương mại,

- Chiếu sáng giao thông công cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các phụ tải khác.

c) Về cảnh quan đô thị: Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực.

### 8.2. Đối với hệ thống chiếu sáng đô thị

a) Hệ thống chiếu sáng đô thị bao gồm:

- Hệ thống chiếu sáng các đường phố, trung tâm đô thị.

- Chiếu sáng khu vực vui chơi công cộng, quảng trường, 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.

b) Hệ thống chiếu sáng đô thị phải bảo đảm:

- Đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan đô thị.

- Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong đô thị, 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 đô thị phải tuân thủ quy định quy hoạch đô thị được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu.

### 8.3. Các quy định về an toàn lưới điện

Phải đảm bảo các yêu cầu an toàn về điện, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, hành lang an toàn lưới điện theo Luật Điện lực và 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 và Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21 tháng 04 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi Nghị định số 14/2014/NĐ-CP.

#### a) Hành lang bảo vệ trạm biến áp:

- Đối với điện áp 22 KV: không nhỏ hơn 2m;
- Đối với điện áp 35 kV: không nhỏ hơn 3m.

#### b) Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không:

- Hành lang bảo vệ an toàn của đường dây dẫn điện trên không được quy định như sau:

+ Chiều dài hành lang được tính từ vị trí đường 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 theo 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	110 kV	220 kV	500 kV
Khoảng cách	2,0 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m

- Hành lang bảo vệ an toàn các loại cáp điện đi trên mặt đất hoặc treo trên không được giới hạn về các phía là 0,5 m tính từ mặt ngoài của sợi cáp ngoài cùng.

#### c) Bố trí đường dây thế dưới 22 kV cần bảo đảm các yêu cầu sau:

- Bám theo trục các đường;

- Ít vượt sông hồ;
  - Ít vượt đường giao thông lớn, khu ở;
  - Tránh xuyên qua các công trình công cộng, công trình sản xuất nhà ở. Nếu đi ven sông, bờ kênh mương, bờ hồ ao cần có biện pháp bảo vệ chân cột không bị nước xói mòn hoặc sụt lở;
  - Không được đi qua các nơi chứa chất dễ cháy, dễ nổ (bãi xăng dầu, bãi than, kho bông, sợi, kho phân đạm, kho lương thực, bãi đẽ tre, nứa, lá gỗ...);
  - Đường dây cao thế không được đi qua mái nhà. Nếu đường dây cao thế chạy qua công trình sản xuất có mái lợp bằng tôn thì công trình phải được tiếp đất phù hợp với quy định có liên quan.
  - Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất (theo mặt phẳng nằm ngang) phải đảm bảo yêu cầu tối thiểu sau:
    - + Đến đường dây trung thế: 2,5 m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc)
    - + Đến đường dây hạ thế:
      - o Từ cửa sổ: 0,75m;
      - o Từ mép ngoài cùng ban công: 0,1m.
  - Khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng phải đảm bảo:
    - + Đối với điện áp tới 35KV: 3 m;
    - + Đối với điện áp 66-100KV: 4 m;
    - + Đối với điện áp 220 (230)KV: 5 m;
    - + Trên mái nhà, trên ban công: 2,5m;
    - + Trên cửa sổ: 0,5 m;
    - + Dưới cửa sổ: 1,0 m;
    - + Dưới ban công: 1,0 m.
  - Nên lắp đặt riêng đường dây cấp điện sinh hoạt, điện công nghiệp và nông nghiệp.
  - Các công trình quan trọng, các hộ tiêu thụ có nhu cầu sử dụng điện lớn cần có nguồn điện dự phòng.
  - Bố trí các tuyến chiếu sáng theo các trục đường liên thôn, đường ngõ xóm. Hệ thống chiếu sáng đường cho các điểm dân cư nông thôn, khu vực trung tâm xã phải đạt chỉ tiêu tối thiểu.
- d) Cây trong và ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không:
- Trường hợp cây trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, khoảng cách được quy định như sau:



+ Đối với đường dây dẫn điện có điện áp đến 35 kV trong thành phố, thị xã, thị trấn thì khoảng cách từ điểm bất kỳ của cây đến dây dẫn điện ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV	
Khoảng cách	Dây bọc	Dây trần
	0,7 m	1,5 m

