Ký bởi: Cổng Thông tin Điện tử tỉnh
Email: bbt.ubnd@thuathienhue.gov.vn
Cơ quan: Văn phòng Ủy ban nhân dân, Tỉnh Thừa Thiên Huế
Ngày ký: 29-05-2024 17:06:41 +07:00

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

CÔNG BÁO

Tỉnh Thừa Thiên Huế

Số 26 **Ngày 29 tháng 05 năm 2024**

MỤC LỤC

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

		Trang
21-05-2024	Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế.	02

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 26/2024/QĐ-UBND	*Thừa Thiên Huế, ngày 21 tháng 5 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

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

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 13 tháng 3 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thống nhất thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1146/TTr-SXD ngày 02 tháng 4 năm 2024; Báo cáo thẩm định của số 4815/TĐ-SXD ngày 19 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31 tháng 5 năm 2024.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

1. Giao Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông chủ trì, phối hợp với Sở xây dựng tổ chức công bố, tuyên truyền phổ biến Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn theo các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Khe Tre; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Hải Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
Quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế

(Kèm theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

Việc xây dựng, ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Khe Tre, tỉnh Thừa Thiên Huế nhằm:

1. Quản lý kiến trúc và thực hiện theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 688/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2020.

2. Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo hướng phát triển kiến trúc bền vững, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi thị trấn Khe Tre.

3. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng đối với Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông, Ủy ban nhân dân thị trấn Khe Tre; các cơ quan chuyên môn của huyện; các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan của thị trấn Khe Tre.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Theo phạm vi diện tích thuộc thị trấn Khe Tre tại đồ án Quy hoạch chung thị trấn Khe Tre được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Đối tượng áp dụng

Tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của thị trấn Khe Tre.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Quy chế này sử dụng các từ ngữ, khái niệm được hiểu như sau:

1. *Công trình công cộng bao gồm:* Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; Công trình y tế; Công trình thể thao; Công trình văn hóa; Công trình tôn giáo, tín ngưỡng;

Công trình thương mại; Công trình dịch vụ; Công trình trụ sở, văn phòng làm việc; Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác; Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh; Trụ sở cơ quan nhà nước *(Mục 1, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/11/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng)*.

2. *Nhà ở riêng lẻ:* là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật. *(Khoản 2 Điều 3 Luật Nhà ở ngày 25/11/2014)*.

3. *Nhà ở liên kế:* là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị. *(Mục 3.2 TCVN 9411:2012 Tiêu chuẩn quốc gia về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-BKHCN ngày 28/12/2012 của Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố tiêu chuẩn quốc gia)*.

4. *Nhà Gươl:* là loại nhà truyền thống của người Cơ Tu gần giống nhà sàn của người Cơ Tu nhưng được chạm khắc công phu hơn. Phía trên hai đầu nhà Gươl thường được chạm, khắc hình gà trống hoặc hai đầu trâu nhô sừng lên đối diện. Bên trong được chạm các hình ảnh rất độc đáo, mang những nét văn hóa riêng của người Cơ Tu, như: hình ảnh các chàng trai, thiếu nữ Cơ Tu múa cồng chiêng, săn bắt thú rừng.

5. *Nhà Dài:* là loại nhà được thiết kế theo kiến trúc nhà sàn truyền thống tương tự nhà Gươl; Vật liệu và kết cấu tương tự nhà Gươl.

6. *Chỉ giới đường đỏ:* là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác. (*Mục 1.4.22 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

7. *Chỉ giới xây dựng:* là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất. *(Mục 1.4.23 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng)*.

8. *Khoảng lùi:* là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. *(Mục 1.4.24 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng)*.

9. *Mật độ xây dựng:* 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, bến bãi, 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). 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 mái và các khu vực không xây dựng công trình). *(Mục 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).*

10. *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. *(Mục 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).*

11. *Chiều cao công trình xây dựng:* là chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. *(Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).*

12. *Số tầng cao của công trình: là* tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Một số trường hợp riêng: tầng tum và các tầng lửng không tính vào số tầng cao được quy định tại khoản 4 phần ghi chú Bảng 2 Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD.

13. *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 *(điểm b, d khoản 2 phần ghi chú Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD).*

14. *Tầng nửa/bán hầm*: Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình (*điểm đ khoản 2 phần ghi chú Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD).*

15. *Tầng kỹ thuật:* là tầng sử dụng để bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà (có thể kết hợp bố trí gian lánh nạn trong tầng kỹ thuật) *(điểm i khoản 2 phần ghi chú Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD).*

16. *Tầng áp mái:* là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m *(điểm g khoản 2 phần ghi chú Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD*).

17. *Lô gia:* là không gian có lan can bảo vệ, lùi vào so với mặt tường bao của tòa nhà.

18. *Ban công, mái đua*

a) *Ban công:* là không gian có lan can bảo vệ, nhô ra khỏi mặt tường bao của tòa nhà.

b) *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.

c) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5 m: Tất cả các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., trừ mái đón, mái hè) được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ, nhưng phải đảm bảo độ vươn ra không được lớn hơn giới hạn được quy định trong Mục 6.4.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế, 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.

19. *Mái đón, mái hè phố*

a) *Mái đón:* là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

b) *Mái hè phố:* là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

c) Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè tới độ cao trên 3,5 m được phép làm mái đón, mái hè phố. Bộ phận nhô ra của mái đón, mái hè phố cách mép vỉa hè không lớn hơn 0,6 m, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0 m. Không được trồng cột trên vỉa hè. *(Mục 6.4.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế*).

20. *Di tích lịch sử - văn hóa:* là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học *(Khoản 3 Điều 4 Luật Di sản văn hóa ngày 29/6/2001).*

21. *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 phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuynel kỹ thuật *(Khoản 4 Điều 2 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị).*

22. *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 *(Mục 1.4.27 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).*

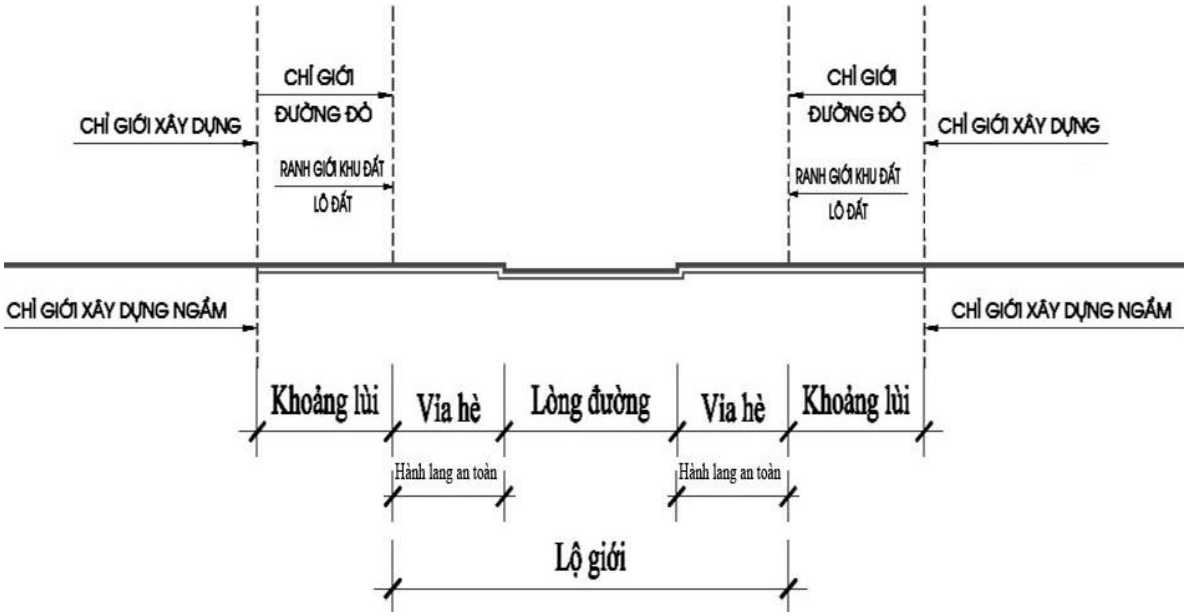
23. *Cốt xây dựng khống chế":* là cao độ xây dựng tối thiểu hoặc tối đa bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

24. *Khoảng lùi biên:* là khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng công trình và ranh đất bên hông.

25. *Đường đô thị (đường phố):* là đường bộ nằm trong phạm vi địa giới hành chính đô thị, được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

26. *Hè đường (hay vỉa hè, hè phố):* là bộ phận của đường đô thị, phục vụ chủ yếu cho người đi bộ và kết hợp là nơi bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, cây xanh đô thị dọc tuyến.

27. *Lòng đường:* là bộ phận của đường đô thị, được giới hạn bởi phía trong hai bên bó vỉa hè, có thể bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị dọc tuyến khi cần thiết.



Hình 1. Sơ đồ điển hình chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, hành lang an toàn trên trục đường, tuyến phố

28. *Tuy-nen kỹ thuật:* là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật *(Mục 1.4.29 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng)*.

29. *Hào kỹ thuật:* là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật *(Mục 1.4.30 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng)*.

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Công tác quản lý, thiết kế kiến trúc phải tuân thủ theo Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp các chỉ tiêu trong đồ án Quy hoạch chung thị trấn Khe Tre và các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Tổ chức lập, trình phê duyệt và tổ chức thực hiện thiết kế kiến trúc theo phân cấp và theo các quy định hiện hành; quản lý đầu tư xây dựng kiến trúc trong đô thị theo quy hoạch được phê duyệt.

c) Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới.

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 bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

đ) 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.

e) 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.

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:

Khu đặc thù về cảnh quan thiên nhiên gồm có: Khu vực cảnh quan hai bờ sông Khe Tre, dãy đồi dọc trục đường Tỉnh lộ 14B và phía bờ Tây sông Khe Tre.

(Bản đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan xem chi tiết tại Phụ lục I kèm theo Quy chế này)

Các tuyến đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch, an ninh quốc phòng, gồm có: Cao tốc La Sơn - Túy Loan, đường Khe Tre (Tỉnh lộ 14B), đường Tả Trạch, đường Nguyễn Thế Lịch, đường Bế Văn Đàn, đường Bùi Quốc Hưng, đập tràn bắt qua sông Khe Tre.

(Vị trí các tuyến đường chính đô thị xem chi tiết tại Phụ lục II kèm theo Quy chế này)

Khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: Địa điểm chiến thắng Đồn Khe Tre *(di tích lịch sử cách mạng cấp tỉnh)*.

Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, gồm có: Công viên trung tâm nằm dọc trục đường Tỉnh lộ 14B, trước mặt khu chứng tích lịch sử đồi Khe Tre, các dải cây xanh công viên ven sông Khe Tre.

Nút giao thông trung tâm thị trấn Khe Tre tại đường Nguyễn Thế Lịch, đường Tả Trạch giao nhau với đường Tỉnh lộ 14 B *(đường Khe Tre)*.

Khu vực cửa ngõ đô thị, gồm có: Khu vực phía Bắc kết nối với xã Hương Phú về huyện Phú Lộc, khu vực phía Nam, cửa ngõ nằm trên đường Tỉnh lộ 14B kết nối khu vực phía Đông Nam, cửa ngõ nằm trên đường cao tốc La Sơn - Túy Loan đi qua xã Hương Lộc, kết nối với thành phố Đà Nẵng và tỉnh Quảng Nam.

(Vị trí khu vực cửa ngõ đô thị xem chi tiết tại Phụ lục III kèm theo Quy chế này)

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

Các khu đặc thù về cảnh quan thiên nhiên: 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 tuyến đường chính đô thị: phải tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính. Khoảng lùi công trình phải 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 tổ chức hợp khối các công trình.

Các tuyến phố đi bộ: phải bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

Các tuyến 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 phù hợp với chức năng của trục đường.

Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (cấp tỉnh trở lên): 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.

Các quảng trường và công viên lớn: Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng. Bố trí không gian cảnh quan vườn tượng có hình ảnh danh nhân hoặc các hình ảnh mang bản sắc văn hóa đặc trưng của địa phương.

Các khu vực cửa ngõ đô thị: Khu vực cửa ngõ đô thị, kiến trúc công trình phải 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.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, các yêu cầu quản lý kiến trúc, những khu vực, địa điểm có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan đô thị cần ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng, cụ thể như sau:

a) Khu vực trung tâm hành chính và thương mại dọc đường Tỉnh lộ 14 B.

b) Khu vực cảnh quan dọc bờ sông Khe Tre.

c) 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.

(Sơ đồ thể hiện vị trí lập thiết kế đô thị riêng xem chi tiết tại Phụ lục IV kèm theo Quy chế này.)

4. Các trục đường, tuyến phố chính đô thị ưu tiên chỉnh trang: Tỉnh lộ 14 B; Đường Nguyễn Thế Lịch; Đường Đại Hóa; Đường Tả Trạch; Đường Bùi Quốc Hưng.

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

1. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019.

2. Các công trình khác phải thi tuyển phương án kiến trúc được đề xuất trong chủ trương đầu tư hoặc báo cáo nghiên cứu tiền khả thi do cấp có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm: Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng truyền thống, văn hóa lịch sử của huyện Nam Đông nằm trên khu vực cảnh quan hai bờ sông Khe Tre thuộc địa bàn thị trấn Khe Tre; các công trình tạo điểm nhấn và hình thành diện mạo đô thị; các công trình có vị trí nằm ở góc giao các trục đường chính đô thị; công trình cổng chào tại cửa ngõ phía Bắc thị trấn tạo điểm nhấn của đô thị.

(Bản đồ các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan và bản đồ vị trí các cửa ngõ đô thị xem chi tiết tại Phụ lục I và phụ lục III kèm theo Quy chế này).

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

a) Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính thị trấn Khe Tre.

b) Nguyên tắc chung quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị

Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị thị trấn Khe Tre phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan và quy định của Quy chế này.

Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án Quy hoạch chung được duyệt, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản 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 Khe Tre, xây dựng đặc trưng đô thị miền núi.

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 khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh.

Quản lý chiều cao công trình tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị. Khuyến khích kết nối các không gian công cộng, tạo ra mạng lưới đi bộ, đường xe đạp 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 địa phương. 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 và núi phải hài hòa với không gian mặt nước và cảnh quan vùng núi, tạo sự đặc trưng đô thị.

