

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc



DỰ THẢO

# QUY CHẾ

## QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

### CÁC ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN XÃ ĐỒNG TÂM

ĐỊA ĐIỂM: XÃ ĐỒNG TÂM, HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Năm 2024

**QUY CHẾ  
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CÁC ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN  
XÃ ĐỒNG TÂM**

<b>Cơ quan phê duyệt</b>	<b>ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ</b>
<b>Cơ quan thẩm định</b>	<b>PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN ĐỒNG PHÚ</b>
<b>Cơ quan tổ chức lập quy chế</b>	<b>PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN ĐỒNG PHÚ</b>
<b>Đơn vị tư vấn</b>	

MỤC LỤC

<b>PHẦN NỘI DUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>Chương I .....</b>	<b>10</b>
<b>QUY ĐỊNH CHUNG.....</b>	<b>10</b>
Điều 1. Mục tiêu.....	10
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng .....	10
1. Đối tượng áp dụng .....	10
2. Phạm vi áp dụng.....	10
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	10
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc.....	14
1. Các nguyên tắc chung.....	14
2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù .....	16
<b>Chương II.....</b>	<b>20</b>
<b>QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN .....</b>	<b>20</b>
Điều 5. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan. ....	20
1. Định hướng chung.....	20
2. Quy định cụ thể .....	27
Điều 6. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc .....	29
1. Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc .....	29
2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa .....	30
Điều 7. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....	31
Điều 8. Quy định quản lý kiến trúc các loại hình công trình.....	31
1. Công trình công cộng.....	32
2. Công trình nhà ở.....	45
3. Cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, chế biến công nghiệp .....	53
4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng (nhằm bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng).....	54
5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí... ..	55
Điều 9. Quy định khác.....	56
1. Quảng cáo trên công trình kiến trúc .....	56
2. Hè, vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...) .....	59
3. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng .....	64
4. Mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu.....	64
5. Hệ thống cây xanh.....	66
6. Công trình hạ tầng kỹ thuật .....	69
<b>Chương III .....</b>	<b>71</b>
<b>QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ .....</b>	<b>71</b>
Điều 10. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa .....	71

Điều 11. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc .....	71
<b>Chương III .....</b>	<b>73</b>
<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>73</b>
Điều 12. Tổ chức thực hiện Quy chế .....	73
1. Về cấp giấy phép xây dựng .....	73
2. Về triển khai quy chế đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....	73
3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể.....	73
Điều 13. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc .....	73
1. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế .....	73
2. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng.....	74
3. Trách nhiệm của Sở Xây dựng .....	74
4. Trách nhiệm của UBND huyện Đồng Phú.....	74
5. Trách nhiệm của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện .....	74
6. Trách nhiệm của UBND xã Đồng Tâm.....	75
Điều 14. Kiểm tra, báo cáo và xử lý vi phạm .....	76
Điều 15. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế .....	76
1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác .....	76
2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung.....	76

**DANH MỤC VIẾT TẮT**

<b>Stt</b>	<b>Tên viết tắt</b>	<b>Tên đầy đủ</b>
1	UBND	Ủy ban nhân dân
2	HĐND	Hội đồng nhân dân
3	QCVN	Quy chuẩn Việt Nam
4	TCVN	Tiêu chuẩn Việt Nam
5	QHC	Quy hoạch chung
6	QHCT	Quy hoạch chi tiết
7	DCNT	Dân cư nông thôn
8	PCCC	Phòng cháy chữa cháy
9	CNCH	Cứu nạn cứu hộ
10	Trạm BTS	Trạm thu, phát sóng thông tin di động
11	TDTT	Thẻ dực thẻ thao
12	Trường MN	Trường mầm non
13	Trường TH	Trường tiểu học
14	Trường THCS	Trường trung học cơ sở
15	CCDV	Công cộng dịch vụ
16	MĐXD	Mật độ xây dựng

**ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
HUYỆN ĐỒNG PHÚ** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

DỰ THẢO

**QUY CHẾ**

**Quản lý kiến trúc các điểm dân cư nông thôn xã Đồng Tâm**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số...../QĐ-UBND ngày..... tháng..... Năm...  
của UBND huyện Đồng Phú)*

**1. Giới thiệu chung**

Bình Phước là tỉnh thuộc vùng Đông Nam Bộ, Việt Nam. Đây là tỉnh có diện tích lớn nhất Nam Bộ. Tỉnh lỵ của Bình Phước là thành phố Đồng Xoài, cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 121km theo đường Quốc lộ 13 và Quốc lộ 14 và 102km theo đường tỉnh lộ 741. Bình Phước là tỉnh nằm trong Vùng kinh tế trọng điểm Nam Bộ có 259km đường biên giới giáp với Vương quốc Campuchia trong đó 3 tỉnh biên giới gồm Tbong Khmum, Kratie, Mondulakiri, tỉnh là cửa ngõ đồng thời là cầu nối của vùng với Tây Nguyên và Campuchia.

