

theo quy định tại QCVN 07-5:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật-Công trình cấp điện”.

g) An toàn hệ thống điện đô thị: tại các khu vực có chất dễ cháy nổ, hệ thống điện phải được thiết kế, lắp đặt theo quy định về an toàn phòng chống cháy nổ, chỉ được sử dụng các thiết bị phòng chống cháy nổ chuyên dùng. Tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện được ban hành tại Thông tư số 30/2020/TT-BCT ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Công thương.

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

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

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

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

m) Về cảnh quan đô thị: tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên hành lang an toàn điện.

n) Các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp.

13. Quy định đối với công trình chiếu sáng đô thị

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

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

c) Hệ thống chiếu sáng đô thị phải bảo đảm

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

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

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

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

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

đ) Chiếu sáng đối với công trình giao thông

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

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

e) Chiếu sáng đối với đường nội bộ khu ở

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

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

g) Chiếu sáng đối với không gian công cộng trong đô thị

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

- Hệ thống chiếu sáng công viên, vườn hoa phải phù hợp với cảnh quan kiến trúc, thiết kế đô thị và đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật; các cột đèn chiếu sáng, nguồn sáng phải làm tăng giá trị cảnh quan không gian kiến trúc và đảm bảo yêu cầu quản lý vận hành bảo trì sửa chữa.

- Hệ thống chiếu sáng các nút giao thông phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cao hơn tiêu chuẩn chiếu sáng đường từ 10% - 20%. Độ chói mặt đường yêu cầu không nhỏ hơn mặt các đường chính dẫn vào nút, nên dùng cột thép có chiều cao thích hợp lắp đèn pha để chiếu sáng.

14. Quy định quản lý nghĩa trang đô thị và trạm xăng đô thị

a) Quy định đối với nghĩa trang

- Xây dựng nghĩa trang đô thị phải phù hợp với quy hoạch được duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành; phù hợp với phong tục, tập quán, tôn giáo và văn minh hiện đại; sử dụng đất có hiệu quả, đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan và vệ sinh môi trường; đảm bảo tuân thủ các quy định tại Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2016 của Chính phủ về Xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và QCVN 07-10:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình nghĩa trang, cơ sở hỏa táng và nhà tang lễ.

- Địa điểm mai táng không ảnh hưởng đến nguồn nước cấp cho sinh hoạt; cơ sở hỏa táng phải đặt ở cuối hướng gió chủ đạo so với khu dân cư.

- Dự án đầu tư cơ sở dịch vụ hỏa táng phải có ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ.

- Khí thải phát sinh từ việc hỏa táng phải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường.

- Chất thải rắn phát sinh từ cơ sở mai táng, hỏa táng phải được thu gom, xử lý bảo đảm yêu cầu về bảo vệ môi trường.

- Nghĩa trang, cơ sở hỏa táng phải bảo đảm tỷ lệ cây xanh, thảm cỏ theo quy định pháp luật về xây dựng; có hệ thống thu gom và thoát nước riêng cho nước mưa.

- Khoảng cách an toàn môi trường từ hàng rào nghĩa trang, cơ sở hỏa táng tới khu dân cư, công trình công cộng phải bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng.

- Nhà nước khuyến khích việc hỏa táng, mai táng hợp vệ sinh, trong khu nghĩa trang theo quy hoạch; xóa bỏ hủ tục trong mai táng, hỏa táng gây ô nhiễm môi trường.

- Các hành vi bị cấm:

+ Xây dựng nghĩa trang không theo quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Xây dựng nghĩa trang không phép hoặc sai phép theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Làm hư hại bia mộ, lập bia mộ giả, phá hoại các công trình xây dựng trong nghĩa trang.

+ Không chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về đóng cửa hoặc di chuyển nghĩa trang; an táng người chết trong các nghĩa trang đã bị đóng cửa.

b) Quy định đối với hệ thống các trạm xăng dầu đô thị

- Hệ thống các trạm xăng dầu đô thị phải được xây dựng phù hợp với qui hoạch xây dựng đô thị, phải đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, chống sét và vệ sinh môi trường.

- Vị trí xây dựng trạm xăng dầu: Tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế của hàng xăng dầu được ban hành tại Thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30/6/2020 của Bộ trưởng Bộ Công thương và QCVN 07-6:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình cấp xăng dầu, khí đốt.

- Nhà của trạm xăng dầu, bể chứa xăng dầu và hệ thống đường ống công nghệ tuân thủ theo các quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật công trình cấp xăng dầu đô thị.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quy định chung

- Việc quản lý chung quảng cáo (vị trí, kích thước, chất liệu, thời gian, kiểu dáng, nội dung) phải thực hiện theo quy hoạch quảng cáo của địa phương và phải có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền.

- Không được phép quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, cơ quan, quân sự; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn, tượng đài, giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, ngoại trừ nhà chờ xe buýt, trạm dừng xe.

- Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, lối thoát hiểm, phòng cháy, chữa cháy. Đảm bảo an toàn về kết cấu, an toàn điện và phòng cháy chữa cháy của bảng quảng cáo và công trình kiến trúc.

- Đối với các bảng quảng cáo được lắp dựng trên vỉa hè hoặc đường phố không che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không lấn chiếm vỉa hè và phần lưu thông quy định dành cho người đi bộ và phải đảm bảo quy định chung đối với biển hiệu và biển quảng cáo ngoài trời của khu vực.

- Kết hợp tổ chức khai thác các hoạt động quảng cáo trên các trục, tuyến đường chính của đô thị, phù hợp với không gian và cảnh quan của khu vực.

- Tuân thủ theo Luật Quảng cáo năm 2012, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

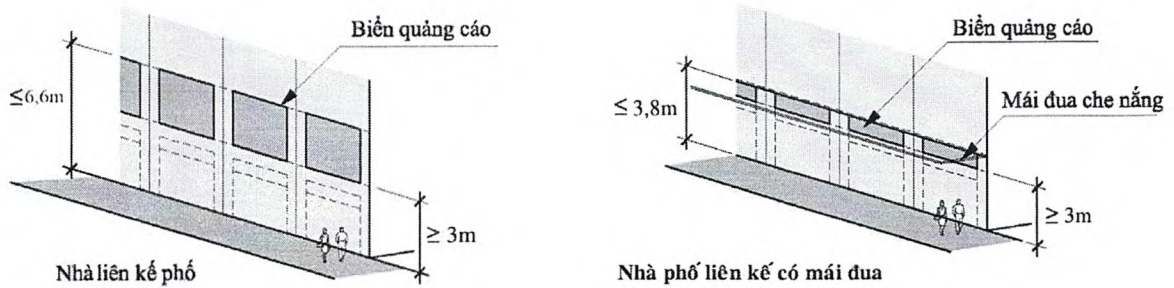
b) Đối với nhà ở liên kế

- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc nhà liên kế có khoảng lùi.