Khuyến khích các công trình hỗn hợp, tại tầng trệt trống để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối đế, 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.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

+ Trục lộ 14B xuất phát từ Quốc lộ 1A qua thị trấn La Sơn, xã Xuân Lộc, xã Hương Phú kết nối với thị trấn Khe Tre, nằm trên trục không gian này là các công trình chính sau: Trung tâm hành chính của huyện Nam Đông; Các điểm nhấn cây xanh của công viên trung tâm; Điểm nhấn chứng tích lịch sử Khe Tre; Khu dân cư hiện hữu và chỉnh trang; Công trình dịch vụ thương mại; Trung tâm hành chính thị trấn Khe Tre.

- Các công trình điểm nhấn

+ Các công trình hành chính theo trục đường Tỉnh lộ 14B.

+ Đồi chứng tích lịch sử Khe Tre và công viên trung tâm.

+ Khu vui chơi giải trí.

- Các không gian mở

+ Không gian mở chính là trung tâm vui chơi giải trí ven sông chạy từ ngã ba sông Khe Tre đến xã Hương Phú.

+ Không gian mở dự trữ là không gian phía Tây thị trấn, nơi quy hoạch khu dịch vụ du lịch sinh thái.

+ Các khu không gian mở bằng các khu cây xanh sinh thái ven sông.

b) Về kiến trúc

- Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực: Xây dựng các công trình hành chính, nhà ở, dịch vụ, du lịch, thương mại,… và hạ tầng kỹ thuật.

- Các khu ở hiện hữu

+ Chỉnh trang các khu nhà ở đảm bảo đông nhất về kiến trúc, phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết. Đồng thời phải kiểm soát, quản lý về mặt quy hoạch kiến trúc đối các khu nhà ở.

+ Tổ dân phố 4: Định hướng chỉnh trang đất ở khu vực này thành khu nhà ở vườn có diện tích tương đối lớn để đáp ứng nhu cầu của một bộ phận người dân và phục vụ cho nhu cầu du lịch sinh thái.

+ Tổ dân phố 1, 2, 3, 5: Tùy thuộc tình hình thực tế mà có giải pháp chỉnh trang cho phù hợp. Tuy nhiên cần tuân thủ các đồ án quy hoạch chỉnh trang và các đồ án khác được phê duyệt.

- Đất công trình công cộng: Chỉnh trang sân thể dục thể thao ngoài trời tại tổ dân phố.

- Đất khu đô thị, thương mại trung tâm Khe Tre: Bao gồm từ ngã ba tỉnh lộ 14B giao nhau với đường A Lơn dọc theo tỉnh lộ 14B đến cầu Khe Tre; dọc theo mép ngoài chợ Khe Tre đến hết chợ, theo đường 14C đến cầu Ông Thụy; ngược suối Ông Thụy lên giáp hành lang đường cao tốc. Diện tích 13ha, xây dựng Khu đô thị trung tâm bao gồm thương mại, khu ở và quảng trường trung tâm huyện.

- Đất Đồi chứng tích Khe Tre: Xây dựng đài tưởng niệm di tích lịch sử chiến thắng đồi Khe Tre.

- Các công trình hạ tầng

+ Chỉnh trang nâng cấp các đường giao thông liên xóm theo quy định của quy hoạch để làm đẹp bộ mặt đô thị.

+ Xây dựng mới đập tràn kết nối giao thông khu vực phía dưới cầu Khe Tre và đập tràn từ đường A Lơn nối dài qua Tổ dân phố 3 với diện tích 0,3 ha.

+ Gia cố, xây kè phòng chống sạt lở, đảm bảo cảnh quan đô thị.

(Sơ đồ minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường chính xem chi tiết tại Phụ lục VI kèm theo quy chế này).

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

1. Yêu cầu đối với kiến trúc và cảnh quan đô thị

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) Thể hiện sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan sông Khe Tre và đồi núi bao quanh, tạo sự kết nối kiến trúc mới - cũ của đô thị, hình thành đô thị hiện đại mang bản sắc văn hóa dân tộc bản địa kết hợp đặc trưng đô thị miền núi xen lẫn đồng bằng.

c) Phát huy hiệu quả hoạt động của các thiết chế văn hóa cơ sở thông qua không gian kiến trúc, đảm bảo cho mọi người dân được hưởng thụ, tham gia đầy đủ các hoạt động văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho người dân và bước đầu hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du khách đến tham quan, tìm hiểu và trải nghiệm.

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.

đ) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

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

a)Yêu cầu đối với công trình kiến trúc cải tạo, sửa chữa

Cải tạo sửa chữa dựa trên cơ sở nguyên gốc nghệ thuật kiến trúc dân tộc cư trú trên địa bàn huyện Nam Đông, phục dựng các mô hình kiến trúc nhà Gươl, nhà Dài tại các điểm du lịch cộng đồng tiêu biểu về hoạt động bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa dân tộc Cơ Tu.

Tiếp tục duy trì và phát triển không gian văn hóa tại thị trấn Khe Tre để phục vụ cho việc sinh hoạt văn hóa, quảng bá hình ảnh con người huyện Nam Đông nói chung và thị trấn Khe Tre nói riêng.

Phát triển điểm du lịch có các sản phẩm đặc trưng về văn hóa dân tộc gắn với du lịch trải nghiệm, thiên nhiên cảnh quan thác, núi, sông hồ.

Tiếp tục khai thác, đầu tư cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng đã hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du khách đến tham quan, tìm hiểu và trải nghiệm, hình thành mối liên hệ giữa các điểm du lịch, tạo không gian kiến trúc, cảnh quan hấp dẫn.

b) Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới

- Việc phát triển công trình kiến trúc xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, các công trình văn hóa, thể thao có kiến trúc thể hiện nét văn hóa dân tộc Cơ Tu; bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Công trình nhà ở xây dựng theo hình thức kiến trúc có bản sắc văn hóa dân tộc Kinh và dân tộc Cơ Tu.

- Quy định về bản sắc dân tộc trong nhà ở xây mới:

Kiến trúc nhà ở xây dựng mới phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt và theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Quy chế này.

Khuyến khích chính quyền thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình đối với nhà ở tại các khu truyền thống, khu đất dãn dân, tái định cư.

Hình thức vỏ công trình, màu sắc nên có sự tương đồng với quần thể kiến trúc xung quanh, môi trường tự nhiên và có đặc trưng kiến trúc, mái, màu sắc của nhà Gươl, nhà Dài của bà con dân tộc Cơ Tu tại huyện Nam Đông.

- Quy định về bản sắc dân tộc trong công trình công cộng xây mới:

Kiến trúc các công trình công cộng xây dựng mới phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt và theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy chế này.

Hình thức, thẩm mỹ công trình công cộng nên thể hiện được đặc trưng kiến trúc vùng miền, phản ánh được bản sắc văn hóa địa phương, thông qua màu sắc, chi tiết, tổ chức không gian.

Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

1. Quy định chung khu vực có yêu cầu đặc thù

a) Các tuyến đường chính đô thị, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

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

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

Các tuyến 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.

b) Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (cấp tỉnh trở lên): 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.

c) Các quảng trường và công viên lớn

Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

d) Các khu vực cửa ngõ đô thị

Khu vực cửa ngõ đô thị, kiến trúc công trình phải 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 khu vực cửa ngõ phải có tính đến kết nối với không gian công cộng thành phố như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị.

Quần thể kiến trúc trong khu vực cửa ngõ cần có sự đồng bộ và hài hòa về chức năng, thẩm mỹ, màu sắc công trình và các yêu cầu khác nhằm tạo tính thống nhất của khu vực.

Các chỉ tiêu: mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tuân thủ các quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình.

2. Quy định cụ thể đối với các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

a) Hình thức kiến trúc

Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có hình thức 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. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.

Hạn chế sử dụng các màu đen, màu tối sẫm, các gam màu nóng có độ tương phản cao (đỏ, tím, lam) làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.

Đối với công trình có tầng hầm thì phần nổi tầng hầm không cao quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu. Vị trí lối lên xuống (ram dốc) cách lộ giới tối thiểu 3m:

- 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 nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo (như: cục nóng điều hòa, bồn nước mái, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời).

- Hè phố, đường đi bộ trên trục đường 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 chính 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 đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại Quy chế này.

b) Quy định mật độ, tầng cao, chiều cao xây dựng

Mật độ, tầng cao, chiều cao xây dựng công trình: theo Đồ án quy hoạch được phê duyệt hoặc theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới

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 tại Bảng 1 sau đây:

Bảng 1. Quy định Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao 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

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 thực hiện 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 (cốt vỉa hè).

Các tuyến đường, phố đã có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt: Thực hiện theo quy định tại quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt.

Đối với các trường hợp đã thực hiện xây dựng theo quy định trước đây nếu có nhu cầu cải tạo lại phải đảm bảo khoảng lùi thì thực hiện theo quy định tại Bảng 1.

d) Khoảng lùi biên

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch xây dựng mới được quy định như sau:

Bảng 2. Quy định khoảng lùi biên của các công trình

STT	Chiều cao công trình	Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai công trình	Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai công trình
1	<46m	≥1/2h và ≥7m	≥1/3h
2	≥ 46m	≥25m	≥15m

Ghi chú:

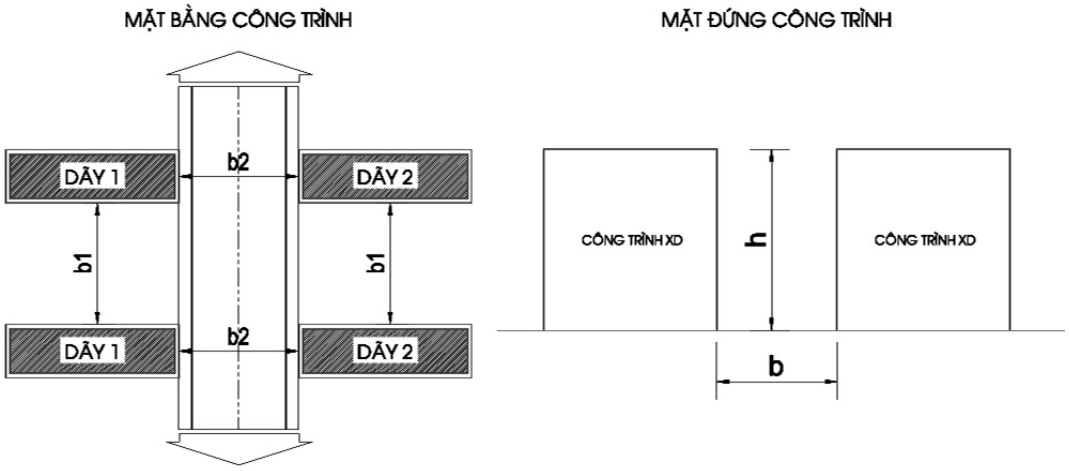
- h: chiều cao công trình.

- Trong mọi trường hợp khoảng cách giữa các công trình phải đảm bảo theo tiêu chuẩn quy định tại Phụ lục E QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Đối với công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách tối thiểu đến công trình đối diện được thực hiện 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 (cốt vỉa hè).

- Nếu công trình có độ dài của cạnh dài và độ dài của đầu hồi bằng nhau, mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất trong số các đường tiếp giáp với lô đất đó được hiểu là cạnh dài của công trình.

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền dưới 10m: Được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.



Hình 2. Sơ đồ điển hình quy định khoảng cách đối với các dãy nhà

Đối với các tuyến phố trong khu vực cải tạo, chỉnh trang, khoảng cách giữa các dãy nhà liên kế hoặc công trình riêng lẻ thực hiện theo quy định sau đây:

- Đối với các dãy nhà cao từ 16m trở lên: Phải đảm bảo quy định về khoảng cách bằng 70% quy định về khoảng cách đối với các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch mới.

- Đối với các dãy nhà cao dưới 16m: Phải đảm bảo khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 dãy nhà tối thiểu là 4m và khoảng cách tối thiểu giữa hai đầu hồi của 2 dãy nhà có đường giao thông chung đi qua là 3m (khoảng cách từ ranh giới lô đất đến tim đường giao thông chung tối thiểu là 1,5m).

- Trong trường hợp hai dãy nhà có chiều cao khác nhau thuộc 2 lô đất liên kế của hai chủ sở hữu quyền sử dụng đất khác nhau, khoảng cách tối thiểu từ mỗi dãy nhà đó đến ranh giới giữa 2 lô đất phải đảm bảo tối thiểu bằng 50% khoảng cách tối thiểu giữa hai dãy nhà có chiều cao bằng chiều cao của dãy nhà đó.

đ) Quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh

Công trình không được vi phạm ranh giới của các công trình bên cạnh.

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 của 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.

e) Các công trình có mặt quay ra trục đường, tuyến phố chính

Khuyến khích việc xây dựng mái đón, mái hè trên các tuyến phố có công trình công cộng, dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ.

Mái đón, mái hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, không vượt quá chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được duyệt, có độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào các việc khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

Các bộ phận đua ra ngoài công trình: Móng nhà, bậc thềm, ô văng, sê nô, mái đón... phải tuân thủ các quy định tại Bảng 6, Bảng 7 Điều 9 Quy chế này.