Diện tích tự nhiên hiện nay của tỉnh Bình Phước là 6.873,56 km<sup>2</sup>. Phía Bắc giáp tỉnh Đắk Nông, phía Nam giáp tỉnh Bình Dương, phía Đông giáp tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Đồng Nai, phía Tây giáp tỉnh Tây Ninh, phía Tây Bắc tiếp giáp với Campuchia.

Hiện nay, Bình Phước có 41 dân tộc anh, em sinh sống trên địa bàn và có 11 đơn vị hành chính cấp huyện gồm: 1 thành phố (Đồng Xoài), 3 thị xã (Phước Long, Bình Long, Chơn Thành), 07 huyện (Đồng Phú, Bù Đăng, Bù Đốp, Bù Gia Mập, Lộc Ninh, Hớn Quản, Phú Riềng); 111 xã, phường, thị trấn.

Huyện Đồng Phú nằm phía Đông Nam của tỉnh Bình Phước, phía Tây giáp với thành phố Đồng Xoài. Có diện tích tự nhiên rộng 935,40km<sup>2</sup> và có 11 đơn vị hành chính cấp xã.

Địa giới hành chính huyện Đồng Phú:

- Phía Đông: giáp huyện Bù Đăng và huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
- Phía Tây: giáp thành phố Đồng Xoài, thị xã Chơn Thành và huyện Hớn Quản.
- Phía Nam: giáp huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.
- Phía Bắc: giáp huyện Phú Riềng.

Huyện Đồng Phú có 14 dân tộc anh em sinh sống, dân cư tập trung từ mọi miền đất nước nên bản sắc văn hoá rất phong phú, đa dạng với nhiều loại hình văn hoá đặc sắc như: múa cồng chiêng, đi cà kheo (của người Xtiêng), lễ hội té nước (của người Khmer), hát quan họ, hát chèo, đờn ca tài tử (của người Kinh)...

Nhưng truyền thống văn hoá lâu đời nhất ở Đồng Phú thuộc về người Xtiêng. Về tín ngưỡng, Đồng Phú có 6 tôn giáo lớn với 16.778 chức sắc, tín đồ, phật tử, chiếm 21,44% dân số của huyện.

Huyện có vị trí chiến lược quan trọng, có Quốc lộ 14, đường tỉnh ĐT.741(QL13B) đi qua. Đây là những tuyến giao thông huyết mạch nối liền Đồng Phú với các tỉnh Tây Nguyên, Bình Dương và TP. Hồ Chí Minh, là cơ sở để Đồng Phú cùng với huyện Chơn Thành và Tp. Đồng Xoài trở thành những đầu tàu phát triển công nghiệp, dịch vụ và thương mại của tỉnh trong những năm tới.

Xã Đồng Tâm là một xã thuộc huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Nằm ở phía Bắc huyện Đồng Phú, cách thành phố Đồng Xoài 14km, cách thị trấn Tân Phú 24km. Có địa giới hành chính như sau:

- Phía Đông giáp huyện Bù Đăng;
- Phía Tây giáp xã Thuận Lợi;
- Phía Nam giáp xã Đồng Tiến và xã Tân Phước;
- Phía Bắc giáp huyện Bù Đăng;

Hiện nay, toàn bộ địa giới hành chính xã Đồng Tâm bao gồm 6 ấp: ấp 1, 2, 3, 4, 5, 6;

Xã Đồng Tâm được xác định là xã sản xuất nông nghiệp, trong nhiều năm qua kinh tế của xã tăng trưởng tương đối ổn định trên nền tảng cơ cấu kinh tế chủ yếu là sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi gia cầm, gia súc,... Thương mại, dịch vụ tuy có những bước phát triển đáng kể trên địa bàn xã, nhưng vẫn còn nhiều hạn chế, điều này xuất phát từ tập quán và thị trường kinh doanh còn hạn chế của địa phương, chủ yếu là kinh doanh cá thể và các hình thức kinh doanh nhỏ lẻ.

Trên địa bàn xã có 1 tuyến đường quốc lộ chạy qua là QL.14, 1 tuyến đường tỉnh 741B (đường Đồng Phú – Bình Dương) và tuyến đường tỉnh ĐT.753B chạy dọc ranh phía bắc xã.

Nhìn chung, xã Đồng Tâm có nhiều điều kiện ban đầu để phát triển kinh tế xã hội, trong đó có yếu tố lưu thông, luân chuyển hàng hóa và phát triển kinh tế gắn liền với thị trường tiêu thụ.

## **2. Cấu trúc của quy chế**

**Chương I.** Quy định chung (Từ Điều 1 đến Điều 4): Mục tiêu; Đối tượng và phạm vi áp dụng; Giải thích từ ngữ; Nguyên tắc quản lý kiến trúc.

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

**Chương III.** Quy định về quản lý, bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị (Điều 10 đến Điều 11): Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa; Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Di sản và Luật Kiến trúc.

**Chương IV.** Tổ chức thực hiện (Từ Điều 12 đến Điều 15): Tổ chức thực hiện Quy chế; Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc; Kiểm tra báo cáo và xử lý vi phạm; Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.