- Đối với các công trình nhà liên kế sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên công với diện tích không quá 2m².

- Đối với các công trình nhà liên kế phố (nhà liên kế không có khoảng lùi) cho phép đặt biển hiệu quảng cáo theo quy định sau: Chiều cao biển quảng cáo không quá cao độ 6,6m và không thấp hơn 3,0m. Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lôgia, lối thoát hiểm, lối Phòng cháy chữa cháy.

- Bảng quảng cáo trên ban công, mái hiên phải đảm bảo cao độ tối thiểu bằng mép dưới của ban công hoặc mái hiên.



Hình 2.6-Quy định quảng cáo đối với nhà liên kế phố

c) Công trình biệt thự:

- Trên hàng rào của công trình biệt thự chỉ được phép treo biển số nhà.

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

- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc biệt thự.

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

d) Đối với công trình thương mại dịch vụ:

- Cho phép quảng cáo trên công trình thương mại dịch vụ. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình.

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

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo không được lấn lộ giới, cản tầm nhìn giao thông trong và ngoài khuôn viên công trình, lối đi của xe và người đi bộ.

- Biển hiệu công trình được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang mặt công trình. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

đ) Đối với công trình công cộng:

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

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

- Cho phép xây dựng một biển hiệu trước công trình.

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

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài công trình không được phép quảng cáo.

- Cho phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin trên cổng và hàng rào công trình. Hình thức biển hiệu được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

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 bộ tường rào thì phần bộ 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.

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

c) 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 của các công trình

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

- Phải có sự hài hòa về màu sắc trong bản thân công trình giữa các chi tiết thành phần; và giữa các công trình hoặc khối công trình kế cận nhau.

- Không dùng các màu sắc sau đây cho toàn công trình: màu đen, các tông màu quá mạnh.

- Khuyến khích sử dụng các màu sơn hoàn thiện mặt tường công trình theo các tông màu nhạt trong bảng màu, hài hòa, nhẹ nhàng.

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

- Đối với các công trình văn hóa, giáo dục, sử dụng màu sắc công trình tươi sáng nhẹ nhàng. Không sử dụng quá 05 màu sơn tường ngoài cho một công trình.

- Khối đế các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

b) Vật liệu của các công trình

- Không dùng các vật liệu sau đây: các loại kính màu hoặc phản quang, gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng mặt ngoài công trình và hạn chế lắp đặt cửa kính, tường kính.



Hình 2.7-Vật liệu hạn chế sử dụng

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, không 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.

- Các loại vật liệu xây dựng cần được lựa chọn phù hợp với môi trường khí hậu đặc thù của địa phương (vùng ven biển), đảm bảo tính bền vững và hiệu quả kinh tế.

- Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình. Không sử dụng màu đen và màu sắc có độ tương phản cao.

- Mặt tiền công trình không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% và diện tích không quá 60% mặt tiền công trình.

- Các loại cửa đi, cửa sổ, tủ quầy hàng hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3m trở xuống đều không được phép sử dụng kính tráng thủy ngân phản xạ. Không sử dụng gạch mosaic đối với tường ngoài nhà.

c) Các chi tiết bên ngoài công trình

- Không được xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sàn thượng, ban công, lôgia.

- Không được xây dựng công trình có hình thức kiến trúc lập dị, phản cảm.
- Chi tiết trang trí công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt công trình.
- Không đặt tượng trang trí trên mái nhà. Không gắn các loại hình tượng trang trí trên ban công.

d) Hình thức kiến trúc và phong cách trang trí:

- Hình thức kiến trúc hiện đại, hạn chế các chi tiết rườm rà, uốn lượn và trang trí quá nặng nề như mô phỏng kiến trúc cổ điển, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp không phù hợp với mặt đứng công trình và cảnh quan toàn tuyến phố.

- Hình thức kiến trúc cần đồng nhất cho một khu vực, tuyến phố với nhịp điệu kiến trúc chung theo phương ngang, phương đứng.

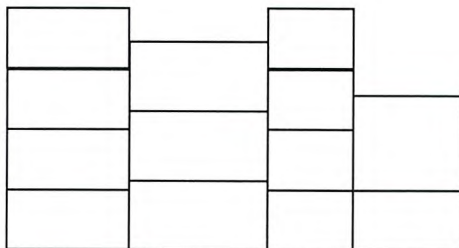
đ) Bố cục kiến trúc các mặt quay ra đường,

- Cần có sự đồng bộ giữa các công trình đứng cạnh nhau, ít nhất là đồng bộ đối với các phân vị ngang của công trình. Khuyến khích đồng bộ về chiều cao tầng, kể cả tầng trệt, đối với các công trình trên cùng một dãy phố.

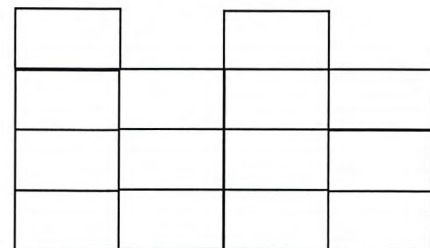
- Cấu trúc mặt quay ra phố của công trình cần có sự tách biệt về đường nét giữa các tầng. Tuân thủ các quy định của khu vực về cao độ các tầng nhà cho phép.

- Không được sơn quét các màu đen, màu sẫm tối, màu phản quang, lòe loẹt.

- Phải có sự hài hòa về màu sắc giữa các công trình kế cận, giữa khuôn cửa với công trình.



Hình 2.8-Bố cục cân tránh



Hình 2.8-Bố cục ưu tiên

e) Bố cục kiến trúc các mặt bên và mặt sau của công trình

- Không bố trí cửa các loại hình cửa không theo quy luật chiều cao chung và không phù hợp với mặt đứng công trình.

- Không để các bức tường đầu hồi kín và không hoàn thiện khi những bức tường này có thể nhìn thấy từ không gian công cộng.