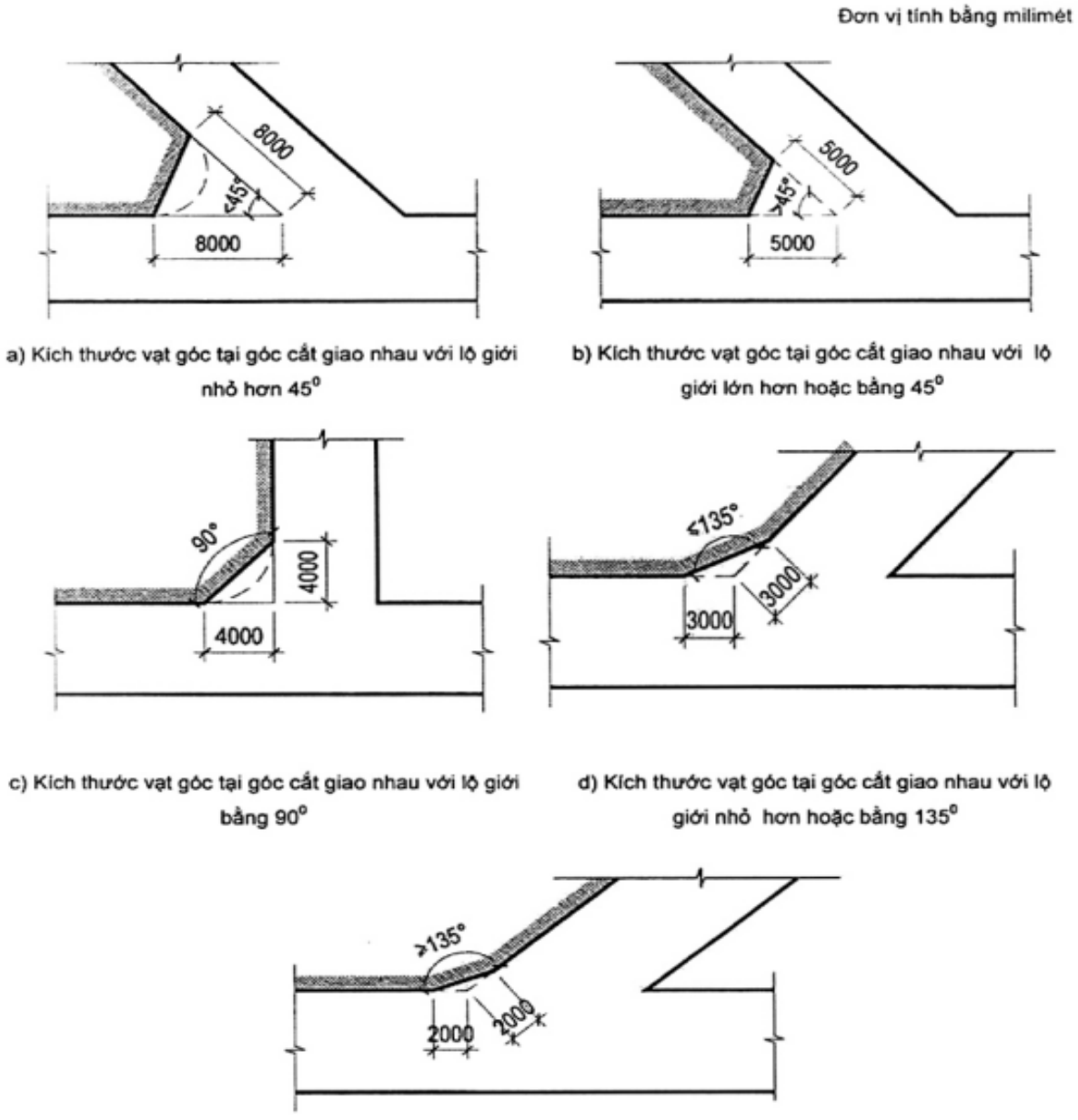
g) Các công trình tại góc phố giao nhau, vị trí điểm nhấn

Công trình có vị trí tại góc phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCXD 07:2016/BXD.

Công trình nằm tại góc đường phải được cắt vát theo quy định. Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới theo quy định tại Bảng 3 sau đây:

Bảng 3. Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

STT	Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (mm)
1	Nhỏ hơn 45^0	8000 x 8000
2	Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5000 x 5000
3	90^0	4000 x 4000
4	Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3000 x 3000
5	Lớn hơn 135^0	2000 x 2000



Hình 3. Hình mình họa kích thước vạt góc tại các điểm giao nhau

3. Quy định đối với khu vực cửa ngõ đô thị

a) Khu vực cửa ngõ đô thị: Xác định theo khoản 1 Điều 4 Quy chế này.

Khu vực cửa ngõ phía Bắc kết hợp với trung tâm thị trấn Khe Tre.

Khu vực cửa ngõ phía Nam phát triển các dịch vụ, thương mại.

b) Quy định chung

Không gian khu vực cửa ngõ phải kết nối với không gian công cộng thị trấn Khe Tre như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị.

Các kiến trúc trong khu vực cửa ngõ cần có sự đồng bộ và hài hòa về chức năng công trình, thẩm mỹ công trình, màu sắc công trình và các yêu cầu khác nhằm tạo tính thống nhất của khu vực.

Các chỉ tiêu: mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tuân thủ các quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình.

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

1. Công trình công cộng

a) Quy định chung

Đối với công trình công cộng trên địa bàn thị trấn Khe Tre khi xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo phải tuân thủ quy hoạch xây dựng được duyệt, công trình phải có hình thức kiến trúc đẹp, thể hiện bản sắc riêng, phù hợp truyền thống văn hóa địa phương, công năng sử dụng hợp lý tận dụng tối đa các điều kiện về thông gió, chiếu sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng đảm bảo sử dụng an toàn, bền vững, an toàn phòng cháy chữa cháy.

Đối với các công trình công cộng trong khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, khi xây dựng mới, sửa chữa cải tạo phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được quy định tại Quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trong khuôn viên các công trình công cộng đang được sử dụng ổn định, các cơ quan đơn vị được giao quản lý sử dụng có trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn, thực hiện chế độ bảo dưỡng, bảo trì công trình kiến trúc, vườn hoa cây xanh theo quy định, việc xây dựng thêm các công trình (tạm - kiên cố) trong không gian sân trống, vườn hoa, phải được sự thống nhất của các cơ quan có thẩm quyền, không được tự ý cơi nới chồng lấn (kể cả bằng vật liệu tạm, nhẹ) trên công trình kiến trúc hiện hữu làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình. Khi cải tạo chỉnh trang cần đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu đạt bằng 50% chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt của khu vực đó.

Các dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng có tính chất quan trọng, là điểm nhấn của khu đô thị mới, khu vực cảnh quan đô thị, khu vực cửa ngõ đô thị, khu vực đặc thù về thể thao, du lịch: Trong trường hợp công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc thì thực hiện theo Điều 5 Quy chế này. Các trường hợp còn lại trước khi thẩm

định, phê duyệt, chủ đầu tư phải tổ chức lấy ý kiến đóng góp của Hội đồng tư vấn về kiến trúc tỉnh nhằm đảm bảo công trình hoàn thành đạt giá trị thẩm mỹ kiến trúc, hài hòa cảnh quan khu vực, tăng mỹ quan chung cho đô thị.

Đối với công trình kỷ niệm, biểu tượng kiến trúc tại các khu vực công cộng, các giao lộ quan trọng để kỷ niệm các sự kiện lịch sử của nhân dân, của dân tộc: Ngoài việc thực hiện theo Điều 5 Quy chế này, Chủ đầu tư công trình phải mời tham gia, đóng góp ý kiến của nhiều tác giả là kiến trúc sư, họa sỹ, nhà nghiên cứu để chọn ra những tác phẩm kiến trúc có giá trị nghệ thuật thẩm mỹ cao, quy mô hợp lý, thể hiện được ý nghĩa lịch sử các sự kiện làm tăng thêm vẻ mỹ quan và tính nhân văn của đô thị.

Các công trình cải tạo, chỉnh trang phải đảm bảo không phá vỡ cảnh quan xung quanh và chức năng sử dụng, kết cấu của công trình và những quy định khác về trật tự xây dựng trên địa bàn. Khi cải tạo chỉnh trang cần đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu đạt bằng 50% chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt của khu vực đó. Cần nghiên cứu mặt đứng hợp lý với chức năng sử dụng, quy mô và vị trí cũng như các giải pháp kết cấu phù hợp đảm bảo hài hòa với các công trình lân cận. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, hạn chế sử dụng kính, ứng phó thiên tai bão, lũ lụt.

Các công trình công cộng xây mới tổ chức bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu đỗ xe cho công trình.

Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong công trình xây mới phải đạt 20%, trong công trình cải tạo phải đạt 10%. Riêng đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa xây mới tối thiểu phải đạt 30%. Hình thức trồng và bố trí cây xanh phù hợp với cảnh quan và công trình.

Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng: Phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt; cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

c) Quy định cụ thể

Công trình giáo dục: phương án thiết kế các công trình xây dựng mới phải có khoảng trống ở tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình. Khuyến khích phương án thiết kế để trường học sẽ trở thành công trình cứu hộ, cứu nạn khẩn cấp trong trường hợp xảy ra thiên tai bão, lũ lụt tại những vùng có nguy cơ cao. Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh tập trung người trong khuôn viên đất của trường và có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

Công trình y tế: Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên

và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ; phải bố trí các không gian tâm linh, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn tin,...).

Công trình thể thao: Kiến trúc công trình phải thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại có thể kết hợp với hình thức kiến trúc truyền thống của địa phương như nhà Gươl, nhà Dài, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng. Các công trình thể thao quy mô lớn phải có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị. Phương án thiết kế phải linh hoạt để có thể chuyển đổi thành Bệnh viện dã chiến đảm bảo phù hợp với quy định tại Quyết định số 212/QĐ-BXD ngày 01/3/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Hướng dẫn xây dựng bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch.

Công trình văn hóa: Thiết kế công trình phải làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương. Thiết kế công trình phải tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

Công trình thương mại và dịch vụ: Công trình phải tạo không gian tiếp cận tập trung đông người, các không gian mở, có sự kết nối với không gian chung tuyến phố và các công trình chính lân cận. Kiến trúc công trình phải có tính thống nhất trên toàn tuyến, phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

Công trình dịch vụ công cộng, văn phòng, trụ sở cơ quan: Kiến trúc phải tạo tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành. Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của huyện Nam Đông. Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

Mật độ xây dựng các công trình: Đối với các công trình tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt: Tuân thủ quy định về mật độ xây dựng của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với các công trình công cộng thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết: tuân thủ quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

Quy định về khoảng lùi công trình so với lộ giới, tầng cao, chiều cao xây dựng, cao độ nền công trình; khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình; quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh:

- Đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được phê duyệt tuân thủ theo quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

- Đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt: tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2021.

Công trình tại vị trí góc phố: Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định tại khoản 3 Điều 8 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. Hạn chế sử dụng những gam màu quá sáng hoặc tối, ưu tiên sử dụng những gam màu mang sắc thái hài hòa, mang bản sắc văn hóa dân tộc địa phương.

Bố trí các trang thiết bị kỹ thuật công trình: Bể chứa nước mái, bồn nước mái, thông gió, thiết bị điều hòa phải lắp đặt hợp lý không để lộ trên mái công trình hoặc mặt tiền công trình; miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố; cục nóng điều hòa nhiệt độ, không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

2. Công trình nhà ở

a) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu, khu đô thị mới

Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, phải đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực. Các khu đô thị hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống.

Khi cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu cần phải đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng được duyệt, phù hợp với chương trình phát triển đô thị và phù hợp với điều kiện tự nhiên và hình thức kiến trúc hiện có.

Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình phải được thực hiện đúng theo quy định tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng được duyệt.

Khuyến khích áp dụng hình thức kiến trúc truyền thống, áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thông minh phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương.

Các công trình kiến trúc xây mới, cải tạo, chỉnh trang trong khu vực cần đảm bảo không phá vỡ cảnh quan chung, hài hòa với các công trình hiện có.

Khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông theo đúng quy định.

Kích thước, diện tích lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ: Thực hiện theo quy định tại Mục 2.6.6 QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Mật độ xây dựng:

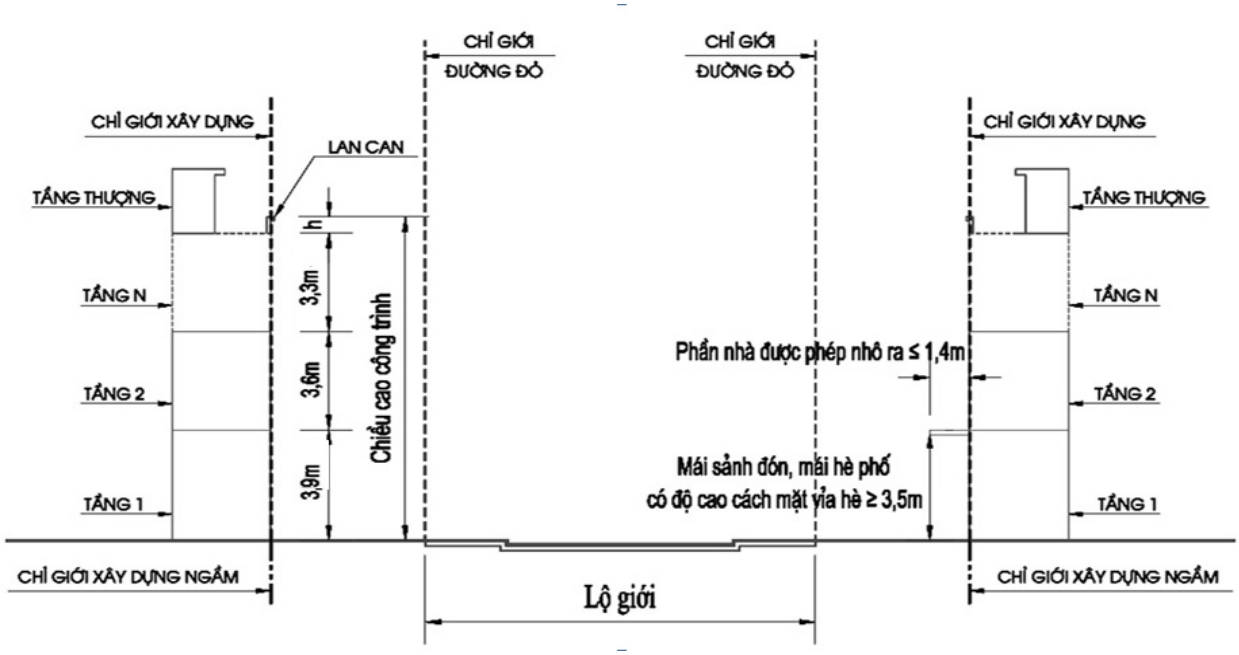
Đối với khu vực hiện trạng và cải tạo: Áp dụng theo quy định quy chuẩn thiết kế và các đồ án đã được phê duyệt.