### **3. Cơ sở lập quy chế**

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 27 tháng 6 năm 2019;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 6 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản Quy phạm pháp luật;

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

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản Quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

- Thông tư số 08/2021/TT-BXD ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định chi phí cho công tác lập và tổ chức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc;



- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt và công bố Danh mục kiểm kê di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc ban hành Quy định quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước phê duyệt Danh mục các nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ và chức năng, phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước.
- Quyết định số 1489/QĐ\TTg ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 07/01/2022 của UBND huyện Đồng Phú về việc Phê duyệt đồ án và quy định quản lý đồ án điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;
- Công văn số 2872/SXD-QHKT ngày 30/09/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc góp ý dự thảo quy chế quản lý kiến trúc và danh mục các công trình kiến trúc có giá trị 04 xã: Đồng Tâm, Thuận Lợi, Tân Hưng, Tân Lợi huyện Đồng Phú.
- Công văn số 2919/STNMT-CCQLĐĐ ngày 03/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước về việc góp ý dự thảo quy chế quản lý kiến trúc các điểm dân cư nông thôn 4 xã: Đồng Tâm, Thuận Lợi, Tân Hưng, Tân Lợi huyện Đồng Phú.
- Các Văn bản pháp lý khác có liên quan.

**PHẦN NỘI DUNG**  
**Chương I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Mục tiêu**

Lập quy chế quản lý kiến trúc nông thôn để quản lý và thực hiện theo quy hoạch nông thôn được duyệt và thực hiện việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang nông thôn theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương trong kiến trúc nông thôn.

Là một trong những căn cứ để lập đề án quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng, cấp giấy phép xây dựng; Quy định trách nhiệm quản lý nhà nước về kiến trúc của các cấp chính quyền và các cơ quan, đơn vị liên quan.

Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch – kiến trúc và phục vụ công tác quản lý nhà nước có liên quan, làm cơ sở để xác định chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình khác thuộc phạm vi quy định tại quy chế này.

**Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng**

**1. Đối tượng áp dụng**

Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Văn hoá – Thông tin, UBND xã Đồng Tâm và các tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan tại nông thôn có trách nhiệm thực hiện theo quy chế này.

**2. Phạm vi áp dụng**

a. Quy chế này quy định quản lý kiến trúc nông thôn trong phạm vi ranh giới các điểm dân cư nông thôn (DCNT) tại xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

b. Đối với khu vực, dự án, công trình đã có QHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

*Các thuật ngữ viện dẫn theo Điều 3 Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019:*

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

**2. Công trình kiến trúc:** Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc.

**3. Công trình kiến trúc có giá trị:** Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**Các thuật ngữ viện dẫn theo Mục 1.4 Phần 1 QCVN 01:2021/BXD (quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng):**

**4. Lô đất:** Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

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

**6. Điểm dân cư nông thôn:** Nơi cư trú tập trung của hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hóa và các yếu tố khác.

**7. Mật độ xây dựng thuần:**

Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

*\* Chú thích: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ôvăng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.*

**8. Hệ số sử dụng đất:** 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, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

**9. Chỉ giới đường đỏ:** 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.

**10. Chỉ giới xây dựng:** Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

**11. Khoảng lùi:** Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

**12. Hành lang bảo vệ an toàn:** Là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

**13. Chiều cao công trình xây dựng:** Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình

(kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

*\* Chú thích: Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.*

#### ***Các thuật ngữ viện dẫn theo một số cơ sở pháp lý khác***

**14. 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 (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về “Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế - sau đây viết tắt là TCVN 9411:2012).

**15. Nhà liên kế có sân vườn:** Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo QHCT của khu vực (theo điểm 3.4 TCVN 9411:2012).

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

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

**18. Nhà thương mại liên kế:** Là nhà thấp tầng liên kế xây dựng trên đất sử dụng và mục đích thương mại – dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (theo điểm 3.1 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về “Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế” – sau đây gọi tắt là TCVN 12872:2020).

#### **19. Số tầng nhà:**

a. Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (theo điểm 1.4.14 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN04:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng – sau đây viết tắt là QCVN 04:2021/BXD);

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

**20. Tầng hầm:**

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

**21. Tầng nửa hầm:**

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

**22. Tầng lửng:**

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

**23. Tầng áp mái:**

Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (theo điểm 1.4.15 QCVN 04:2021/BXD).

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

**25. Hàng lang bảo vệ trên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng:**

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

## **Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc**

### **1. Các nguyên tắc chung**

#### **a. Các nguyên tắc phù hợp với pháp luật về kiến trúc cảnh quan**

- Các công trình kiến trúc và nhà ở riêng lẻ trong phạm vi áp dụng phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc công trình, cảnh quan, bảo đảm đúng chức năng, bảo vệ cảnh quan phù hợp với bản sắc văn hóa, truyền thống lịch sử tại địa phương.