- Màu sắc, kiểu dáng của lan can và các khuôn cửa phải đồng bộ với chi tiết ở mặt quay ra phố. Các cửa sổ cần phải có sự cân đối hài hòa với các phòng.

g) Phân công trình hướng ra phía ngoài

- Mặt quay ra đường phố

+ Tầng 1: không được phép xây nhô ra tạo thành các không gian kín đưa ra ngoài khoảng lùi xây dựng. Trong phần diện tích khoảng lùi xây dựng, cho phép xây dựng tam cấp, mái đón, khuyến khích trồng cây xanh và làm giàn hoa trang trí.

+ Các phần công trình được phép nhô ra thực theo khoản 9 Điều 11 Quy chế quản lý kiến trúc này.

- Dọc theo ranh giới cạnh bên của khu đất:

+ Nếu công trình có khoảng lùi biên $> 4\text{m}$ thì ở mặt bên được phép xây các phần nhô ra như ban công hoặc hành lang với chiều rộng không quá $1,5\text{m}$.

+ Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên $\geq 2\text{m}$ thì ở mặt bên được xây các phần nhô ra như ban công với chiều rộng không quá 1m (chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là $0,50\text{m}$). Các phần nhô ra này không được bít kín hoặc ốp bằng kính mỏng lớn. Chiều rộng phần mái đua ra ngoài khoảng lùi biên không lớn hơn 30cm .

+ Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên nhỏ hơn 2m nhưng $\geq 1\text{m}$ thì ở mặt bên được xây các phần nhô ra như ban công với chiều rộng không quá $0,8\text{m}$ (chiều dài không lớn kích thước cửa mỗi bên là $0,50\text{m}$).

- Ngoại trừ các thiết bị bất khả kháng phải lắp lộ thiên như các loại ăng ten thu phát sóng tất cả các hạng mục, thiết bị khác phải bố trí bên trong hệ mái của công trình như buồng kỹ thuật thang máy, bồn nước.

h) Mái công trình

- Hình thức mái có thể sử dụng mái bằng hoặc mái dốc nhưng không được phép khác biệt với phong cách và hình thức kiến trúc chung của công trình.

- Các phần nhô lên khỏi mái (bể chứa nước, khung thang máy) cần phải được bố trí khuất tầm nhìn từ các khu vực công cộng, hoặc phải được bố trí kín vào một tầng.

i) Che chắn các thiết bị bên ngoài: tất cả thiết bị máy móc bên ngoài tòa nhà phải được giấu khỏi tầm nhìn. Khuyến nghị xây tường cùng vật liệu với mặt tiền phía dưới và thẳng hàng với mặt tiền của tòa nhà trên cùng độ cao với thiết bị đặt ở các góc công trình.

k) Với lô đất tại vị trí góc phố: công trình xây dựng phải được vạt góc theo quy định.

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng

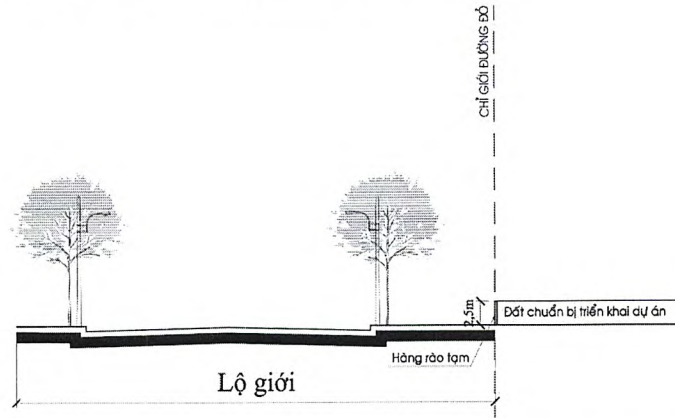
a) Quy định chung

- Tất cả công trình, dự án trong quá trình chuẩn bị và triển khai phải bảo đảm vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, mỹ thuật, trật tự đô thị, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- 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.

- 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 đô thị.

b) Công trình dự án chuẩn bị triển khai



Hình 2.9-Tường rào xây dựng tạm cho dự án chuẩn bị triển khai

- Tổ chức rào tạm chắn đất trồng bằng hàng rào, cao tối thiểu 2,5m, xây dựng đúng ranh lộ giới. Đảm bảo an toàn về kết cấu, an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt an toàn cho người đi bộ và thiết bị bên trong rào chắn.

- 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.

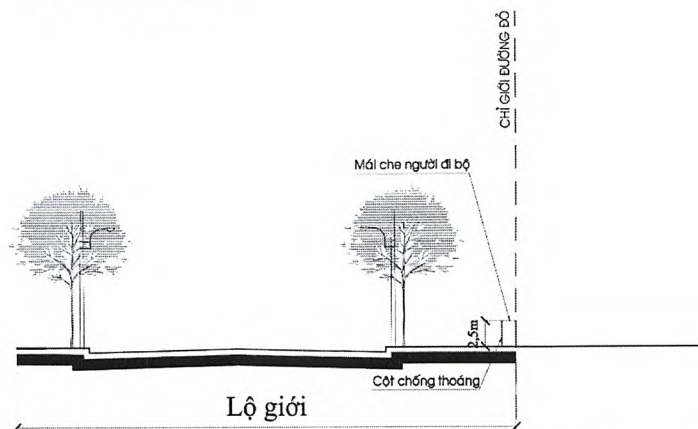
- Khuyến khích hàng rào thoáng kết hợp trồng cây xanh hoặc tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình dự án để tạo vẻ mỹ quan cho đô thị. Cho phép làm hàng rào đặc phải đảm bảo thẩm mỹ, sơn màu nhạt (xanh nhạt, vàng nhạt) hoặc trồng cây xanh, dây leo trang trí, vẽ phong cảnh đẹp, hình ảnh minh họa của dự án.

c) Công trình đang triển khai

- Xây dựng hàng rào tạm, che chắn kín, làm bằng khung thép, vách tôn, xây dựng đúng ranh lộ giới. Các công trình thi công sát lộ giới (không có khoảng lùi xây dựng) phải dựng mái che bảo vệ cho người đi bộ, chiều cao mái che tối thiểu 2,5m, chiều rộng mái che tối thiểu 1,5m.

- 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 nhạt (xanh nhạt, vàng nhạt), vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



Hình 2.10-Tường rào xây dựng tạm cho dự án đang xây dựng

d) Cấp phép xây dựng hàng rào

- Công trình xây dựng có khoảng lùi: cơ quan cấp phép xây dựng sẽ cấp phép xây dựng chung khi cấp phép công trình.

- Công trình xây dựng sát ranh lộ giới: cơ quan quản lý có thẩm quyền xem xét, giải quyết cấp phép xây dựng.