Đối với khu vực cấp phép xây dựng mới: áp dụng quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập được quy định tại Bảng 4 sau đây:

Bảng 4. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập)

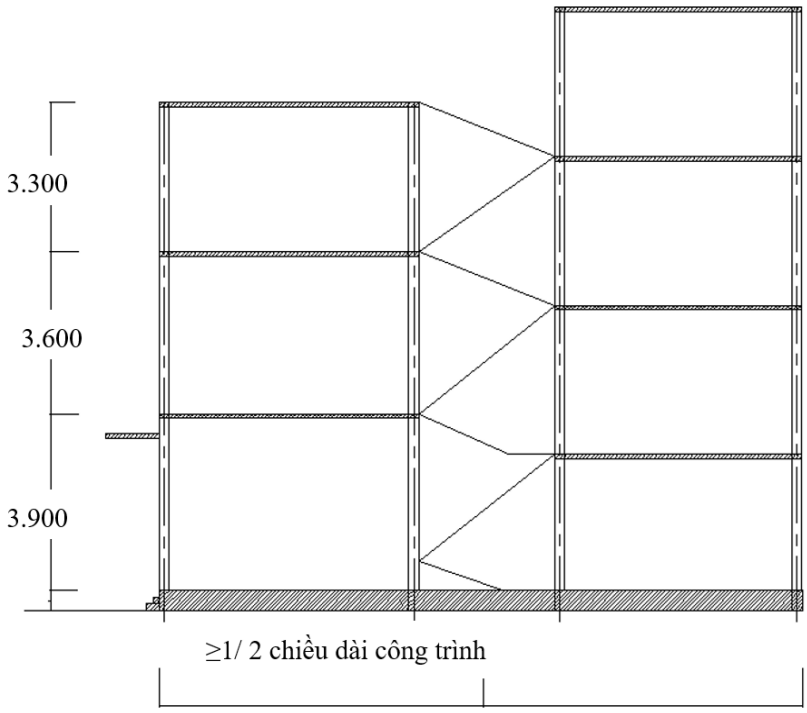
Diện tích lô đất (m^2/căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

Trường hợp thửa đất có diện tích nằm giữa các giá trị trong Bảng 4 thì mật độ xây dựng được tính theo công thức nội suy.



Hình 4. Quy định về phần nhà xây dựng sau chỉ giới đường đỏ

Trong trường hợp nhà xây lệch tầng, hoặc có gác xép thì chỉ quy định tổng chiều cao nhà và chiều cao từng tầng theo hình 5.



Hình 5. Quy định chiều cao công trình lệch tầng hoặc có gác xép

Quy định cụ thể chiều cao, tầng cao công trình nhà ở riêng lẻ trong trường hợp có khoảng lùi ≥3m: Không quy định chiều cao từng tầng nhưng công trình nhà ở riêng lẻ trong trường hợp có khoảng lùi ≥3m phải đảm bảo chiều cao công trình không vượt quá chiều cao tối đa cho phép tại Phụ lục 4.3 và Phụ lục 5.3 Quy chế này.

- Quy định cụ thể cốt khống chế xây dựng:

Đối với các nhà ở riêng lẻ có mặt tiền trên các đường phố đã có vỉa hè ổn định (trục đường đã đầu tư xây dựng hạ tầng hoàn thiện): Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ thì cốt nền công trình cao từ 0,15m so với cốt vỉa hè hoàn thiện. Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ thì cốt nền công trình cao tối thiểu 0,45m so với cốt vỉa hè hoàn thiện.

Đối với các nhà ở riêng lẻ trong các đường hẻm: Cốt nền được phép cao tối thiểu 0,15m.

Quy định này không áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ có bố trí tầng hầm.

Cách tính cốt nền công trình: Cốt nền được tính là mép nhà cao hơn trong 2 mép nhà mặt trước công trình. Trong trường hợp lô đất có 2-3 mặt giáp đường cách xác định cốt nền được tính theo mặt chính hồ sơ cấp phép xây dựng.

- Quy định cụ thể chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình:

Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi

và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Áp dụng quy định tại Bảng 4, Bảng 5, đồng thời tuân thủ quy định tại khoản 2.6.7 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

- Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình: Áp dụng theo các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Trong trường hợp các quy hoạch xây dựng chưa quy định cụ thể khoảng lùi thì áp dụng theo Bảng 1 Quy chế này nhưng đảm bảo khoảng lùi phía vào chính của công trình tối thiểu là 3m.

Các bộ phận của công trình sau đây: Bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón được phép nhô ra theo quy định tại Bảng 6 nhưng không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Bảng 6. Các bộ phận nhà được phép nhô ra trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ

TT	Bộ phận được nhô ra	Độ cao so với mặt hè (m)	Độ vươn tối đa (m)
1	Bậc thềm, vệt dắt xe	0-0,2	0,3
2	Ống đứng thoát nước mưa		0,2
3	Bậu cửa, gờ chỉ trang trí	> 1,0	0,2
4	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa	> 2,5	1,0

Riêng ban công, ô văng được nhô quá chỉ giới xây dựng và được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia. Việc nhô ra phải được Phòng Kinh tế và Hạ tầng kiểm tra trước khi cấp phép đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan tuyến phố. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, tường che chắn, buồng, lô-gia tuân thủ theo quy định tại Bảng 6 dưới đây:

Bảng 7. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, tường chắn, buồng, lô gia

TT	Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
1	Dưới 7m	0
2	7÷12	0,9
3	>12÷15	1,2
4	>15	1,4

Phần khoảng lùi cho phép đổ mái kiên cố có chiều cao thấp hơn mái tầng 1 là 0,45m nhưng đảm bảo nguyên tắc không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố, đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy; cốt chiều cao đối với phần xây dựng Khoảng lùi đảm bảo theo quy định phòng cháy chữa cháy theo QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

Đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực hiện hữu có đường ngõ, hẻm đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, lô đất không đủ điều kiện để bố trí khoảng lùi theo quy định, chỉ giới xây dựng công trình được trùng với chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định pháp luật hiện hành. Những trường hợp cụ thể do phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Nam Đông xem xét, quyết định hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định.

Mái sảnh 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...).

Phần ngầm dưới mặt đất: Phần nổi của tầng hầm phía trong chỉ giới xây dựng không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định. Phần nổi của tầng hầm phía ngoài chỉ giới xây dựng không được cao quá cao độ vỉa hè. Đỉnh ram dốc của lối vào tầng hầm (vị trí đường xuống tầng hầm) phải cách chỉ giới xây dựng tối thiểu 3,0 m để đảm bảo an toàn khi ra vào. Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải đảm bảo cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề. Chỉ được phép xây 1 tầng hầm.

Hình thức kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ: Kiến trúc nhà ở riêng lẻ 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 hóa - xã hội của cộng đồng. Kiến trúc nhà ở riêng lẻ phải đa dạng các loại nhà ở, 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 riêng lẻ xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hòa 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 nhà ở riêng lẻ 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 đồ vật làm mất mỹ quan đô thị.

Mái nhà 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.

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.

Công trình nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch được phê duyệt. Ngoài ra, cần tuân thủ các quy định sau: Các công trình khi xây dựng có nhu cầu vượt tầng cao cho phép thì phải được cấp có thẩm quyền thông qua; phải đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt. Khuyến khích áp dụng hình thức kiến trúc truyền thống, áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thông minh phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương; Khuyến khích thiết kế bảo đảm an toàn và mỹ quan khi lắp đặt các thiết bị như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời. Sân phơi quần áo nên được bố trí ra các mặt tiền công trình. Khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông theo đúng quy định.

b) Quy định đối với công trình nhà ở ven sông, suối

Nhà ở ven sông, suối thuộc đô thị ngoài tuân thủ theo các quy định tại Điều 9 Quy chế này còn phải tuân thủ theo quy định hành lang bảo vệ sông suối tại Nghị định 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước. Nhà ở ven sông, suối 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 sông, suối: Đối với đất trống, không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ; trường hợp nhà hiện hữu sẽ được cải tạo, sửa chữa theo quy định. Nghiêm cấm các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang bảo vệ và các hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên trong các khu vực công viên, ven sông suối. Trường hợp đặc biệt cần phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

c) Quy định đối với nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai.

Đối với nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã có Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng nhưng chưa triển khai: Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt.

Đối với nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã có Quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc đã có Quy hoạch phân khu, nhưng chưa có Quy hoạch chi tiết 1/500 ngoài tuân thủ theo các Quy hoạch cấp trên đã duyệt thì phải tuân thủ quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021 và các quy định liên quan. Các quy định chi tiết áp dụng theo Khoản 3, Điều 9 Quy chế này.

Quản lý xây dựng các công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng:

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch xây dựng được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền: không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nền, vách ngăn).

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch xây dựng được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại 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.

3. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng

a) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng thuộc thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông bao gồm các công trình đã được xếp hạng di tích và các công trình tôn giáo tín ngưỡng khác chưa được xếp hạng (như: đình, chùa, miếu, nhà thờ họ, nhà thờ các dòng đạo) nhưng được dân cư địa phương công nhận.

Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa và công trình kiến trúc có giá trị: Thực hiện theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Quy chế này.

Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng còn lại: Thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Quy chế này.

b) Quy định chung

Đối với các công trình chưa xếp hạng di tích nhưng có ý nghĩa về mặt văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng cần lập hồ sơ công trình và đăng ký với cơ quan chính quyền địa phương.

Phạm vi bảo vệ của thể loại công trình này chính là ranh giới khuôn viên đất xây dựng công trình. Nghiêm cấm xây dựng xen cấy các công trình không đúng chức năng và ảnh hưởng tới mỹ quan và cảnh quan của công trình.

Chỉ tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích trong trường hợp cần thiết và phải lập thành dự án. Việc tu sửa cấp thiết di tích chỉ được tiến hành sau khi có quyết định của cấp có thẩm quyền. Dự án và thiết kế bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích hoặc báo cáo tu sửa cấp thiết di tích phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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 nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của công trình.

c) Quy định về kiến trúc, cảnh quan

Không gian khu vực công trình tôn giáo, tín ngưỡng 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 tôn giáo tín ngưỡng.

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; dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt. Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt: Thực hiện theo quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

4. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị

a) Quy định chung

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.

b) Quy định về kiến trúc, cảnh quan

Không gian 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 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 đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

Đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt: Thực hiện theo các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

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

1. Vỉa hè và vật trang trí (đèn, ghế, hàng rào,…)

a) Vỉa hè

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

Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ phải tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN104: 2007 "đường đô thị - Yêu cầu thiết kế".

Hình thức, cấu tạo, kết cấu, vật liệu, màu sắc,… lề đường, dải phân cách, bó vỉa phải tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN104: 2007 và phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

Phải xây dựng hệ thống giao thông dành cho người khuyết tật trên các tuyến đường chính ở khu vực trung tâm.

Trên vỉa hè nên bố trí dải cây xanh, thảm cỏ dọc theo phần lát cho người đi bộ để tăng mỹ quan và tăng diện tích thấm nước cho vỉa hè của toàn đô thị.

Các loại bó vỉa hè phải theo mẫu thống nhất trong từng khu vực hoặc toàn khu vực đô thị tùy theo mục đích sử dụng của từng khu vực cụ thể. Trong các khu vực dân cư cần xây dựng các mẫu thiết kế bó vỉa điển hình và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận để đảm bảo việc lên xuống của các loại xe 2 bánh được dễ dàng.

b) 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 QCVN 41:2019/BGTVT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ

Đèn tín hiệu được treo ở mép ngoài mặt đường ≥ 0,5m (theo chiều ngang). Đối với đường có 4 làn xe trở lên thì đèn tín hiệu lắp ở phía trên chiều xe chạy.

Đèn tín hiệu được treo ở ngoài mép mặt đường hoặc vỉa hè thì cạnh dưới của đèn không thấp hơn 1,6m và không cao quá 5,8m so với mặt đảo, mặt hè, mặt lề nơi đặt cột đèn tín hiệu. Khi đèn treo trên làn xe chạy thì cạnh dưới của đèn không thấp hơn 5,2m và không cao quá 7,8m so với mặt đường nơi treo đèn.

Khuyến khích sử dụng thiết bị cảm biến thụ động hoặc nút ấn đặt ở vị trí thuận lợi trên vỉa hè để trợ giúp người đi bộ, người khuyết tật.

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 QCVN 41:2019/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 biển tên đường, phố, ngõ, ngách, số nhà trên toàn địa bàn huyện: Phải bảo đảm bền, mỹ quan, có vị trí dễ quan sát.

Đối với vạch kẻ đường: Phải tuân thủ đúng theo quy định tại QCVN 41:2019/BGTVT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

Đối với biển số nhà: Phải tuân thủ đúng theo Quyết định số 34/2011/QĐ-UBND ngày 19/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy chế đánh và gắn biển số nhà trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Quy định đối với hệ thống cây xanh đường phố

a) Đối với cây xanh trên đường phố: Việc quản lý cây xanh trên địa bàn huyện phải thực hiện theo quy định tại Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 22/02/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc điều chỉnh danh mục cây xanh kèm theo Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND về việc ban hành quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

b) Quy định về trồng cây xanh trên đường phố

Đối với cây bóng mát, mỗi tuyến đường chỉ trồng từ 1-2 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh (các loại cây cũ vẫn giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước thay thế).

Đối với những cây xanh hè phố giáp với các hộ gia đình, khuyến khích trồng cây trong phạm vi ranh giới giữa 2 nhà liền kề.

Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khoẻ, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp.

Vỉa hè ≤ 2m: Không trồng cây bóng mát.

Vỉa hè từ 2m đến 5m: Trồng cây thân thẳng, không phát triển nhiều cành ngang; chiều cao tối đa 10m.

Vỉa hè ≥ 5m: Trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20 m.

Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn: Chiều cao ≥ 2m, đường kính thân cây ≥ 4cm (đối với cây tiểu mộc); chiều cao ≥ 3m, đường kính thân cây ≥ 5cm (đối với cây trung mộc và đại mộc).

Dải phân cách có bề rộng nhỏ hơn 2m chỉ trồng cỏ, cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách rộng từ 2m trở lên có thể trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chiều dài dải phân cách giữa giáp các nút giao cách 3m đến 5m không được trồng cây che chắn tầm nhìn.