- Phù hợp với định hướng QHC xây dựng xã Đông Tâm, đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

- Các công trình kiến trúc hiện hữu và nhà ở riêng lẻ khi tiến hành cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc, quy mô diện tích, chỉ tiêu thì phải tuân thủ theo Quy chế này.

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

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

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

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

#### **b. Các chỉ tiêu quy hoạch**

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

**Bảng chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD**

<b>Stt</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu kỹ thuật chính</b>	
1	Đất xây dựng công trình nhà ở	$\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$
2	Đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ	$\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$
3	Đất cho giao thông hạ tầng kỹ thuật	$\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$

4	Cây xanh công cộng	$\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$
<b>II Chỉ tiêu về xây dựng công trình công cộng, dịch vụ</b>		
1	Y tế	
1.1	Không có vườn thuốc	$\geq 500 \text{ m}^2/\text{trạm}$
1.2	Có vườn thuốc	$\geq 1000 \text{ m}^2/\text{trạm}$
2	Văn hóa, thể thao công cộng	
2.1	Nhà văn hóa	$\geq 1000 \text{ m}^2/\text{công trình}$
2.2	Phòng truyền thống	$\geq 200 \text{ m}^2/\text{công trình}$
2.3	Thư viện	$\geq 200 \text{ m}^2/\text{công trình}$
2.4	Hội trường	$\geq 100 \text{ chỗ}/\text{công trình}$
2.5	Cụm công trình, sân bãi thể thao	$\geq 5000 \text{ m}^2/\text{cụm}$
3	Chợ, cửa hàng dịch vụ	
3.1	Chợ	$\geq 1500 \text{ m}^2/\text{chợ/xã}$
3.2	Cửa hàng dịch vụ trung tâm	$\geq 300 \text{ m}^2/\text{công trình}/\text{khu TT xã}$
4	Điểm phục vụ bưu chính viễn thông	$\geq 150 \text{ m}^2/\text{điểm/xã}$

**Bảng chỉ tiêu đất đai và diện tích xây dựng công trình giáo dục theo QCVN 01:2021/BXD**

Stt	Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Giáo dục</b>				
1.1	Trường mầm non	Cháu/1000 người	50	$\text{m}^2/\text{cháu}$	12
1.2	Trường tiểu học	Học sinh/1000 người	65	$\text{m}^2/\text{học sinh}$	10
1.3	Trường THCS	Học sinh/1000 người	55	$\text{m}^2/\text{học sinh}$	10

**Bảng chỉ tiêu về công trình hạ tầng kỹ thuật theo QCVN 01:2021/BXD**

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Cấp điện	Điện sinh hoạt $\geq 150 \text{ W}/\text{người}$
		Chiếu sáng công cộng: tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 50\%$
		Điện sản xuất: theo yêu cầu cụ thể từng cơ sở sản xuất

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu
2	Cấp nước	Trường hợp cấp nước đến hộ gia đình đảm bảo $\geq 60$ lít/người/ngày đêm; Trường hợp cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng đảm bảo $\geq 40$ lít/người/ngày đêm.
		Nước sản xuất tiểu thủ công nghiệp hộ gia đình $\geq 8\%$ nước sinh hoạt
		Nước cấp cho cụm công nghiệp được xác định theo điểm 2.10 QCVN 01:2021/BXD
3	Thoát nước	Tỷ lệ thu gom $\geq 80\%$ lượng nước thải phát sinh. Đối với khu vực miền núi, vùng sâu, vùng xa thì Tỷ lệ thu gom $\geq 60\%$ lượng nước thải phát sinh.
4	Chất thải rắn	Chất thải sinh hoạt 0,8kg/người/ngày

### c. Các quy định khác liên quan

- Thực hiện phân cấp quản lý theo quy định pháp luật – Tuân thủ theo QHC xây dựng xã, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

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

- Đảm bảo tính thống nhất trong quản lý.

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

- Đối với các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, chính quyền các cấp phải căn cứ luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành.

- Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo giữ gìn và phát huy truyền thống văn hóa bản địa và sắc thái dân tộc, phong tục tập quán của địa phương.

- Không gian cây xanh, mặt nước, các khu đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo, không được lấn chiếm san lấp, sử dụng sai mục đích, có biện pháp tăng diện tích cây xanh, mặt nước.

- Nghiêm cấm mọi hoạt động, hành vi xâm hại hoặc làm biến dạng và phá hủy danh thắng, cảnh quan trong các điểm dân cư nông thôn.

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

a. *Xác định các khu vực có ý nghĩa quan trọng đối với điểm DCNT, khu vực di sản, danh thắng*

\* Các khu vực có ý nghĩa quan trọng đối với điểm DCNT



- Khu trung tâm xã hiện nay nằm trên tuyến Quốc lộ 14, với tính chất là trung tâm các công trình trụ sở hành chính, CCDV, văn hóa,... có ý nghĩa quan trọng đối với xã.

- Khu vực dân cư hiện hữu chỉnh trang dọc theo Quốc lộ 14.