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) Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu theo hướng đô thị hiện đại. Hình thức kiến trúc hiện đại, có xem xét yếu tố truyền thống, kết hợp hài hòa với kiến trúc, cảnh quan xung quanh, vật liệu xây dựng hiện đại, màu sắc sơn có gam màu sáng.

b) Khuyến khích cải tạo, trồng mới, bổ sung cây xanh, công viên, sân chơi trong khu dân cư cũ phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân và đáp ứng một số quy định chi tiết cụ thể sau:

- Quản lý thống nhất mặt đứng toàn tuyến về tầng cao, độ vươn của ban công, hình thức kiến trúc công trình, màu sắc, vật liệu trang trí, 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.

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

- 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.

- Việc xem xét cấp phép xây dựng phải tuân thủ quy hoạch chi tiết, cải tạo, chỉnh trang, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc liên quan được cấp thẩm quyền phê duyệt.

6. Cốt nền xây dựng công trình

a) Quy định chung

- Cốt nền xây dựng công trình, nhà ở ($\cos \pm 0.00$): là cốt nền tầng 1 (tầng trệt) cao hơn so với cốt vỉa hè, mặt đường hiện trạng nơi tiếp giáp để xác định khi cấp giấy phép xây dựng đối với từng trường hợp cụ thể sau:

+ So với cốt vỉa hè tiếp giáp (đối với các tuyến đường đã xây dựng vỉa hè hoàn chỉnh).

+ So với cốt tại vị trí mép mặt đường nhựa, đường bê tông xi măng (đối với các tuyến đường chưa xây dựng vỉa hè hoặc đường không có vỉa hè). Trong trường hợp này cần tính toán để xác định được cốt vỉa hè tiếp giáp.

+ So với cốt tại vị trí mép mặt đường đất, đường cấp phối (chưa xây dựng đường nhựa hoặc đường bê tông). Trong trường hợp này cần tính toán để xác định được cốt vỉa hè tiếp giáp.

- Cốt xây dựng của công trình phải phù hợp với cốt vỉa hè hoàn thiện và cốt khống chế theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 và định hướng đến năm 2045; đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Vàm Láng, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt và các nội dung theo Công văn số 2659/SXD-QHHT ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Sở Xây dựng về quản lý cốt nền xây dựng đô thị.

- Cốt khống chế ($H_{xd} \geq +2,50$ m) được xác định tại vị trí mép mặt đường giao thông (vị trí thấp nhất của mặt đường).

- Trường hợp cốt hiện hữu thấp hơn so với cốt khống chế, phần chênh lệch phải được tính toán cộng vào để đảm bảo cốt khống chế đạt +2,50m, từ đó làm cơ sở tiếp tục xác định các cốt khác.

- Cốt vỉa hè hoàn thiện được xác định theo cốt khống chế (tùy thuộc vào độ dốc thiết kế và bề rộng vỉa hè). Tại vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì giả định độ dốc ngang vỉa hè được tính toán là 4%, có hướng đổ ra mặt đường và đỉnh bó vỉa ở vỉa hè phải cao hơn mép phần xe chạy là 15cm để tính toán cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Cốt xây dựng công trình kiến trúc được xác định dựa theo cốt vỉa hè hoàn thiện (cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện từ 0,2m đến 0,75m) tùy theo vị trí và thể loại công trình.

b) Quy định đối với công trình

- Cốt xây dựng được phép thay đổi tùy theo khu vực và điều kiện cụ thể nhưng phải đảm bảo tuân thủ theo cốt vỉa hè và chiều cao tầng 1 (tầng trệt) theo quy định để đảm bảo mỹ quan đô thị toàn tuyến phố về sau. Khi cấp phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền phải giải thích rõ để người dân hiểu và có kế hoạch xây dựng phù hợp theo quy định.

- Đối với mặt tiền các đường phố có cốt vỉa hè phù hợp với quy hoạch:

+ Trường hợp xây dựng ngay sát chỉ giới đường đỏ thì cốt xây dựng tầng trệt chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,2\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,5\text{m}$ (nếu có tầng hầm và bán hầm).

+ Trường hợp công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè, và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,75\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,5\text{m}$ (nếu có tầng hầm và bán hầm).

- Đối với các đường hẻm: Cốt xây dựng tầng trệt được phép cao $\leq 0,45\text{m}$ so với mặt đường hẻm hiện trạng.

- Đối với những trường hợp đặc biệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện có trách nhiệm tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông xem xét và quyết định.

7. Khoảng lùi công trình

a) Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Vàm Láng, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt và các quy định tại Phụ lục của Quy chế này.

b) Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định sau đây:

| Chiều cao xây dựng công trình (m) | | | | |
|--|-----------|------------|------------|-----------|
| Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m) | ≤ 19 | 19- <22 | 22- <28 | ≥ 28 |
| <19 | 0 | 3 | 4 | 6 |
| 19 ÷ <22 | 0 | 0 | 3 | 6 |
| >22 | 0 | 0 | 0 | 6 |

(Trích Bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD)

c) Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cột vỉa hè).

d) Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng lùi theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng thì khoảng lùi được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố.

đ) Đối với những tuyến đường hiện có khác chưa có quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) thì được quản lý theo hiện trạng và đồ án quy hoạch chung được duyệt.

8. Quy định về góc vát và tầm nhìn

a) Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát.

b) Kích thước cắt vát đối với các công trình và nhà ở được tính từ giao điểm của hai chỉ giới xây dựng. Áp dụng theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam: TCXDVN 9411:2012.