Cây xanh phải trồng cách các góc phố tối thiểu 5m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông, cách các họng cứu hoả tối thiểu 2m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga tối thiểu 1m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) tối thiểu 1m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: Kích thước hình vuông hoặc hình tròn 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; có lớp lát xung quanh gốc với cao độ bằng cao độ vỉa hè và thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây. 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.

Một số quy định khác về trồng cây trên hè phố thực hiện theo quy định tại Bảng 7 sau đây:

Bảng 7. Quy định về trồng cây trên hè phố

TT	Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đến mép ngoài bó vỉa hè	Chiều rộng hè phố
1	Loại 1 (tiểu mộc)	≤10m	4m - 8m	1,0 m	3m - 5m
2	Loại 2 (trung mộc)	>10m - 15m	8m - 12m	1,5 m	> 5m
3	Loại 3 (đại mộc)	>15m	12m - 15m	1,5 m	> 5m

c) Chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị: Tuân thủ quy định tại Điều 14 Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị.

3. Quy định đối với bến bãi đường bộ, bến đường thủy

a) Quy định chung

Về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe: Phải tuân thủ đúng theo Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe trong đô thị gắn với công trình, dự án trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Bãi đậu xe cho các công trình xây dựng phải bảo đảm nằm ngoài phần đường sử dụng công cộng.

Số lượng chỗ đậu xe, bao gồm cả chỗ đậu xe cho xe hàng hóa, cần phải phù hợp với nhu cầu của công trình xây dựng (phụ thuộc vào tính chất, chức năng và vị trí).

Kích thước cần phải tính tới trong các trường hợp chỗ đậu xe (garage) hoặc không gian đậu xe, cần kích thước tối thiểu là 5m cho chiều dài và 2,5m cho chiều rộng. Chiều rộng phải mở rộng tới 3,3m cho chỗ đậu xe dành cho người tàn tật, hoặc 2m trong trường hợp 1 chỗ đậu xe theo chiều dài.

Các công trình công cộng, trụ sở, khách sạn cần phải bố trí bãi xe trong khuôn viên của công trình.

Việc đỗ xe ven đường hoặc sử dụng một phần vỉa hè làm không gian đỗ xe phải tuân thủ theo quy định của từng khu vực do các cơ quan chức năng ban hành.

Hành lang bảo vệ an toàn các công trình giao thông: Hành lang bảo vệ các công trình giao thông đối ngoại được xác định theo 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 và Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 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.

b) Đối với công trình giao thông tĩnh

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 TCXDVN104: 2007 "đường đô thị - Yêu cầu thiết kế" và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN: 01/2021/BXD Quy hoạch xây dựng.

4. Quy định đối với công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật

a) Đối với khu dân cư hiện hữu

Khi cải tạo đường phố phải từng bước ngầm hóa các công trình hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

Xây dựng đồng bộ các công trình khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường phố, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm trong đô thị.

b) Đối với khu vực xây dựng mới

Phải xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, đồng bộ với hệ thống giao thông.

Phải thiết kế tuynel hoặc hào kỹ thuật để lắp đặt đường dây, đường ống ngầm theo đúng quy định của luật quy hoạch đô thị.

Việc xây dựng tuynel hoặc hào kỹ thuật phải thực hiện đồng thời với xây dựng đường đô thị, trong đó, ưu tiên ứng dụng hào kỹ thuật bê tông cốt thép thành mỏng đúc sẵn. Trong điều kiện cho phép nên xây dựng các tuynel, hào kỹ thuật để thuận lợi cho việc xây dựng và quản lý các hệ thống hạ tầng như cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc.

Các tuynel chính cấp đô thị: Chứa các đường ống có kích thước lớn, đường điện cao thế, đường ống cấp nước, viễn thông phải đảm bảo kích thước cho người hoặc máy vận hành và sửa chữa.

Các tuynel nhánh xây dựng dọc theo các trục đường chính đến đường phân khu vực. Các tuyến cống kỹ thuật phục vụ nhu cầu dọc theo tuyến đường phải được xây dựng đồng bộ với các đường giao thông khi xây mới hoặc khi cải tạo tuyến phố.

5. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

a) Quy định chung

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

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

Khi xây dựng mới tháp truyền hình trong đô thị phải lựa chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch được duyệt.

Cột ăng-ten thu, phát sóng của các tổ chức, doanh nghiệp phải được xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy hoạch, quy hoạch chuyên ngành được duyệt, đảm bảo khoảng cách an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật, việc xây dựng lắp đặt các công trình cột ăng-ten, trạm thu phát sóng nhằm mục đích thương mại phải thực hiện đúng theo nội dung giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp. Hạn chế lắp đặt các ăng-ten thu phát sóng trên các đường phố chính, khu vực cảnh quan, khu vực bảo tồn, các khu vực công cộng như chợ, trường học, bệnh viện, trên mái nhà, sân thượng các công trình nhà ở và công trình công cộng khác.

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

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

b) Quản lý xây dựng, lắp đặt công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động

Xây dựng, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng (BTS) được thực hiện theo Thông tư hướng dẫn về cấp phép xây dựng đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động ở các đô thị và các quy định pháp luật có liên quan.

Các trạm BTS phải đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận; đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, không gây ảnh hưởng đến môi trường, sức khỏe người dân; tuân thủ quy hoạch phát triển hạ tầng viễn thông, quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm BTS để giảm chi phí đầu tư xây dựng, tiết kiệm quỹ đất xây dựng và tạo mỹ quan đô thị.

Khu vực phải xin phép khi xây dựng trạm BTS: công trình công cộng; khu di tích văn hóa lịch sử, khu tưởng niệm, đền thờ.

6. Quy định đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

a) Quy định đối với công trình cấp nước:

Hệ thống cấp nước cho đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước đô thị; 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.

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 số 124/2011/NĐ-CP ngày 28/12/2011 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều 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 và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về cấp nước đô thị.

Quy định về hệ thống cấp nước phân phối (mạng lưới cấp nước đô thị):

Hệ thống cung cấp nước đô thị phải đảm bảo thỏa mãn các yêu cầu về chất lượng, áp lực, lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu trong đô thị.

Đảm bảo điều kiện cho phương tiện chữa cháy tiếp cận các bến, bãi lấy nước, hoặc tiếp cận các trụ nước để lấy nước phục vụ công tác chữa cháy.

Đảm bảo quy định về khoảng cách bảo vệ đối với công trình đầu mối và các tuyến ống truyền dẫn cấp nước:

Trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình nhà máy, trạm cấp nước, trạm bơm phải xây tường rào bảo vệ bao xung quanh khu vực nhà xưởng và bên trong tường rào này không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi, sinh hoạt và vệ sinh; không được bón phân cho cây trồng và không được chăn nuôi súc vật.

Đối với đường ống cấp nước, công trình kỹ thuật hạ tầng được xây dựng sau phải đảm bảo an toàn đường ống cấp nước và khoảng cách tối thiểu theo mặt cắt ngang mép ngoài của đường ống và của công trình là 0,5m; trường hợp xây dựng cải tạo công trình trong khu đô thị chật hẹp thì phải có biện pháp bảo vệ an toàn đường ống hiện hữu.

b) Quy định đối với công trình thoát nước mưa: Thực hiện theo quy định tại Mục 2.8.2 QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c) Quy định về hệ thống xử lý nước thải: Thực hiện theo quy định tại Mục 2.16.15 QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

d) Quy định thu gom, xử lý chất thải

Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

7. Công trình cấp điện

a) Vị trí, quy mô và thiết kế công trình cấp điện phải tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b) Quản lý công trình cấp điện phải tuân thủ theo Luật Điện lực và Nghị định số

14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện. Các quy định đối với phụ kiện đường dây, khoảng cách từ trạm biến áp khu vực của hệ thống điện đô thị tới các công trình xây dựng khác thực hiện theo quy định tại Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

c) Quy hoạch hệ thống công trình cấp điện: Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 3945/QĐ-BCT ngày 16/10/2017 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035 - Hợp phần I quy hoạch phát triển hệ thống điện 110KV.

d) Thiết kế công trình cấp điện tuân thủ theo QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

đ) Quy định cụ thể

Lưới điện trung thế trong khu vực trung tâm, khu đô thị mới phải được hạ ngầm.

Khuyến khích các khu vực hiện hữu cải tạo, xây dựng hệ thống điện ngầm đồng bộ với các công trình hạ tầng đô thị.

Trong các khu dân cư, đô thị xây mới phải sử dụng trạm kín kiểu xây hoặc hợp bộ để đảm bảo mỹ quan đô thị.

Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện của đô thị cho thời gian hiện tại và tương lai sau 10 năm, bao gồm: Điện dân dụng cho các hộ gia đình; điện cho các công trình công cộng; điện cho các cơ sở sản xuất; điện cho các cơ sở dịch vụ, thương mại; điện chiếu sáng giao thông công cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các nhu cầu khác.

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

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

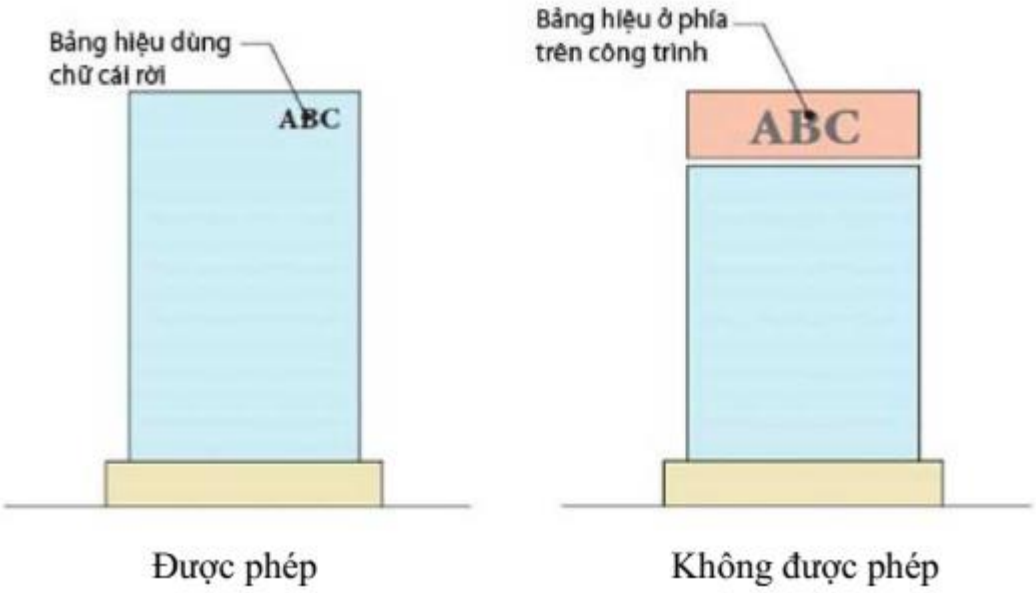
a) Quy định chung

Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, ngoại giao, trụ sở cơ quan; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục, thể thao và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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.



Hình 6. Vị trí biển hiệu trên công trình.

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, hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

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

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

Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

d) Đối với công trình 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 5,0m².

đ) 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^2.

e) Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng

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

Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá 5,0m².

g) Đối với công trình bảo tồn

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

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

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

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Quy định chung

Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng tuân thủ theo Khoản 2.6.9 Mục 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

Các khu vực cảnh quan đô thị, các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, quảng trường hạn chế xây hàng rào để tạo không gian mở cho khu vực, nếu xây dựng thì khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh, các khu quảng trường thì sử dụng hàng rào bằng cây xanh di động.

b) Quy định hình thức kiến trúc cổng

Nhà cao tầng, thương mại khuyến khích không dùng cổng để tạo không gian liên kết với các yếu tố xung quanh.

Nhà ở liên kế chỉ được phép mở một cổng chính đối với mỗi nhà. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn,... phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình.

Các công trình công cộng, dịch vụ được phép mở từ hai cổng. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (phần diện tích này tuân theo quy định cụ thể của từng công trình).

Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ. Vật liệu cổng và hàng rào khuyến khích đồng bộ về kiến trúc, thẩm mỹ trong cùng một công trình và trên cả tuyến phố.

c) Điều kiện để xây dựng hàng rào

Hàng rào chỉ được xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng đất hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Không một bộ phận nào của hàng rào được phép xây dựng vượt ra ngoài ranh đất hợp pháp và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Trường hợp một bộ phận hoặc toàn bộ hàng rào nằm trong ranh đất hợp pháp nhưng nằm ngoài chỉ giới xây dựng, không phù hợp quy hoạch thì chỉ xem xét cấp giấy phép xây dựng tạm. Đồng thời chủ đầu tư phải có cam kết tháo dỡ không yêu cầu bồi thường khi nhà nước thực hiện quy hoạch mở rộng lộ giới đường, ngõ.

Đối với các lô đất có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng không có đất phù hợp với mục đích xây dựng thì chỉ cho phép làm hàng rào tạm để bảo vệ ranh đất bằng các vật liệu giản đơn (như: gỗ, kẽm gai, lưới sắt) nhưng phải đảm bảo thẩm mỹ và kiến trúc cảnh quan khu vực. Trường hợp này không phải xin phép xây dựng nhưng chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân thị trấn Khe Tre để theo dõi và quản lý.

d) Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

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

Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng và phải đảm bảo độ thông thoáng.

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

Đối với hàng rào bên hông và phía sau: Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 3m và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 2m. Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao.

đ) Hàng rào đối với công trình nhà ở riêng lẻ

Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau:

Hàng rào giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%, phần bệ tường rào cao tối đa 0,8m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m.

Hàng rào phải được thiết kế hài hòa với công trình cả về vật liệu, màu sắc và kiến trúc.

Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m.

e) Hàng rào đối với công trình công trình đa năng

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

Trong trường hợp bắt buộc phải có, hàng rào phải bảo đảm các yêu cầu sau: Đối với hàng rào trước công trình (giáp ranh với đường giao thông): Chiều cao tối đa không quá 2,6m, thông thoáng và độ rỗng tối thiểu 75%. Đối với hàng rào bên hông và phía sau: Chiều cao hàng rào tối đa không quá 3m, và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không lớn hơn 2m.

Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao.

Cần bảo trì và bảo dưỡng tường bên ngoài nhằm bảo đảm mỹ quan đô thị.

g) Hàng rào đối với công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị, công trình chuyên ngành quan trọng

Hàng rào các công trình này phải có thiết kế riêng biệt. Hình thức kiến trúc hàng rào phải phù hợp với công trình.