\* Các khu vực di tích Lịch sử - Văn hóa, Danh lam Thắng cảnh:

- Hiện nay trên địa bàn xã Đồng Tâm không có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam – thắng cảnh được công nhận.

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

\* Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực về yêu cầu quản lý đặc thù

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

+ Khu vực thác Keng;

\* *Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực về yêu cầu quản lý đặc thù*

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

+ Tuyến đường Quốc lộ 14;

+ Tuyến đường ĐT. 753B;

+ Tuyến đường huyện Đồng Phú – Bình Dương;

+ Tuyến đường huyện Đồng Tâm – Thuận Lợi;

+ Tuyến đường nối Quốc lộ 14 với đường Đồng Phú – Bình Dương;

+ Tuyến đường nối ĐT.755 với ĐT.753;

+ Tuyến đường nối ĐT.753B với đường Đồng Phú – Bình Dương;

- Các khu trung tâm công cộng:

+ Khu trung tâm Hành chính xã Đồng Tâm;

+ Khu văn hóa, TDTT cấp khu ở: Nhà văn hóa, các sân thể thao;

+ Giáo dục: trường MN, trường TH, trường THCS;

+ Thương mại – dịch vụ: chợ xã Đồng Tâm;

+ Trạm y tế.

- Các khu vực cửa ngõ:

+ Đây là các điểm chuyển tiếp không gian và mở tầm nhìn sang một không gian mới. Vì vậy, tại đó phải gây được ấn tượng mạnh, có kiến trúc cảnh quan độc đáo, có không gian hấp dẫn lôi kéo.

+ Sử dụng các công trình kiến trúc nhỏ như: Cổng chào, biểu tượng, đèn chiếu sáng, vườn tượng, vườn cảnh, đài phun nước, ... tại các khu vực xung quanh cửa ngõ.

+ Các vị trí cửa ngõ của xã Đồng Tâm: có 02 vị trí cửa ngõ:

- Khu vực cửa ngõ phía Bắc: nằm trên tuyến đường Quốc lộ 14 giáp ranh giới huyện Phú Riềng.
- Khu vực cửa ngõ phía Tây Nam: nằm trên tuyến đường Quốc lộ 14 giáp ranh giới xã Đồng Tiến.
- Khu vực cửa ngõ phía Nam: nằm trên tuyến đường tỉnh ĐT.741B, giáp ranh giới xã Tân Phước.
- Khu vực cửa ngõ phía Đông Nam: nằm trên tuyến ĐT.753B, giáp ranh giới xã Tân Phước.



*Hình ảnh minh họa cửa ngõ*



*Hình ảnh minh họa tổ chức các điểm nhấn cửa ngõ*

**\* Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù**

- Quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan theo QHC xây dựng xã và các QHCT được duyệt.

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: 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. Theo định hướng khu vực khai thác theo hướng phát triển du lịch nông thôn, khu dân cư ở nhà vườn kết hợp các loại hình dịch vụ: câu cá giải trí, nhà hàng, du lịch vườn cây ăn trái, homestay, ...

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

+ Các trục đường chính: tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường này. 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 chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

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

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

- Đối với khu vực cảnh quan ven sông, suối, hồ, cây xanh cảnh quan rừng, núi: Sử dụng cho mục đích cộng đồng (tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ kết hợp các công trình kiến trúc nhỏ: Công trình biểu tượng, ghé đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...) phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; Hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn hướng ra sông, suối, hồ (khuyến khích xây dựng công trình ngầm, bán ngầm).

- Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối; Hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các hồ tự nhiên; Các công trình ven sông, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào xanh.

### ***c. Các yêu cầu khác do cấp có thẩm quyền quy định***

- Triển khai lập QHCT xây dựng các điểm DCNT để có cơ sở quản lý, lập dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực này.

- Đối với các công trình CCDV xây dựng mới phục vụ toàn xã, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo, yếu tố tiên tiến hơn các công trình đã được xây dựng.

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

- Khuyến khích cải tạo, chỉnh trang, bổ sung cây xanh, không gian mở, tăng cường kết nối giao thông công cộng, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, khuyến khích thiết kế thân thiện môi trường.

## **Chương II**

### **QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN**

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

##### **1. Định hướng chung**

###### ***a. Định hướng chung các điểm DCNT tại xã Đồng Tâm***

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian trong đồ án QHC xây dựng xã được duyệt, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản có giá trị lâu dài. Xây dựng kiến trúc 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 xã, giữ được nét đặc trưng mang bản sắc địa phương.

- Ưu tiên hình thành các khu vực phục vụ công cộng và tạo sự kết nối giữa các khu vực, đảm bảo khang trang, đồng bộ và hiện đại, thân thiện môi trường.

- Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở; tập trung công trình cao tầng theo các trục giao thông chính; cao tầng tại khu vực trung tâm, thấp dần ra bên ngoài và khu vực sông, suối, hồ.

- Khuyến khích quy hoạch, trồng cây tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức quảng trường, đài nước, tượng đài, vườn hoa, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm điểm DCNT.

- Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với môi trường, tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên.

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

###### ***b. Định hướng kiến trúc chung cho khu trung tâm xã***

- Nhà công sở, công trình thể thao, văn hóa, trường học, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu trung tâm xã phải tuân thủ QHC xây dựng xã Đồng Tâm đã được phê duyệt.

- Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, quy định quy hoạch, kiến trúc căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn về quy hoạch.

- Công trình xây dựng mới có hình thức hiện đại, cần đảm bảo hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh, tương xứng với không gian trực đường, đóng góp vào việc hình thành bộ mặt kiến trúc điểm dân cư nông thôn, trong tương lai có thể trở thành đô thị.

- Hạ tầng kỹ thuật trung tâm xã phải được đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch, đảm bảo kết nối với các hệ thống giao thông, dự trữ quỹ đất phát triển.

**c. Định hướng chung cho khu vực cũ hiện hữu mở rộng**

Tất cả các điểm dân cư trong khu vực xã Đồng Tâm đều là điểm dân cư hiện hữu mở rộng, bao gồm: Điểm dân cư trung tâm; Điểm dân cư số 1; Điểm dân cư số 2; Điểm dân cư số 3; Điểm dân cư số 4; Các điểm dân cư rải rác.

**- Điểm dân cư trung tâm:**

+ Là khu dân cư hiện hữu bám dọc Quốc lộ 14 thuộc khu vực ấp 2. Khu vực này tập trung các công trình dịch vụ công cộng xã ( Ủy ban nhân dân xã, cây xanh công viên, công trình văn hóa, trường học các cấp: tiểu học, trung học, mầm non...)

+ Định hướng phát triển Khu trung tâm xã: mở rộng các lớp dân cư xung quanh, đất để phát triển dân cư được lấy từ đất trồng cây lâu năm nằm xen lẫn trong đất dân cư.

+ Quy mô Khu trung tâm dự kiến khoảng 76,6 ha. Diện tích đất ở khoảng 50,1 ha (đất ở hiện hữu khoảng 18,2 ha; diện tích đất quy hoạch mới khoảng 31,8 ha) và dân số dự kiến 1.420 người.

**- Điểm dân cư số 1:**

+ Là khu vực dân cư hiện hữu bám dọc hai bên tuyến QL 14, khu vực này không đề xuất không phát triển dân cư mới.

+ Quy mô Tuyến dân cư số 1 dự kiến khoảng 41,8 ha. Diện tích đất ở khoảng 21,5 ha (đất ở hiện hữu khoảng 21,5 ha) và dân số dự kiến 601 người.

**- Điểm dân cư số 2:**

+ Được phát triển dựa trên khu dân cư hiện hữu bám dọc theo Quốc lộ 14 ở phía Nam xã, thuộc ấp 4, giáp ranh xã Đồng Tiến kết hợp với quy hoạch các dịch vụ du lịch Vĩnh Phúc.

+ Quy mô Điểm dân cư số 2 dự kiến khoảng 68,4 ha. Diện tích đất ở khoảng 54,7 ha (đất ở hiện hữu khoảng 13,2 ha; diện tích đất quy hoạch mới khoảng 41,5 ha) và dân số dự kiến 238 người.

**- Điểm dân cư số 3:**

+ Được phát triển dựa trên dân cư hiện hữu trên tuyến ĐH Đồng Tâm – Thuận Lợi, thuộc ấp 1, khu vực này không phát triển dân cư mới.

+ Quy mô Điểm dân cư số 3 dự kiến khoảng 24 ha. Diện tích đất ở khoảng 23ha và dân số dự kiến 393 người.

**- Điểm dân cư số 4:**

+ Được phát triển dựa trên dân cư hiện hữu bám dọc theo ĐT.753B ở phía Đông xã Đồng Tâm, thuộc ấp 3. Đất dân cư ở mới được lấy từ đất trồng cây lâu

năm, quy mô khoảng 24,9ha; phần đất phát triển dân cư mới khoảng 3ha và dân số dự kiến khoảng 393 người.

**- Dân cư rải rác:**

+ Dân cư xã Đồng Tâm chủ yếu sống rải rác trong các vùng sản xuất nông nghiệp, ven các trục đường liên ấp. Quy mô khoảng 210,7 ha, dân số dự kiến 5.895 người.

+ Tổng dân số toàn xã dự kiến khoảng 9.950 người, chủ yếu phân bố tại các điểm dân cư nông thôn và khu trung tâm xã.

**\* Quy định chung:**

- Các điểm dân cư nông thôn 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. Lựa chọn một số tuyến đường chính phù hợp để cải tạo chỉnh trang và mở rộng mặt cắt để ô tô có thể ra vào thuận tiện và nối liên thông với các công trình trung tâm xã.

- Mở rộng giao thông thôn xóm, cải tạo và xây mới rãnh thoát nước, dành quỹ đất cho xây dựng vỉa hè, xây dựng hệ thống chiếu sáng đi kèm với hệ thống cấp điện sinh hoạt.