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

(Trích Bảng 1 TCXDVN 9411:2012)

c) Tại giao lộ giữa các đường hẻm có lộ giới > 4m hoặc giữa hẻm với đường phố phải thực hiện vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam: TCXDVN 9411:2012). Không vạt góc đối với các hẻm có lộ giới ≤ 4m 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 để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

9. Quy định phần nhà, công trình được phép nhô ra vượt chỉ giới đường đỏ

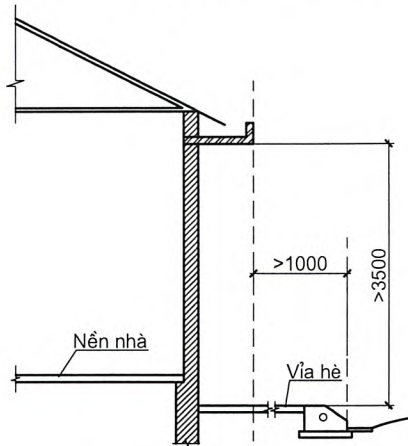
a) Phần nhà, công trình được phép nhô ra vượt quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

- 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 quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây:

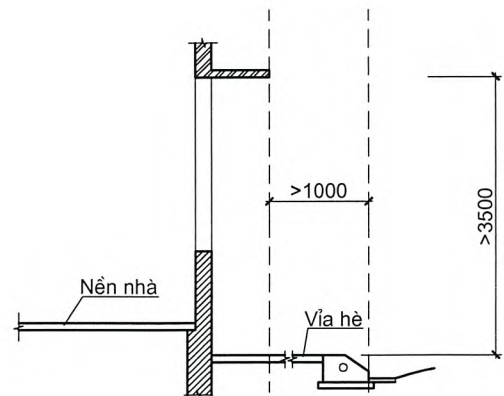
+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

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

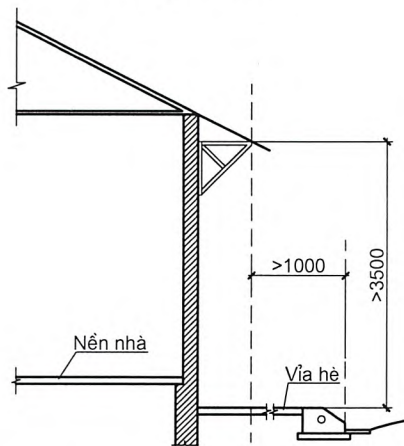
- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau: Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định áp dụng chung đối với độ vươn ban công (Bảng 2 TCVN 9411:2012), đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.



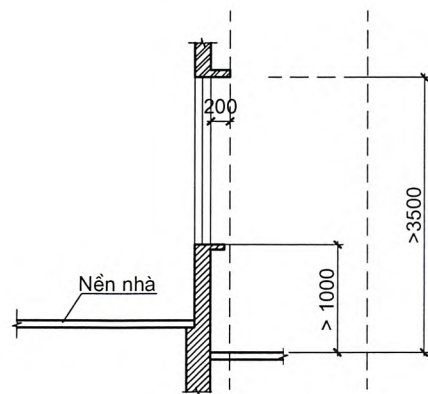
a) Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng, mái dốc



b) Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ

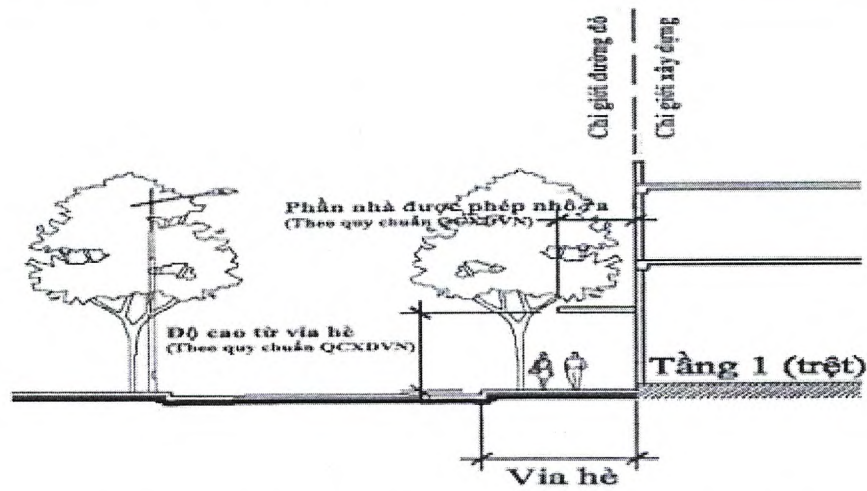
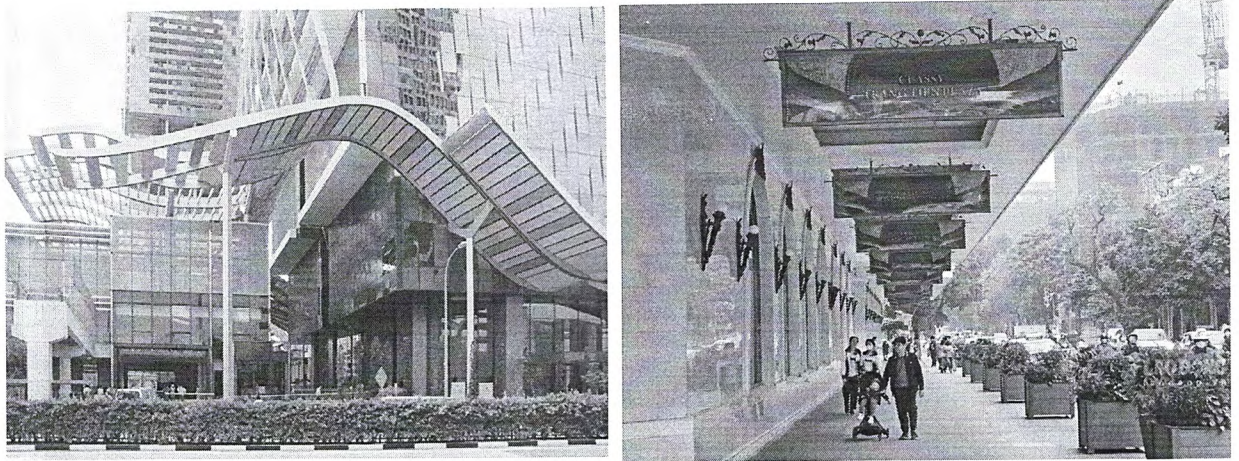


c) Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc



d) Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậc cửa, bộ phận trang trí

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè 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 cảnh quan. Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy. Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị. 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. Mái đón không thiết kế hướng đổ nước ra vỉa hè.



Hình 2.11-Hình minh họa mái đón, mái hè phố

- Phần nhô ra không cố định: cánh cửa ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m (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) |
|--------------------------|--|--------------------|-------------------------------|
| $\geq 2,5$ | Gờ chỉ, trang trí | 0,2 | |
| $\geq 2,5$ | Kết cấu di động | | 1,0 |
| $\geq 3,5$ | Kết cấu cố định (phải nghiên cứu \geq quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực) | | |
| | Ban công mái đua | | 1,0 |
| | Mái đón, mái hè phố | | 0,6 |

- Ban công

+ Đối với những ngôi nhà có ban công giáp phố thì vị trí độ cao và độ vươn ra của ban công phải phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt và tuân theo quy định về quản lý xây dựng khu vực.