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

a) Phải tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý kiến trúc đô thị.

b) Hình thức kiến trúc

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

Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại và đồng nhất cho một khu vực, tuyến phố với nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng.

Hạn chế sử dụng 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.

Không được xây dựng các bức tường không có cửa sổ, cửa sổ lộn xộn mà có thể nhìn thấy ở nơi công cộng.

c) Cửa đi, cửa sổ

Ở độ cao dưới 2,5m so với mặt vỉa hè, tất cả các loại cửa đi, cửa sổ và cửa khác (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngõ.

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

Trường hợp được mở cửa đối với tầng trệt là phải có tường rào ngăn giữa ranh đất; từ tầng hai (lầu 1) kể cả tầng lửng trở lên chỉ được phép mở cửa nếu khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng.

d) Vật liệu và màu sắc của các công trình

- Vật liệu: Không sử dụng vật liệu tạm bợ (như: tre, nứa, lá, tranh), nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể. Đối với các công trình nông thôn phục vụ cho mục đích du lịch thì khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống địa phương nhưng phải đảm bảo được an toàn cả về kết cấu, phòng cháy chữa cháy. Hạn chế sử dụng các vật liệu như: các loại kính màu hoặc phản quang, gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng mặt ngoài công trình.

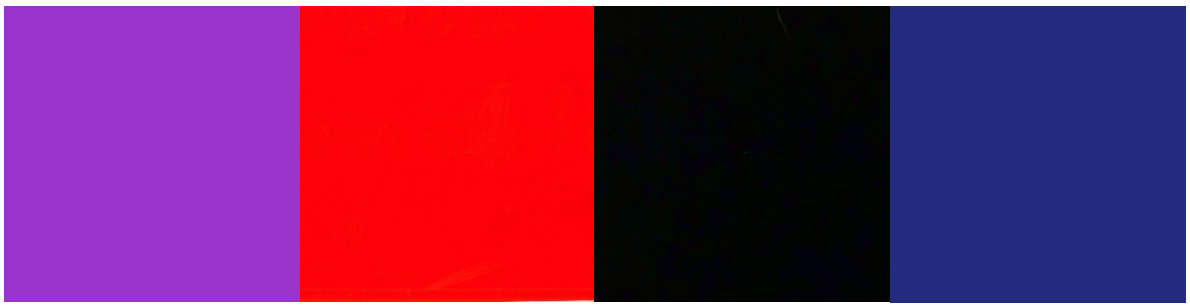
Hình 7. Các vật liệu bị hạn chế



- Màu sắc: 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. Khuyến khích sử dụng các màu sơn hoàn thiện mặt tường công trình tương hỗ với một khu vực hoặc tuyến phố.

+ Hạn chế sử dụng màu sắc màu đỏ, tím, xanh lam đậm đối với các khu vực mới xây dựng.

Hình 8. Các màu hạn chế



đ) Phần công trình hướng ra ngoài

Mặt quay ra đường phố: được phép xây các phần đua ra kể từ tầng 2 hoặc từ chiều cao 3,5m tính từ sàn tầng trệt. Phần công trình đua ra phải thống nhất trên toàn dãy phố và tuân thủ theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Dọc theo ranh giới cạnh bên của khu đất:

- Nếu công trình có khoảng lùi biên > 4m thì ở mặt bên được phép xây các phần đua ra như ban công hoặc hành lang với chiều rộng không quá 1,5m.

- Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên từ 4m đến 2m thì ở mặt bên được xây các phần đua ra như ban công với chiều rộng không quá 1m (chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,5m). Các phần đua ra này không được bịt kín hoặc ốp bằng kính mảng lớn.

- Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên nhỏ hơn 2m nhưng ≥1m thì ở mặt bên được xây các phần đua ra như ban công với chiều rộng không quá 0,8m (chiều dài không lớn kích thước cửa mỗi bên là 0,5m).

- 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).

e) 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 (như: 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.

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

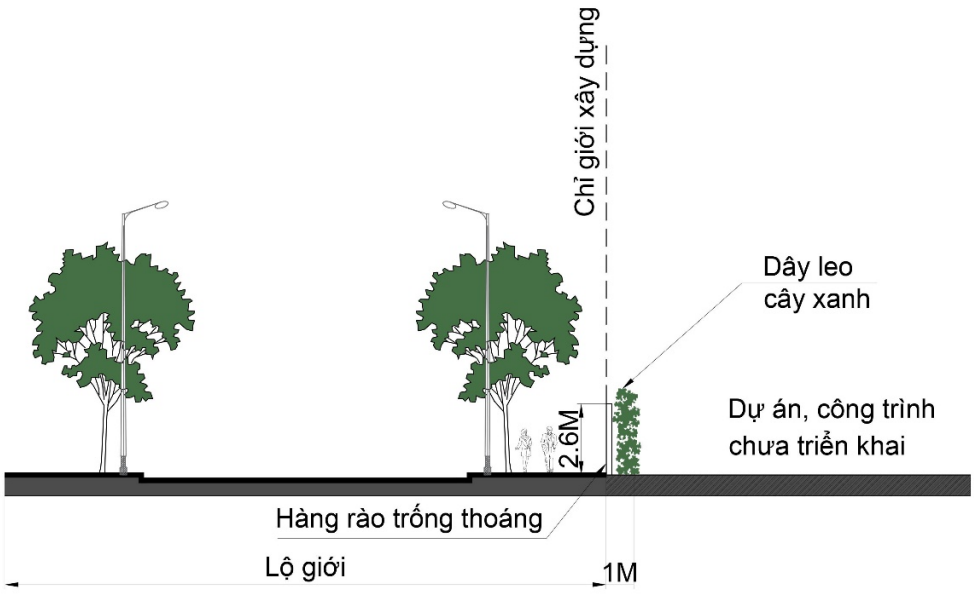
Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

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

Thực hiện theo quy định hiện hành về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn: đảm bảo không đổ, nghiêng lệch trong quá trình thi công; Không gây cản trở đối với công tác thi công công trình, người và phương tiện; lưu thông bên ngoài rào chắn; rào chắn có chiều cao tối thiểu 2,5 m. Khuyến khích dùng rào chắn có chân đế bằng bê tông hoặc bê tông cốt thép, thân rào chắn bằng khung thép và vách lưới thép; cho phép có biển chỉ dẫn, sơ đồ dẫn hướng giao thông trên rào chắn.

b) Công trình, dự án chuẩn bị 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. 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.



Hình 9. Sơ đồ minh họa hàng rào dự án, công trình chuẩn bị triển khai

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.

c) Công trình đang triển khai

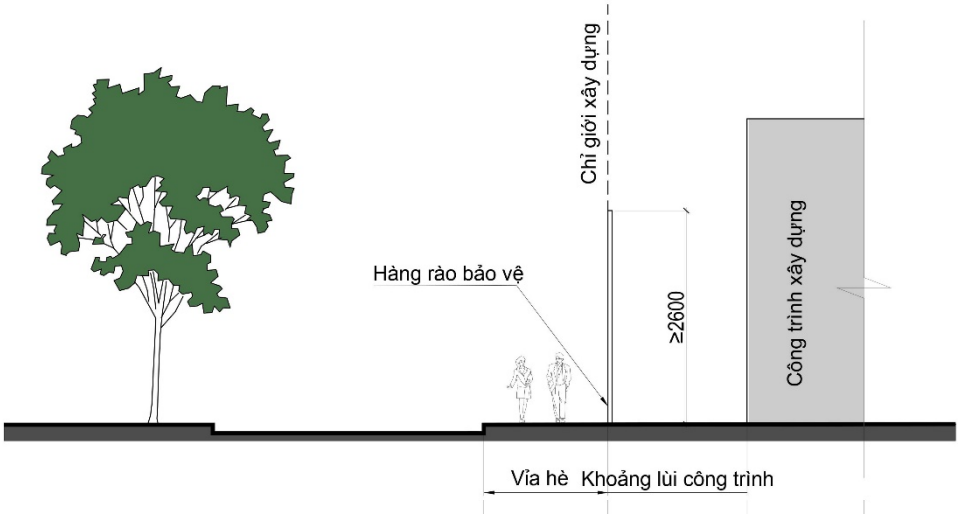
Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè ≥ 2,2m,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

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.

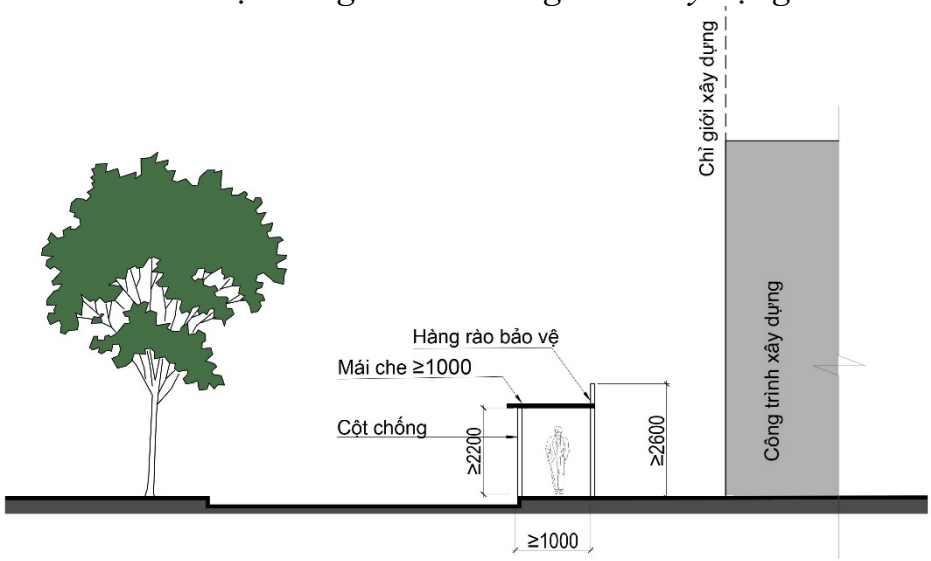
Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh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

Bảo đảm tầm nhìn của phương tiện lưu thông tại ngã giao nhau, an toàn giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.



Hình 10. Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi



Hình 11. Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình xây dựng sát lộ giới

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

Đối với các công trình có mặt đứng không đồng bộ ảnh hưởng xấu đến khu vực xung quanh được quy định như sau:

a) Khi xây dựng mới

Các công trình khi xây dựng mới phải xin cấp phép xây dựng theo đúng theo quy định các quy định hiện hành.

Công trình phải được thiết kế hài hòa với các công trình lân cận.

Các công trình khi xây mới phải đảm bảo các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi xây dựng, hình thức mái, màu sắc, vật liệu… theo quy định của từng loại công trình và từng khu vực.

Khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, hạn chế sử dụng vật liệu kính trên mặt đứng công trình. Cấm sử dụng vật liệu tạm bợ (như: tre, nứa).

Cấm bố trí các cửa, cửa sổ lộn xộn, không theo quy củ, không phù hợp với mặt đứng công trình. Các cửa sổ phải được sắp xếp cân đối, hài hòa với các phòng.

Cấm các bức tường không có cửa sổ mà có thể nhìn thấy ở những nơi công cộng.

Cấm sử dụng gạch men, đá ốp trên bề mặt diện tích rộng. Hạn chế trang trí giả đá trên mặt đứng công trình. Các cấu kiện như cục nóng điều hòa, ăng ten, chảo phải được che khuất vào bên trong công trình.

b) Khi cải tạo, sửa chữa

Khi cải tạo, sửa chữa mà làm thay đổi kết cấu thì các quy định như quy định khi xây dựng mới.

Khi cải tạo không thay đổi kết cấu: khuyến khích thay đổi màu sơn tương hỗ với các công trình trong khu vực. Hạn chế phơi quần áo, các cấu kiện để ngoài mặt đứng của công trình.

c) 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.

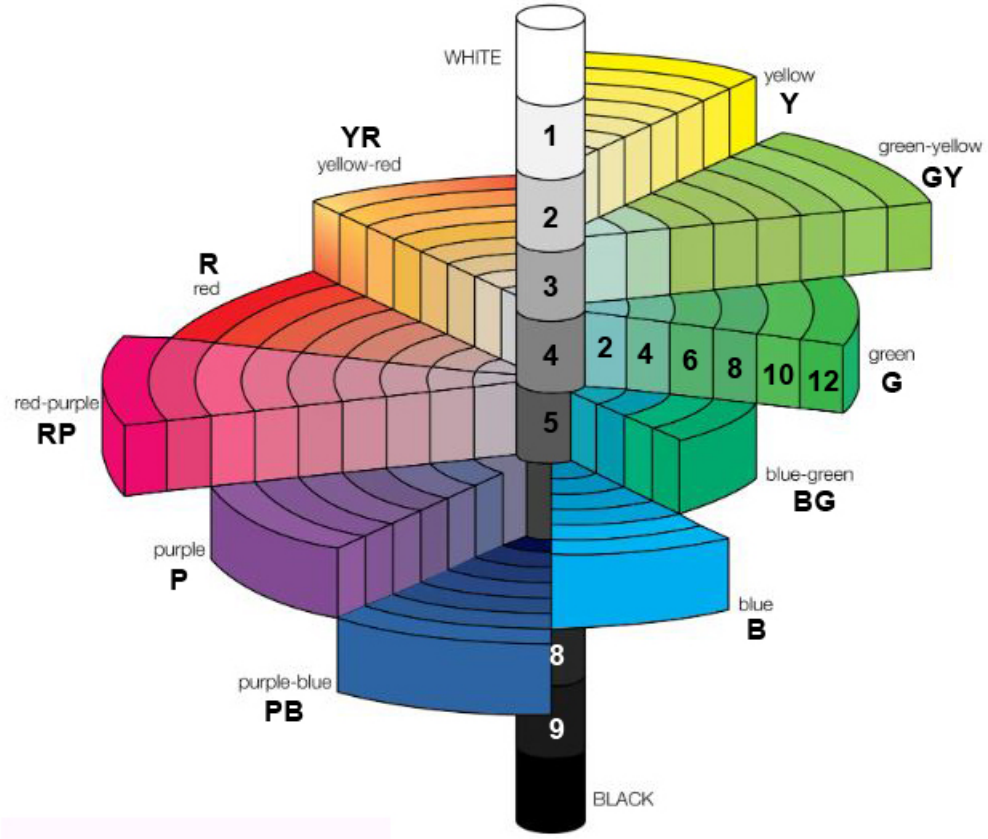
Màu sắc:

Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp như trong Bảng 8 dưới đây hoặc không quá lòe loẹt và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

Về tổng thể, các tòa nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả. 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 8. 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



Hình 12. Sắc độ màu tối đa của các vật liệu sơn công trình theo Hệ thống màu Munsell

Chiếu sáng công trình:

Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà có chiều cao ≥ 50m nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phần chiếu sáng chiếm tối thiểu ¼ chiều cao của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống.