- Khu vực chăn nuôi gia súc, gia cầm cần bố trí hợp lý và chăn nuôi hợp vệ sinh hoặc đưa ra phương án chuyển ra ngoài khu dân cư không ảnh hưởng tới không gian sinh sống.

- Cải tạo nâng cấp về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật để cải thiện, nâng cao môi trường sống cho người dân.

- Các tuyến đường dân cư sinh sống có mật độ xây dựng nhà ở dày đặc, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng thì cần phải lập hoặc điều chỉnh kiến trúc theo hướng giữ nguyên hiện trạng, nhằm tạo điều kiện cho nhân dân sinh sống ổn định lâu dài, không gây xáo trộn. Tuy nhiên, các khu vực có mặt tiền tạm bợ, nhếch nhác thì cần có biện pháp cải tạo, chỉnh trang mặt tiền nhà phù hợp với bộ mặt điểm DCNT.

- Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như vườn hoa, công trình giáo dục, công trình dịch vụ y tế công cộng, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư.

- Đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kết nối các khu vực xung quanh theo quy hoạch;

- Dành các quỹ đất hợp lý để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối của xã; bố trí tái định cư trong dự án khu dân cư mới; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác;

- Đảm bảo sự kết nối với các chức năng hiện hữu. Giải quyết tốt vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu dân cư hiện hữu do việc xây dựng khu dân cư mới gây ra.

- Được phép và khuyến khích:

+ Xây dựng công trình với MĐXD nhỏ hơn quy định để tăng không gian mở cho khu dân cư;

+ Áp dụng các tiêu chuẩn, giải pháp quy hoạch xây dựng theo tiêu chí công trình xanh, kiến trúc xanh trong đầu tư xây dựng khu vực phát triển mới.

- Không được phép:

+ Xây dựng các cổng chào và các bảng tin, biển hiệu, biển chỉ dẫn... vướng tầm nhìn làm cản trở giao thông.

- Quản lý quy hoạch và không gian các khu vực.

- Đối với các dự án quy hoạch các khu dân cư đã được phê duyệt: Thực hiện theo nội dung đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án;

- Yêu cầu đối với Quy hoạch sử dụng đất khu dân cư mới:

+ Bố trí đầy đủ các công trình công cộng, cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, nhà văn hóa khu dân cư và các công trình hạ tầng thiết yếu khác.

+ Khuyến khích dành quỹ đất hợp lý để bố trí nhà ở xã hội trong dự án khu dân cư mới; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác.

+ Diện tích bãi đậu xe tính không nhỏ hơn 3% diện tích đất khu dân cư mới.

+ Việc xây dựng nhà ở: Khuyến khích định hướng kiến trúc mặt ngoài trên cùng 1 dãy nhà theo thiết kế mẫu. Phát triển nhà ở liên kế, liên kế vườn, biệt thự, nhà ở xã hội trong khu dân cư mới.

+ Các chỉ tiêu cụ thể: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và không vượt quá chỉ tiêu trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN01-2021/BXD.

#### ***d. Định hướng chung cho các trục đường chính***

- Giao thông đối ngoại:

+ Cập nhật quy hoạch đường Hồ Chí Minh: Kết nối từ TP. Hồ Chí Minh đi khu vực Tây Nguyên. Đoạn qua địa bàn xã dài khoảng 5,93km.

+ Cập nhật quy hoạch đường Quốc lộ 14: Kết nối từ thị trấn Chơn Thành đi khu vực Tây Nguyên. Đoạn đi qua địa bàn xã dài khoảng 10,7km, lộ giới đường quy hoạch 60m.

- + Cập nhật quy hoạch đường Đồng Phú – Bình Dương: Kết nối từ khu vực trung tâm xã Đồng Tâm (Km số 17) đi Bình Dương. Đoạn đi qua địa bàn xã dài khoảng 6,4km, lộ giới đường quy hoạch 65m.
- + Cập nhật quy hoạch đường tỉnh ĐT 753B: Kết nối từ xã Đồng Tâm đi Bù Đăng. Đoạn đi qua địa bàn xã dài khoảng 9,5km, lộ giới đường quy hoạch 42m.
- Giao thông liên huyện:
  - + Đường nối ĐT753B đi đường Đồng Phú – Bình Dương: Quy hoạch mới, đoạn qua xã dài khoảng 4,3km. Lộ giới quy hoạch 28m.
  - + Đường nối ĐT755 đi đường ĐT753: Quy hoạch mới, đoạn qua xã dài khoảng 7,2km, lộ giới dự kiến 28m.
  - + Đường ĐT.753B đi đường Đồng Phú – Bình Dương: Cập nhật quy hoạch mới, đoạn qua xã dài khoảng 5km. Lộ giới dự kiến 28m.
  - + Nâng cấp cải tạo Đường huyện Đồng Tâm – Thuận Lợi: Đoạn qua xã dài khoảng 7,1km, lộ giới dự kiến 28m.
- Giao thông nông thôn:
  - + Các tuyến đường trong trung tâm xã (khu phố chợ và dân cư) có chiều dài khoảng: 3,15km, lộ giới dự kiến 13m.
  - + Các tuyến đường trục chính xã: Gồm các tuyến đường kết nối các điểm dân cư với nhau, nâng cấp, mở rộng với tổng chiều dài khoảng 47,94 km, lộ giới dự kiến 26m.
  - + Các tuyến đường liên ấp, đường nội đồng được cứng hóa: Có chiều dài khoảng 31,64km, nền đường khoảng 15-25m.
  - Các tuyến đường chính trong trung tâm xã được xác lập theo đồ án QHC xây dựng xã, khi triển khai các QHCT hoặc dự án đầu tư phải đảm bảo tuân thủ quy mô và hướng tuyến theo định hướng trong QHC.
    - Từng bước hạ ngầm hệ thống đường dây điện, hệ thống cáp viễn thông trên các tuyến đường chính.
    - Các công trình được phép xây dựng trên các trục đường chính:
      - + Đối với các trục đường chính đã có QHCT: Việc xây dựng các công trình phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt và Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc ban hành kèm theo đồ án.
      - + Đối với các trục đường chưa có QHCT: việc cấp phép xây dựng các công trình dọc trục đường phải đảm bảo thuộc khu vực không thay đổi chức năng sử dụng đất, khu vực hiện trạng, được giữ lại cải tạo nâng cấp.