+ Đối với đường dây có điện áp từ 110 kV đến 500 kV trong thành phố, thị xã, thị trấn thì không được để cây cao hơn dây dẫn thấp nhất trừ trường hợp đặc biệt phải có biện pháp kỹ thuật đảm bảo an toàn và được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cho phép. Khoảng cách từ điểm bất kỳ của cây đến dây dẫn khi dây ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	110 kV	220 kV	500 kV
Khoảng cách	Dây trần		
	2,0 m	3,0 m	4,5 m

+ Đối với đường dây ngoài thành phố, thị xã, thị trấn thì khoảng cách từ điểm cao nhất của cây theo chiều thẳng đứng đến độ cao của dây dẫn thấp nhất khi đang ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

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

+ Đối với đường dây dẫn điện trên không vượt qua rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất, vườn trồng cây thì khoảng cách theo phương thẳng đứng từ chiều cao trung bình của cây đã phát triển tối đa đến dây dẫn điện thấp nhất khi dây ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này.

- Trường hợp cây ở ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không và ngoài thành phố, thị xã, thị trấn thì khoảng cách từ bộ phận bất kỳ của cây khi cây bị đổ đến bộ phận bất kỳ của đường dây không nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 35 kV	110 và 220 kV	500 kV
Khoảng cách	0,7 m	1,0 m	2,0 m

- Lúa, hoa màu và cây chỉ được trồng cách mép móng cột điện, móng neo ít nhất là 0,5 m.

## Điều 11. Yêu cầu khác

### 1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

#### a) Quy định chung:

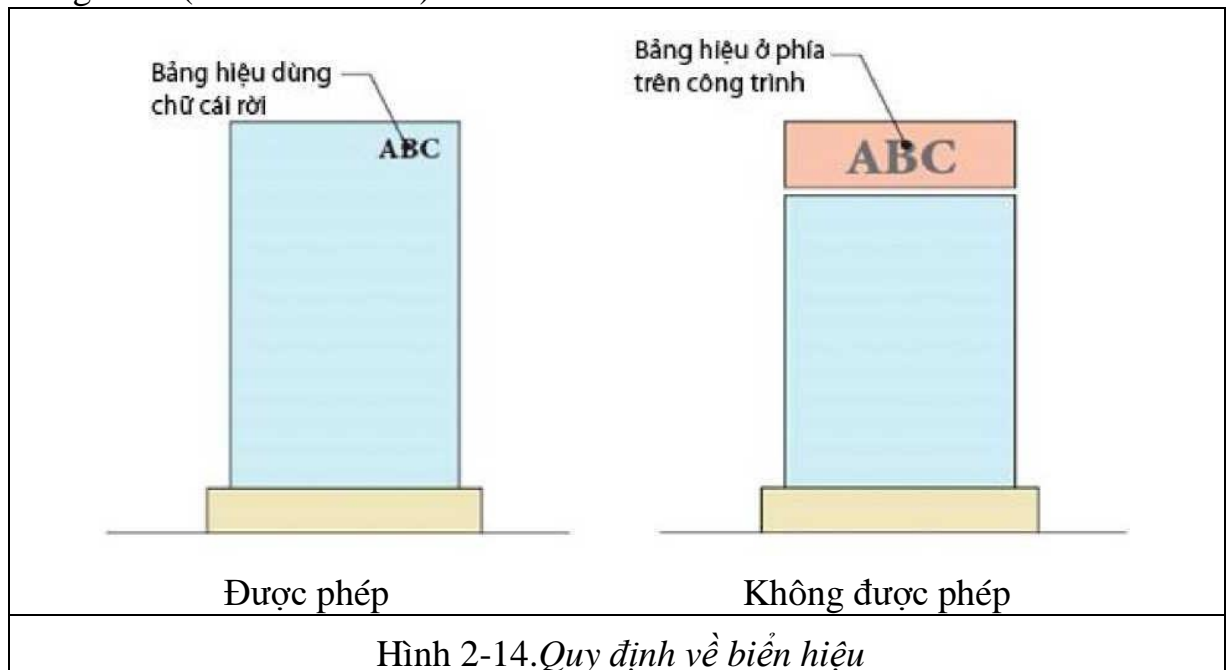
Việc thực hiện hiện hoạt động quảng cáo phải thực hiện theo các quy định của Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 đã được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 21/6/2012 và Nghị định số 181/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo.