+ Độ vươn ra của ban công đối với nhà ở liên kế mặt phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định trong bảng sau:

| Chiều rộng lộ giới | Độ vươn ra tối đa |
|--------------------|-------------------|
| Dưới 5 | 0 |
| Từ 5 đến 7 | 0,5 |
| Từ 7 đến 12 | 0,9 |
| Từ 12 đến 15 | 1,2 |
| Trên 15 | 1,4 |

Chú thích:

- 1) Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- 2) Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2m.

(Trích Bảng 2 TCXDVN 9411:2012)

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

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

b) Phần nhà được xây dựng vượt 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 dặt xe, bậc 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, trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2m.

10. Khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà

a) Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà, công trình riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề (gọi chung là công trình) phải được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị. Bố trí các công trình, xác định chiều cao công trình phải đảm bảo giảm thiểu các tác động tiêu cực của điều kiện tự nhiên (nắng, gió), tạo ra các lợi thế cho điều kiện vi khí hậu trong công trình và phải đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra khoảng cách giữa các công trình phải đáp ứng các yêu cầu:

- Trường hợp các công trình có chiều cao < 46m.

+ Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được $< 7\text{m}$;

+ Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình nhưng không được $< 4\text{m}$;

+ Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo $\geq 4\text{m}$.

- Trường hợp các công trình có chiều cao $\geq 46\text{m}$:

+ Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải $\geq 25\text{m}$;

+ Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo $\geq 15\text{m}$.

- Khoảng cách giữa các công trình có chiều cao khác nhau lấy theo quy định của công trình có chiều cao lớn hơn.

b) Đối với công trình có chiều dài cạnh dài và chiều dài đầu hồi tương đương nhau thì mặt công trình tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất được tính là cạnh dài của dãy nhà.

c) Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo: đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy; các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng $\geq 4\text{m}$; mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

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. Nguyên tắc chung

a) Phải thực hiện theo quy định Luật Di sản văn hóa và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

b) Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình bảo tồn phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa.

c) Xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, đảm bảo thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và Quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích.

d) Mọi hoạt động kinh doanh trong các khu bảo vệ di tích (đặc biệt là trong phạm vi khu vực bảo vệ I) phải đảm bảo mỹ quan và được cơ quan thẩm quyền cấp đăng ký kinh doanh mới được tiến hành.

đ) Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích.

e) Quản lý chặt chẽ việc cải tạo và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh thắng.

g) Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài và kế cận các khu vực bảo vệ của di tích hoặc nằm trong quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích đã được phê duyệt phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

2. Quản lý và cấp phép xây dựng

a) Khu vực bảo vệ I phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích, việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của người có thẩm quyền xếp hạng di tích đó.

b) Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đối với di tích quốc gia và di tích cấp quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý của bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, thể thao và Du lịch.

c) Hoạt động xây dựng các công trình ở khu vực bảo vệ I và khu vực bảo vệ II không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích.

d) Nghiêm cấm xây dựng các công trình xây chen trong các di tích lịch sử-văn hóa, các công trình tạm, công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu vực quy hoạch công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng.

Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt

1. Phân loại công trình

a) Công trình đã được xếp hạng hoặc quyết định kiểm kê theo quy định pháp luật về di sản văn hóa, được lập hồ sơ di tích, liệt kê trong danh mục di tích của quốc gia hoặc thành phố và được bảo vệ theo Luật Di sản văn hóa.

b) Công trình kiến trúc có những giá trị đặc thù về kiến trúc cần được giữ gìn, bảo tồn nhưng không đủ điều kiện xếp hạng di tích, cần được lập danh mục và quản lý bằng các quy định, quy chế quản lý kiến trúc.

2. Nguyên tắc chung

a) Không tự tiện phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình kiến trúc có giá trị, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng.

b) Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng đối với phạm vi khu vực bảo vệ I đối với công trình di tích (nhóm 1), hoặc

cho mặt ngoài các công trình không đủ điều kiện xếp hạng di tích (nhóm 2), ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Đối với nhóm 2, nếu không gian hay vật dụng nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích bảo tồn tối đa nội thất nguyên gốc.

c) Bất kỳ sự tác động nào đối với các công trình đã được xếp hạng hoặc quyết định kiểm kê theo quy định pháp luật về di sản văn hóa đều phải được nghiên cứu xem xét kỹ lưỡng và được các cơ quan chức năng chấp thuận theo quy định.

d) Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho công trình bị hư hại.

đ) Đối với nhóm “Các công trình kiến trúc đã được xếp hạng hoặc đủ điều kiện xếp hạng di tích”:

- Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình kiến trúc loại này cần tuân thủ nghiêm ngặt Luật Di sản văn hóa và được xem xét kỹ trên cơ sở hồ sơ xác lập di tích.

- Hồ sơ dự án, báo cáo kinh tế - kỹ thuật tu bổ di tích đề phải được thông qua Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp quốc gia và cấp quốc gia đặc biệt) hay Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp tỉnh) và Sở Xây dựng (ý kiến bằng văn bản về quy hoạch - kiến trúc) và được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chấp thuận; trường hợp cần thiết phải tổ chức hội thảo chuyên ngành hoặc lấy ý kiến tư vấn phản biện của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh.

e) Đối với nhóm “Các công trình kiến trúc có những giá trị đặc thù về kiến trúc cần được giữ gìn, bảo tồn nhưng không đủ điều kiện xếp hạng di tích”:

- Các công trình kiến trúc loại này được liệt kê thành danh mục và vị trí, ranh giới, phạm vi bảo vệ từng công trình được xác định trong một bản đồ riêng hoặc trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

- Các nội dung, yêu cầu bảo tồn đối với các công trình kiến trúc loại này cần được xác định hoặc bổ sung vào quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị hay quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng.

- Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình kiến trúc loại này cần đảm bảo phù hợp với các nội dung, yêu cầu bảo tồn được xác định ở trên.

- Trường hợp cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc tại địa phương nhận định công trình ngoài danh mục nhưng cần nghiên cứu bảo tồn, phải được Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh tư vấn, phản biện và Sở Xây dựng có ý kiến bằng văn bản, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định bổ sung vào danh mục.

- Đối với công trình ngoài danh mục nhưng là đối tượng cần nghiên cứu bảo tồn, Sở Xây dựng xem xét tạm dừng có thời hạn việc xây dựng (sửa chữa, xây dựng mới) để chờ nghiên cứu cụ thể.