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

1. Danh mục công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa trên địa bàn thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông:

a) Di tích lịch sử cách mạng cấp tỉnh "Địa điểm chiến thắng Đồn Khe Tre".

b) Danh mục công trình được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa trên địa bàn đô thị thị trấn Khe Tre sẽ được cập nhật theo thực tế.

2. Quy định chung

a) Tuân thủ theo các quy định tại Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo quy định tại Quy chế này.

b) Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình. Tại các khu vực bảo tồn, tôn tạo (bao gồm không gian, độ cao, cơ sở hạ tầng, kiểu thức kiến trúc, sắc thái, bố cục, màu sắc và những không gian trống) phải được bảo tồn theo các yếu tố gốc của di tích, danh thắng.

c) Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình bảo tồn cần tuân thủ Luật Di sản Văn hóa, đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực.

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

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

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

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

3. Quy định về xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn

a) Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình bảo tồn cần có ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng, có ý kiến thẩm định của Sở Văn hóa và Thể thao (đối với di tích cấp tỉnh); Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích quốc gia) 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 bảo tồn.

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

4. Các hành vi bị cấm

a) Cấm lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực bảo tồn.

b) Cấm các hoạt động kinh doanh trong khu vực bảo tồn (trừ những khu vực dịch vụ phục vụ khách thăm quan được cơ quan có thẩm quyền cho phép).

c) Cấm lắp dựng biển quảng cáo tại khu di tích lịch sử, các công trình văn hoá đã được xếp hạng.

Điều 13. Quy định quản lý công trình kiến trúc có giá trị

1. Danh mục công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị trên địa bàn thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông:

a) Trong phạm vi lập quy chế, hiện nay chưa lập Danh mục công trình kiến trúc có giá trị theo hướng dẫn tại Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

b) Danh mục công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn đô thị sẽ cập nhật theo quy định tại khoản 6 Điều 5 Nghị định 85/2020/NĐ-CP.

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

a) Việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo công trình cần đảm bảo tính nguyên gốc và toàn vẹn về phong cách kiến trúc, kỹ thuật, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng.

b) Hệ thống tường rào, hệ thống kỹ thuật công trình cần đảm bảo tính bền vững, tính toàn vẹn của kết cấu chính và không ảnh hưởng đến hình thức, thẩm mỹ bên ngoài công trình.

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

3. Quy định về cảnh quan, hình thức cây xanh, sân vườn

a) Cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc.

b) Cảnh quan công trình đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.

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

a) Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị cần được xem xét kỹ lưỡng bởi Sở Xây dựng, Hội đồng tư vấn về kiến trúc tỉnh, ý kiến thẩm định của Sở Văn hóa và Thể thao 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 chính.

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

5. Các hành vi bị cấm

a) Cấm lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực công trình kiến trúc có giá trị.

b) Cấm các hoạt động kinh doanh trong khu vực công trình (trừ những khu vực dịch vụ phục vụ khách thăm quan được cơ quan có thẩm quyền cho phép).

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: Đối với những công trình, khu vực đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh, căn cứ các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

b) Công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này: Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ theo quy định hiện hành để xem xét giải quyết.

c) Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế: Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến làm cơ sở xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Về triển khai Quy chế đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông, Ủy ban nhân dân thị trấn Khe Tre căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục đã xác định tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này phối hợp với các sở, ban ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân tỉnh để triển khai thực hiện.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể

Trong quá trình quản lý, Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông là đầu mối tiếp nhận thông tin kiến nghị, vướng mắc của cơ quan, tổ chức, cá nhân để tiến hành rà soát, đánh giá điều kiện, yêu cầu bổ sung chỉnh sửa để làm cơ sở đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển của thị trấn Khe Tre và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Trách nhiệm Hội đồng tư vấn về kiến trúc tỉnh.

a) Tham gia tư vấn, góp ý về xây dựng bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, các chương trình về bảo tồn và phát triển cảnh quan kiến trúc của thị trấn Khe Tre.

b) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất về các khu vực đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù, các yêu cầu quản lý công trình kiến trúc chưa có trong Quy chế này;

c) Tư vấn, góp ý phương án, chọn giải pháp tối ưu cho các công trình kiến trúc quan trọng trên địa bàn thị trấn Khe Tre theo yêu cầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

d) Tham gia tư vấn, góp ý trong quá trình lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị của thị trấn Khe Tre.

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

a) Đảm bảo điều kiện về năng lực, kinh nghiệm, tư cách pháp nhân hành nghề thiết kế công trình theo quy định của pháp luật.

b) Thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về sự phù hợp kiến trúc, cảnh quan khu vực, độ bền vững, an toàn và tính hợp lý trong sử dụng của công trình.

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

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

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

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

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

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

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

a) Thực hiện vai trò tư vấn phản biện trong quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

b) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân nghiên cứu, đề xuất các giải pháp về kiến trúc góp phần làm đẹp không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

6. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn việc thực hiện Quy chế cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động lập quy hoạch, thiết kế kiến trúc và quản lý xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh;

b) Giám sát, kiểm tra đối với các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc đô thị; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất với cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện, tố cáo trong phạm vi quyền hạn quản lý nhà nước của mình theo quy định của pháp luật và sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Theo dõi, tổng hợp, đánh giá việc thực hiện Quy chế.

7. Các sở, ngành liên quan

Theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước được phân công, các Sở, ngành liên quan hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông quản lý kiến trúc, quy hoạch và đầu tư xây dựng các công trình trên địa bàn huyện phải tuân thủ Quy chế này và các quy định hiện hành.

8. Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông

a) Phân công trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo Quy chế.

b) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến sâu rộng nội dung Quy chế này đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thị trấn Khe Tre, huyện Nam Đông.

c) Lập kế hoạch tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ, đột xuất việc chấp hành pháp luật về quy hoạch, xây dựng và Quy chế này.

d) Sơ kết, tổng kết tình hình thực hiện Quy chế. Kịp thời rà soát, bổ sung Quy chế cho phù hợp với các quy định hiện hành.

9. Phòng Kinh tế và Hạ tầng và các phòng, ban thuộc huyện Nam Đông

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

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

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

10. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị trấn Khe Tre

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

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

11. Đơn vị tư vấn thiết kế

a) Đảm bảo điều kiện về năng lực, kinh nghiệm, tư cách pháp nhân hành nghề thiết kế công trình theo quy định của pháp luật;

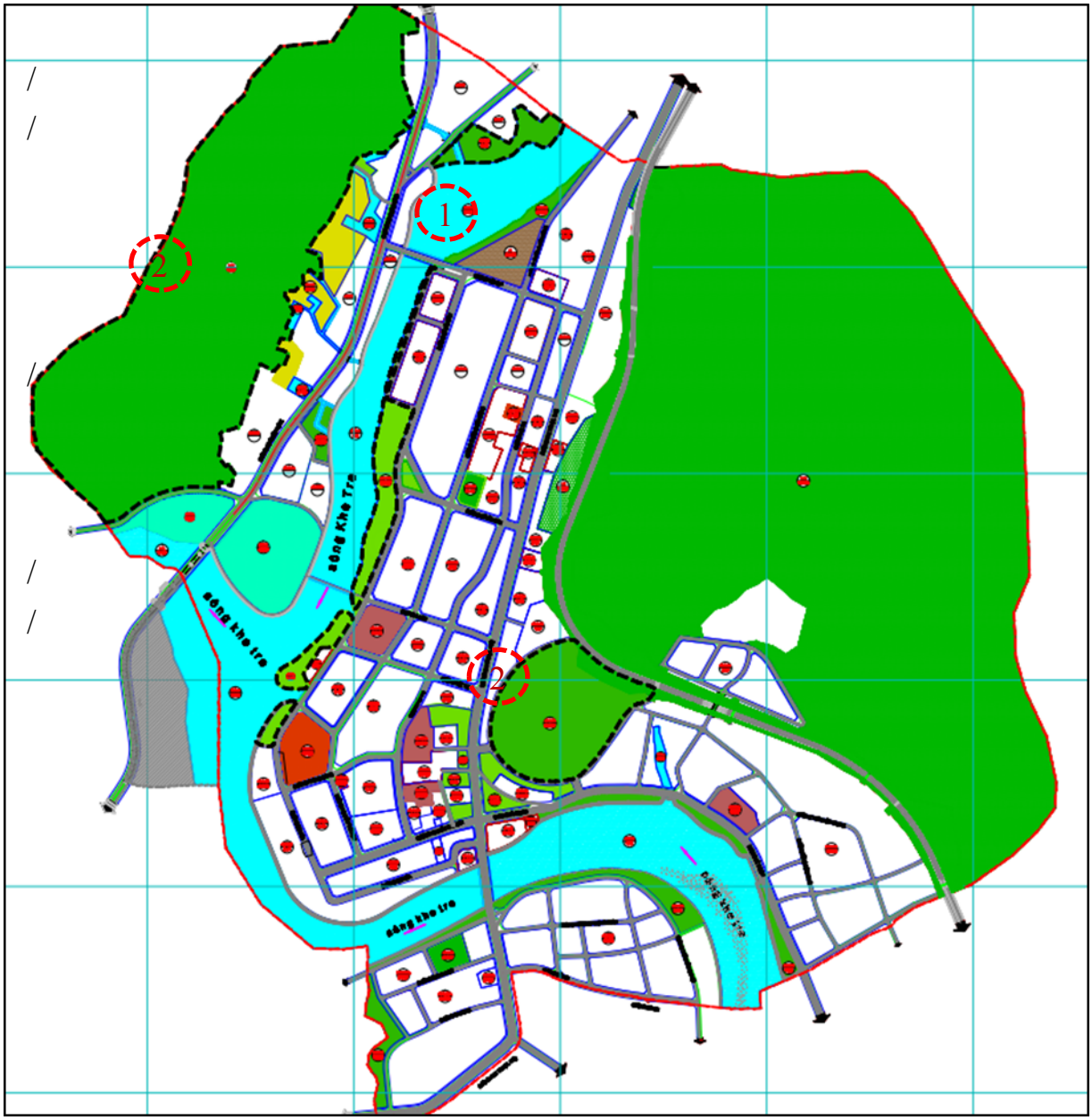
b) Thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về sự phù hợp kiến trúc, cảnh quan khu vực, độ bền vững, an toàn và tính hợp lý trong sử dụng của công trình.

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản về Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông (thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng) tổng hợp, tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế kịp thời xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Phụ lục I

BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC
CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN

(Kèm theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)



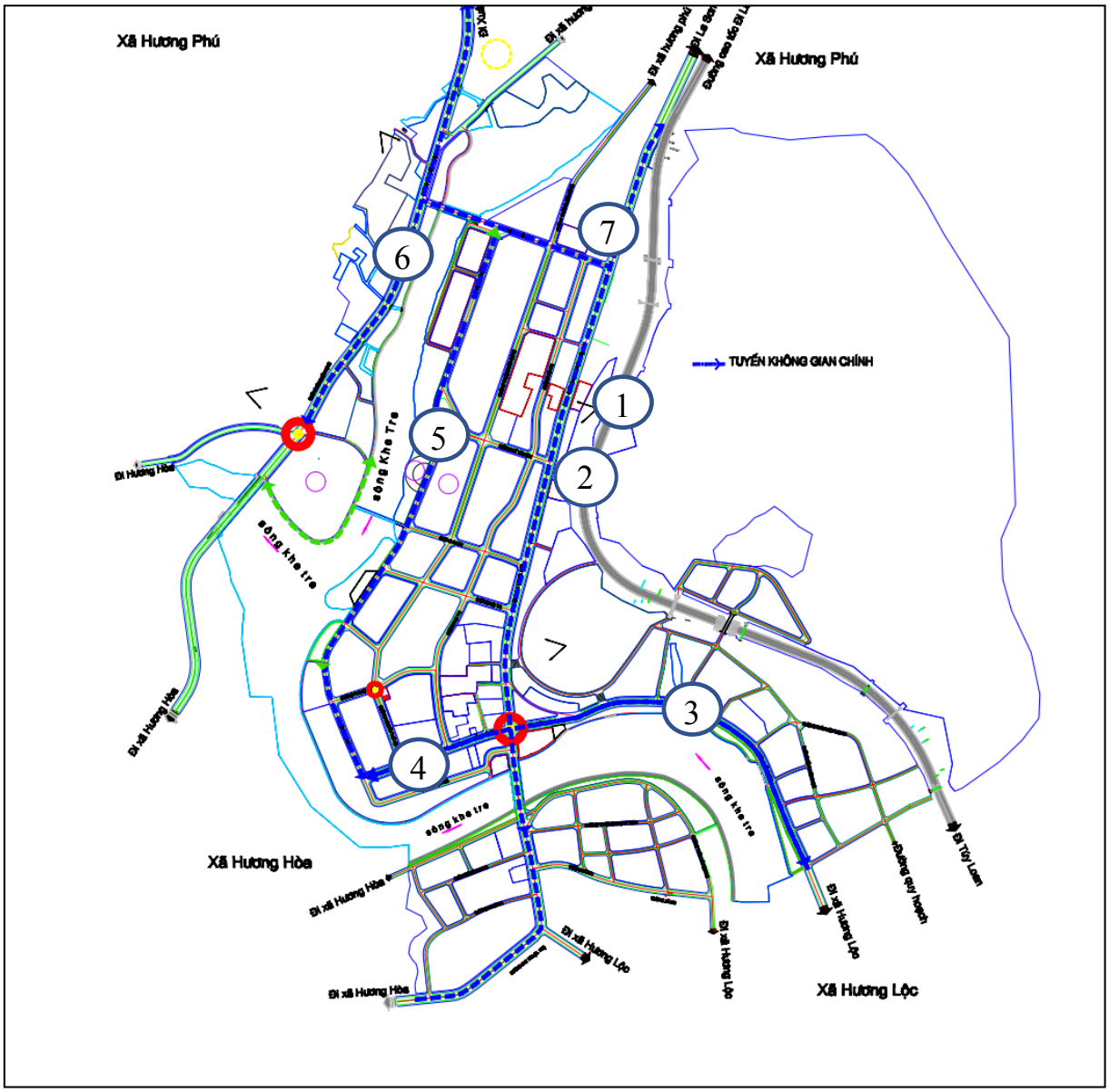
1. Khu vực cảnh quan hai bờ sông Khe Tre.
2. Dãy đồi dọc trục đường tỉnh lộ 14B và phía bờ Tây sông Khe Tre.