Khu vực cấm quảng cáo: Khu vực trụ sở cơ quan đảng, nhà nước các cấp, tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, doanh trại quân đội, trụ sở công an. Khu di tích lịch sử văn hóa, di tích cách mạng kháng chiến, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng; khuôn viên nơi đặt tượng đài, bia tưởng niệm và cơ sở tôn giáo.

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.

- Biển hiệu công trình: bảng 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 (xem Hình 2-14).



#### 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.

- Ngoài 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.

- Ngoài 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.

g) Đối với công trình giáo dục phổ thông, giáo dục mầm non:

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

- Các 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 trường với diện tích tối đa 5,0m<sup>2</sup>.

h) 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 5,0m<sup>2</sup>.

i) 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 5,0m<sup>2</sup>.

j) 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 5,0m<sup>2</sup>.

k) 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 2,0m<sup>2</sup>. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

l) 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.

## 2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

- Hòa hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hòa hòa với công trình;

- Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m;

- Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt, ... để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.

- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

- Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.

- Không làm hàng rào xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng.

- Công trình: đối với nhà ở, kiến trúc công không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Chiều cao của kiến trúc công không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc công cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.

b) Các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thể có thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình

### 3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

#### a) 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 chung cư, thương mại, hỗn hợp: khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Không 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.

#### b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc:

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị, đối với công trình hỗn hợp, công trình công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

#### c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của

khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

- Che chắn các hệ thống kỹ thuật, máy lạnh, bể nước, hệ thống năng lượng mặt trời,... để hạn chế nhìn từ không gian công cộng.

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng: Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

a) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ:

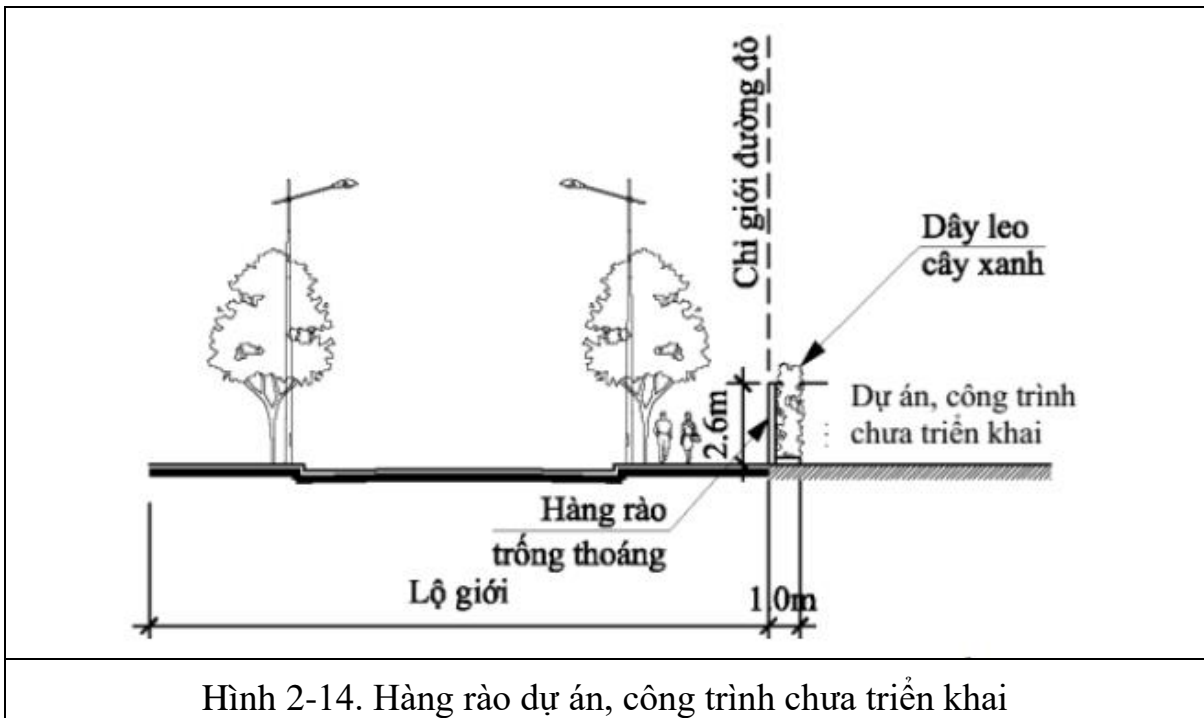
Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn huyện Duyên Hải theo hướng dẫn của các sở ngành.