3. Quy định về kiến trúc

a) Tường rào: bảo tồn cả tường rào của công trình theo nguyên bản. Nếu

cần xây dựng mới (đối với công trình đã hư hỏng hoặc không có hàng rào thì chiều cao tối đa của hàng rào là 2,6m và độ rộng đạt tối thiểu 70% đối với mặt đường. Hàng rào các ranh đất có thể xây đặc.

b) Cấm tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi của tòa nhà.

c) Sửa chữa, thay thế cửa sổ: cần phải giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của cửa sổ nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của ô cửa, bệ cửa, các chi tiết trang trí và các viền cửa sổ. Việc sửa chữa, phục hồi được hết sức khuyến khích hơn là thay thế.

d) Các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật tại phía ngoài mặt tiền của công trình bảo tồn, cần tuân theo các nguyên tắc sau:

- Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình bảo tồn và nét đặc trưng của khu vực lịch sử, không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Không được phép tháo dỡ các vật liệu nguyên gốc của công trình bảo tồn. Trong trường hợp bất khả kháng, phải đảm bảo phần vật liệu bị tháo bỏ là nhỏ nhất.

4. Quy định về cảnh quan

a) Hình thức cây xanh, sân vườn cần được thiết kế hài hòa với hình thức công trình kiến trúc.

b) Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào của công trình.

5. Quy định về xây dựng mới trong khuôn viên công trình đã được xếp hạng

a) Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình bảo tồn cần được Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh tư vấn, phản biện, có văn bản thẩm định của Sở Xây dựng và có ý kiến đồng ý bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp tỉnh) hay Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt) và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

b) Chức năng mới bổ sung trong khuôn viên công trình cần xem xét kỹ lưỡng, không gây ảnh hưởng đối với công trình hiện hữu.

c) Chỉ giới xây dựng: lưu ý đặc biệt đến khoảng lùi về phía công trình bảo tồn (nếu có); trường hợp xây nổi khối công trình mới vào công trình bảo tồn hoặc mở rộng công trình bảo tồn cần được xem xét kỹ lưỡng.

d) Chiều cao công trình xây dựng bổ sung cần bảo đảm hài hòa với chiều cao phần khối tích chính của công trình bảo tồn. Chiều cao tối đa của tầng trệt công trình nên thấp hơn chiều cao tầng trệt của công trình bảo tồn.

đ) Các phần xây thêm trong khuôn viên công trình bảo tồn không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao và đồng thời phải hài hòa 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 để có thể phân biệt được. Không sao chép nguyên bản di tích để thiết kế cho phần xây thêm.

6. Quy định về sửa chữa, cải tạo công trình đã được xếp hạng

a) Việc cải tạo, sửa chữa công trình thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của công trình (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào).

b) Nghiêm cấm việc xây dựng coi nói, chồng lấn làm biến dạng kiến trúc ban đầu.

c) Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

a) Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế: việc cấp phép xây dựng các công trình xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được giao trách nhiệm cấp phép thực hiện.

b) Đối với các công trình và dự án đầu tư xây dựng có ảnh hưởng đến kiến trúc đô thị mà có đề xuất khác với Quy chế thì giao Ủy ban nhân dân huyện phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ngành liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: việc quản lý đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được thực hiện theo điểm b khoản 2, Điều 4 của Quy chế này. Ủy ban nhân dân huyện tổ chức lập thiết kế đô thị và quản lý các đồ án tại các khu vực ưu tiên theo quy định.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: Ủy ban nhân dân huyện định kỳ hàng năm tổ chức việc đánh giá, rà soát việc thực thi các quy định trong Quy chế này. Trong trường hợp cần bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị trên địa bàn, cần phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

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 Sở Xây dựng

a) Chủ trì tham mưu, hướng dẫn, đề xuất các nội dung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy chế này.

c) Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời đề xuất điều chỉnh các nội dung của Quy chế cho phù hợp với tình hình thực tế, tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước.

d) Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông

a) Chịu trách nhiệm quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn; tổ chức thực hiện các nội dung được quy định tại Quy chế này. Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo thẩm quyền, tuân thủ theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức lập các đồ án Thiết kế đô thị riêng được quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy chế này; xây dựng kế hoạch triển khai đối với các khu vực đô thị cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo được quy định tại khoản 4 Điều 4 Quy chế này.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng để quản lý về chất lượng thiết kế quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan các công trình thông qua công tác tuyển chọn, thi tuyển quy hoạch, thiết kế kiến trúc.

d) Lập kế hoạch đầu tư, tăng cường chất lượng cảnh quan, không gian đô thị đối với các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, quảng trường, tượng đài; cây xanh dọc hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ các không gian cảnh quan đặc thù của đô thị.

đ) Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để đề xuất bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

e) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân thị trấn tổ chức tuyên truyền vận động, phổ biến nội dung Quy chế này đến các tổ chức và người dân biết để thực hiện; thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của quy chế này theo thẩm quyền, tuân thủ theo quy định của pháp luật; phối hợp Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện để quản lý kiến trúc và giám sát xây dựng.

3. Các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan: căn cứ chức năng, nhiệm vụ thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành của mình tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.

4. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng, chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng: căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện chỉ đạo các phòng chức năng liên quan và Ủy ban nhân dân thị trấn thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo để xử lý khi có sai phạm.

2. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc nội dung của Quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc thì kịp thời phản ánh

thông qua Sở Xây dựng đề trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

3. Các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, buộc tháo dỡ, cưỡng chế tháo dỡ công trình vi phạm quy định này.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định hiện hành khác thì thực hiện theo quy định có giá trị pháp lý cao hơn.

2. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các Quy định pháp luật khác có liên quan, giao Ủy ban nhân dân huyện chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, nghiên cứu đề xuất phương án điều chỉnh, bổ sung Quy chế này trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Quy định xử lý chuyển tiếp

a) Đối với các dự án, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu kiến trúc trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành, hiện đang thực hiện các bước đầu tư xây dựng thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép mà không phải điều chỉnh.