Phụ lục II

CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH ĐÔ THỊ

(Kèm theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

1. Cao tốc La Sơn - Túy Loan.
2. Đường Khe Tre (Tỉnh lộ 14B).
3. Đường Tả Trạch.
4. Đường Nguyễn Thế Lịch.
5. Đường Bế Văn Đàn.
6. Đường Bùi Quốc Hưng.
7. Đập tràn bắt qua sông Khe Tre.



Phụ lục III

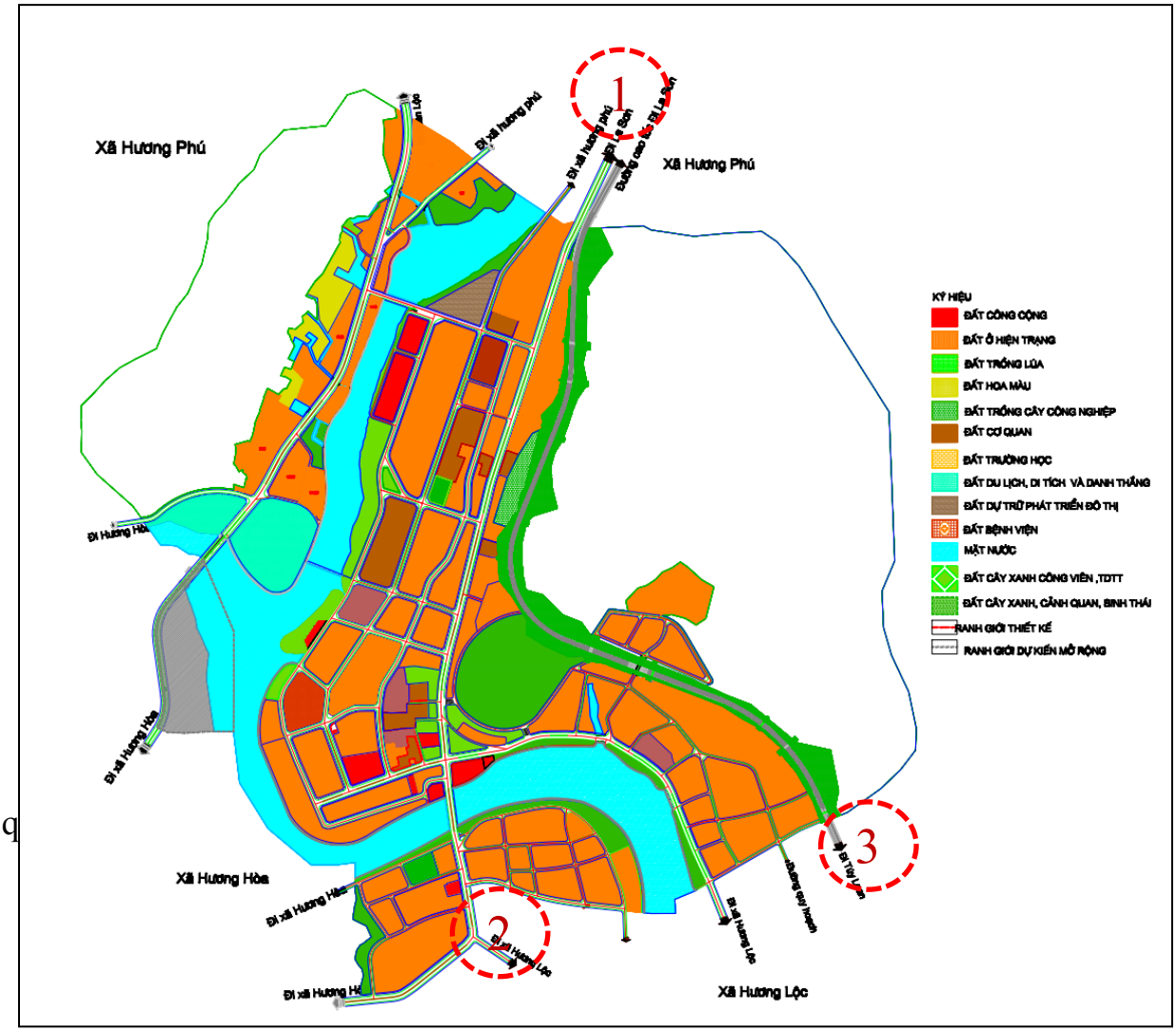
VỊ TRÍ KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÔ THỊ

(Kèm theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

1. Khu vực phía Bắc kết nối với xã Hương Phú về huyện Phú Lộc;

2. Khu vực phía Nam, cửa ngõ nằm trên đường Tỉnh lộ 14B kết nối với xã Hương Hoà.

3. Khu vực phía Đông Nam, cửa ngõ nằm trên đường cao tốc La Sơn - Túy Loan đi qua xã Hương Lộc, kết nối với thành phố Đà Nẵng và tỉnh Quảng Nam.



Phụ lục IV

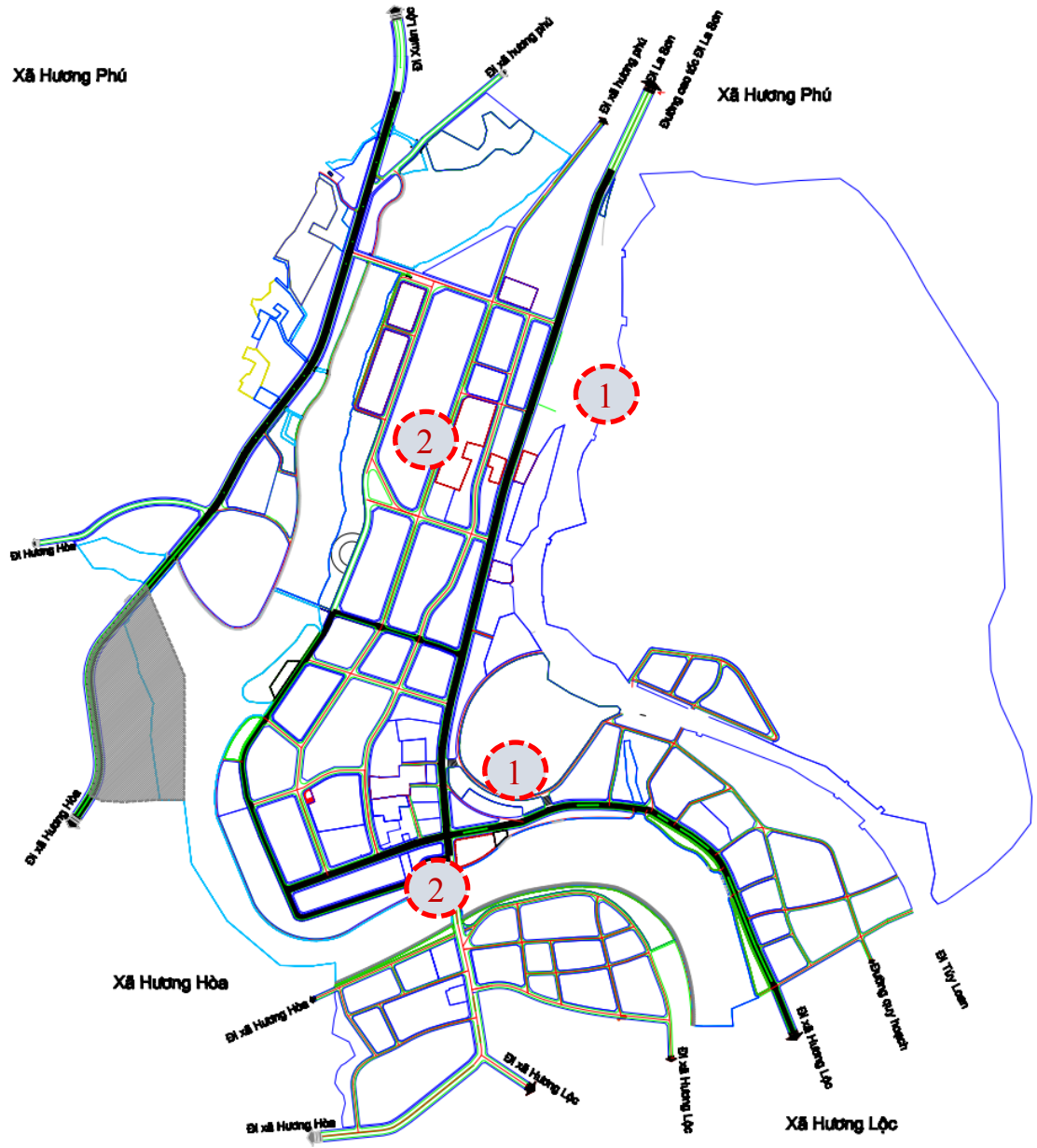
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ ƯU TIÊN LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

(Kèm theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

1. Khu vực trung tâm hành chính và thương mại dọc đường Tỉnh lộ 14 B

2. Khu vực cảnh quan dọc bờ sông Khe Tre

3. 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.



Phụ lục V

CÁC VỊ TRÍ ĐIỂM NHẤN VỀ CẢNH QUAN ĐÔ THỊ VÀ KHÔNG GIAN MỞ

(Kèm theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

Trục Tỉnh lộ 14B xuất phát từ Quốc lộ 1A qua thị trấn La Sơn, xã Xuân Lộc, xã Hương Phú kết nối với thị trấn Khe Tre, nằm trên trục không gian này là các công trình chính sau:

1. Trung tâm hành chính của huyện Nam Đông;
2. Các điểm nhấn cây xanh của công viên trung tâm;
3. Điểm nhấn chứng tích lịch sử Khe Tre;
4. Khu dân cư hiện hữu và chỉnh trang;
5. Công trình dịch vụ thương mại;
6. Trung tâm hành chính thị trấn Khe Tre.



Phụ lục VI

KHU VỰC ĐẤT Ở ĐÔ THỊ

(Kèm theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng	Tầng cao trung bình
I	**KHU VỰC 1**	**14.7604**		
1	Đất ở đô thị mới	4.1924	75%	3
2	Đất ở đô thị hiện trạng, cải tạo xen cấy	10.568	50%	2
II	**KHU VỰC 2**	**17.4719**		
1	Đất ở đô thị mới	4.2456	75%	3
2	Đất ở đô thị hiện trạng, cải tạo xen cấy	13.2263	50%	2
III	**KHU VỰC 3**	**14.1488**		
1	Đất ở đô thị mới	5.749		
2	Đất ở đô thị hiện trạng, cải tạo xen cấy	14.1488	50%	2
IV	**KHU VỰC 4**	**21.68**		
1	Đất ở đô thị mới			
2	Đất ở đô thị hiện trạng, cải tạo xen cấy	21.68	50%	2
V	**KHU VỰC 5**	**17.9528**		
1	Đất ở đô thị mới	0.903		
2	Đất ở đô thị hiện trạng, cải tạo xen cấy	17.0498	50%	2
	Tổng đất ở đô thị hiện trạng, cải tạo xen cấy	**76.6729**		
	Tổng đất ở đô thị mới	**15.09**		
	Tổng	**91.7629**		


Xã Hương Phú
Xã Hương Hòa
Xã Hương Lộc
KÍ HIỆU
ĐẤT CÔNG CỘNG
ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG
ĐẤT HOA MÀU
sông Khe Tre
Đi xã Hương Hòa
Đi xã Hương Lộc
Đi Tây Loan

Phụ lục VII

MẶT CẮT CÁC TUYẾN ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH ĐẾN NĂM 2030

(Kèm theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

TT	Tên Tuyến	Ký hiệu mặt cắt	Mặt cắt quy hoạch (m)	Chiều dài (m)
1	Đường Khe Tre (TL14B)	MC 1-1	26	2579
2	Trần Văn Quang - T5	MC 6-6	13	725
3	Xã Rai - T5	MC 4-4	16	488
4	Trần Hữu Trung - T4	MC 6-6	13	502
5	Quỳnh Meo - T5	MC 9-9	9	344
6	Trương Trọng Trân - T5	MC 9-9	9	409
7	Nguyễn Thế Lịch - T2	MC 1-1	26	513
8	Tả Trạch - T4	MC 1-1	26	1038
9	Đường nội thị - T1&2	MC 2-2	19,5	1379
10	Đại Hóa - T2	MC 3-3	16,5	704
11	A Lơn - T2	MC 5-5	13,5	109
12	Võ Hạp - T1	MC 3-3	16,5	495
13	Bế Văn Đàn - T1	MC 3-3	16,5	814
14	Trường Sơn Đông - T1	MC 2-2	19,5	949
15	Phùng Đông - T2	MC 3-3	16,5	285
16	Tô Vĩnh Diện - T1	MC 5-5	13,5	167
17	Đặng Hữu Khuê - T4	MC 8-8	11	850
18	Đường nội thị - T2	MC 3-3	16,5	127
19	Đường nội thị - T1	MC 7-7	11,5	662
20	Ra Đàng - T5	MC 9-9	9	287
21	Bùi Quốc Hưng - di tích T3	MC 5-5	13,5	1690
22	Đường cao tốc	MC CT-CT	24	2317

VĂN PHÒNG UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ XUẤT BẢN

Địa chỉ: 16 Lê Lợi, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Điện thoại liên hệ: 0234.3834537; Fax: 0234.3834537

Email: congbao@thuathienhue.gov.vn;

Website: http://congbao.thuathienhue.gov.vn;

In tại: Công ty CP In và Dịch vụ giáo dục Huế.