b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai:

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ giới (xem Hình 2-14). Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

- Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình dự án chưa xây dựng và xây dựng hàng rào bảo vệ với kiến trúc đẹp, thưa thoáng để bổ sung cho cảnh quan đô thị. Phần hàng rào đặc phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu xanh nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



Hình 2-14. Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

c) Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng:

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè  $\geq 2,2\text{m}$ , rộng  $\geq 1\text{m}$ .

- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với lòng đường hiện hữu để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

- Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

a) Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

- Cần có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô

thị các khu vực lân cận.

- Che chắn các thiết bị bên ngoài: có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật ...), đảm bảo phải được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

b) Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

- Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa, ... trồng cây xanh, hoa.

- Màu sắc:

Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp như trong Bảng 11-1 hoặc không quá lòe loẹt, và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như huyện Duyên Hải. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

*Bảng 11-1 Sắc độ màu tối đa của các vật liệu sơn công trình theo Hệ thống màu Munsell*

Màu	Sắc độ	Màu	Sắc độ
R	6	BG	6
YR	8	B	6
Y	8	PB	4
GY	6	P	4
G	6	RP	4

- Chiếu sáng công trình:

Giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình.

Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài.

Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.



### **Chương III**

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

### **Điều 12. 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 đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc khu vực bảo vệ II (nếu có) có tác động đến cảnh quan của di tích thì khi lập quy hoạch cần có quy định cụ thể về khống chế tầng cao xây dựng nhằm bảo vệ các trường nhìn của công trình và từ các không gian liền kề đến công trình;

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 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 13. Các quy định quản lý công trình thuộc danh mục kiến trúc có giá trị đã được 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:

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 thị trấn, huyện nơi có công trình. 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 hoặc tiệm cận 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 đảm bảo 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.

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế**

##### 1. Về cấp giấy 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; UBND huyện Duyên Hải 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 triển khai quy chế đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

#### **Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc**

##### 1. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc quy hoạch tỉnh Trà Vinh:

a) Thực hiện theo quyền hạn và trách nhiệm được Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

b) Phối hợp UBND huyện Duyên Hải, các cơ quan có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế này, đảm bảo quy định.

##### 2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng:

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.

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

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

##### 4. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Phối hợp thực hiện Quy chế đảm bảo theo chức năng nhiệm vụ quyền hạn của Sở Xây dựng.

b) Phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Duyên Hải (nếu cần thiết) trong quá trình thực hiện quy chế.

c) Trong quá trình triển khai Quy chế, nếu có khó khăn vướng mắc địa phương báo cáo về Sở Xây dựng phối kết hợp cùng các Sở Ban ngành liên quan để tham mưu đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết

#### 5. Trách nhiệm của Sở, ngành liên quan:

a) Tổ chức thực hiện quy chế đảm bảo phù hợp với nhiệm vụ được giao.

b) Phối kết hợp cùng Sở Xây dựng, địa phương trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế theo quy định.

#### 6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải:

a) 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.

b) **Phân công UBND thị trấn, Phòng ban chuyên môn nhiệm vụ cụ thể cho phù hợp đảm bảo quy chế và quy định.**

c) Thực hiện nhiệm vụ quyền hạn có liên quan khác theo nội dung Quy chế, quy định.

d) Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc báo cáo Sở Xây dựng để phối hợp hỗ trợ hoặc tổng hợp báo cáo cấp thẩm quyền theo quy định.

e) Định kỳ rà soát báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp tham mưu UBND tỉnh theo quy định.

#### **Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm**

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.

#### **Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế**

a) **UBND huyện Duyên Hải có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 05 năm hoặc đột xuất. Kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản với cơ quan phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc.**

b) Báo cáo rà soát quy chế quản lý kiến trúc là một trong những căn cứ để quyết định việc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc.

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