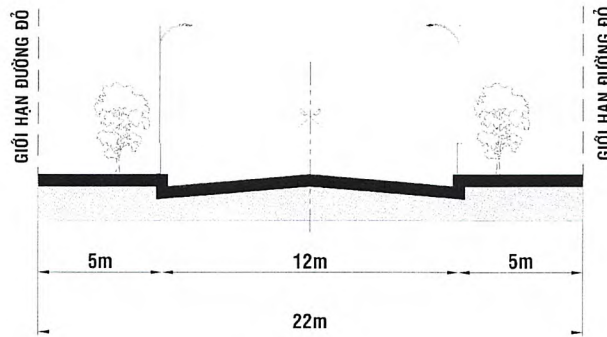
b) Đối với các dự án, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu kiến trúc nhưng đến thời điểm Quy chế này có hiệu lực thi hành vẫn chưa triển khai thực hiện các bước đầu tư xây dựng thì phải điều chỉnh các chỉ tiêu kiến trúc và các yêu cầu liên quan khác theo Quy chế này.

c) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, trường hợp có khó khăn, vướng mắc các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân huyện để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

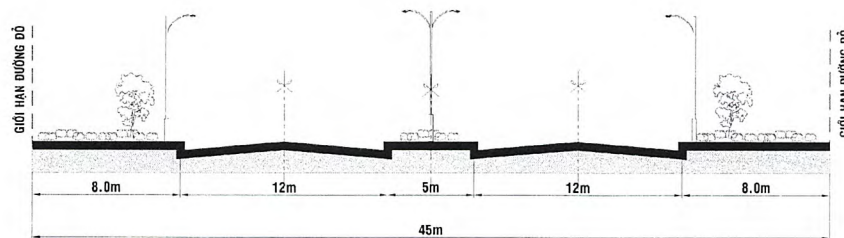
Phụ lục

MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ LỘ GIỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG

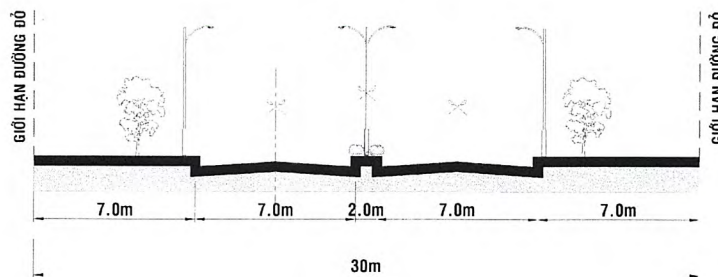
(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vàm Láng, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang, Quyết định số 35 /2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)



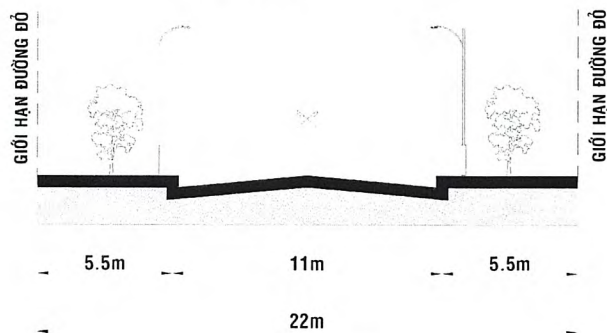
Mặt cắt 1-1



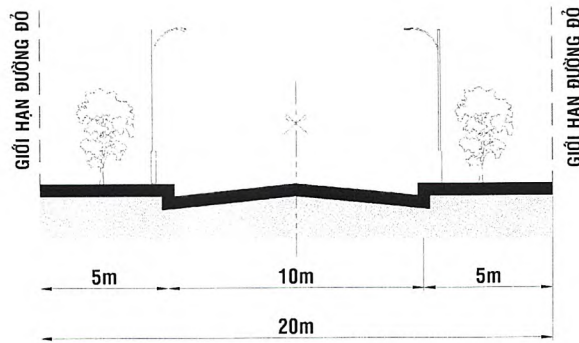
Mặt cắt 2-2



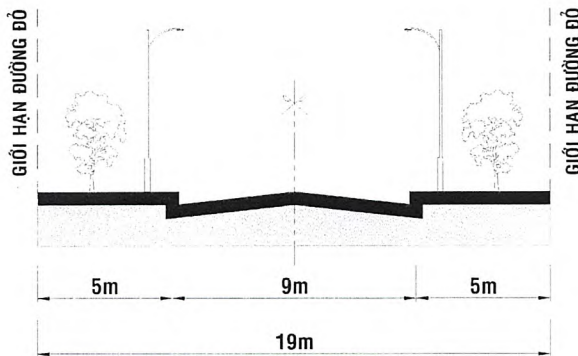
Mặt cắt 3-3



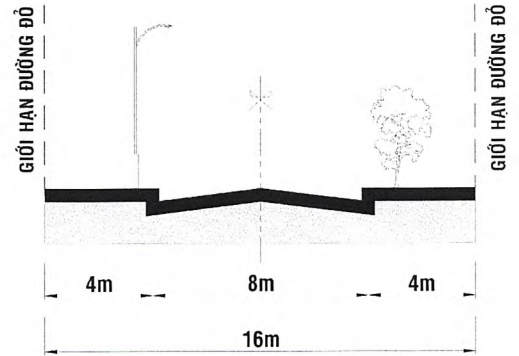
Mặt cắt 4-4



Mặt cắt 5-5



Mặt cắt 6-6



Mặt cắt 7-7

Hệ thống đường giao thông thị trấn Vàm Láng được mô tả chi tiết trong bảng sau:

Quy định về lộ giới, khoảng lùi các tuyến đường trong đô thị

| TT | Loại đường | Chiều dài (m) | Chiều rộng (m) | Lộ giới (m) | | | | Khoảng lùi (m) |
|-----------|-----------------------------|---------------|----------------|-------------|-------------|------------|---------------|----------------|
| | | | | Via hè trái | Via hè phải | Lòng đường | Dải phân cách | |
| I | Giao thông đối ngoại | 5.039 | | | | | | |
| 1 | Đường vành đai | 5.039 | 22 | 5 | 5 | 12 | | 0 |
| II | Giao thông đối nội | 31.142 | | | | | | |
| 1 | Đường lộ giới 45m | 3.912 | 45 | 8 | 8 | 12x2 | 5 | 0 |
| 2 | Đường lộ giới 30m | 1.536 | 30 | 7 | 7 | 7x2 | 2 | 0 |
| 3 | Đường lộ giới 22m | 2.316 | 22 | 5,5 | 5,5 | 11 | | 0 |
| 4 | Đường lộ giới 20m | 7.596 | 20 | 5 | 5 | 10 | | 0 |
| 5 | Đường lộ giới 19m | 4.818 | 19 | 5 | 5 | 9 | | 0 |
| 6 | Đường lộ giới 16m | 10.964 | 16 | 4 | 4 | 8 | | 0 |