+ Quy định chiều cao và khoảng lùi với công trình xây dựng 2 bên trục đường chính trong khu trung tâm cũ: Chiều cao tối đa 10m, khoảng lùi tôn trọng khoảng lùi hiện hữu (nếu đường đó khoảng mở rộng). Nếu được mở rộng thì tôn trọng theo kế hoạch mở rộng.

+ Hệ thống đường trong dân cư phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến đường. Hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật, thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

***e. Định hướng chung cho khu vực trung tâm hành chính – chính trị***

- Phân định, giới hạn khu vực quản lý: trụ sở UBND xã Đồng Tâm.

- Các công trình được bố trí tại các vị trí trang trọng, thuận tiện cho người dân tiếp cận.

- Các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp cảnh quan.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu cơ quan hành chính.

- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, trang trọng phù hợp với công trình hành chính cấp xã.

- Màu sắc công trình: sử dụng màu sắc hài hòa phù hợp với cảnh quan khu vực trung tâm xã Đồng Tâm, đồng thời phù hợp với công trình hành chính, không sử dụng màu phản quang, màu đậm, màu sắc sặc sỡ hay sử dụng nhiều màu trên một công trình. Khuyến khích sử dụng màu vàng sáng.

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

- Mặt sân: Mặt sân lát gạch hoặc đổ bê tông có độ láng mịn phù hợp chống trơn trượt, màu sắc tươi sáng phù hợp với cảnh quan.

- Hàng rào công trình: Phải đảm bảo giao thông tại khu vực công 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 điểm tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m.

- Giải pháp và yêu cầu chiếu sáng: Yêu cầu chiếu sáng phù hợp với vai trò là trung tâm hành chính xã.

- Cây xanh: Tùy điều kiện cụ thể và vị trí xây dựng được bố trí vườn hoa, cây cảnh, tiểu cảnh phù hợp với không gian và cảnh quan thiên nhiên. Có thể bố trí các tượng nghệ thuật, biểu tượng cơ quan, tạo cảnh quan đẹp cho công sở. Phải

dành tỷ lệ thích hợp để thiết kế cây xanh trong và ngoài nhà: Phòng làm việc, phòng tiếp khách, phòng nghỉ, hành lang, tiền sảnh, sân vườn. Không được trồng các loại cây dễ gãy, dễ mối mọt, có hoa quả thu hút ruồi, muỗi, có mùi khó chịu trong cơ quan.

- Biển hiệu, biển chỉ dẫn: cần bố trí hợp lý, không được che khuất tầm nhìn và mặt đứng công trình.

- Cần đảm bảo để người khuyết tật tiếp cận sử dụng, đặc biệt là người khiếm thị, người đi lại khó khăn. Bố trí vệt dốc, đường dốc cho xe lăn đi được, tạo các đường dẫn cho người khiếm thị di chuyển.

**f. Định hướng chung khu vực có địa hình đặc thù**

- Các yếu tố địa hình đặc thù bao gồm: Khu vực có cảnh quan, địa hình sông nước; Khu vực có địa hình đồi dốc; Khu vực lung lũng.

- Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng của khu vực có địa hình đặc thù.

- Các công trình và dự án trong khu vực có nền địa chất yếu, được tạo điều kiện để có phương án thiết kế xây dựng phù hợp, giảm thiểu ảnh hưởng đến chất lượng công trình và tiết kiệm kinh phí xây dựng.

- Quy định đối với khu vực có cảnh quan địa hình ao, hồ, sông, suối:

+ Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường ao hồ, suối gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực.

+ Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp ao hồ, sông, suối, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống ao hồ, sông, suối hiện trạng.

+ Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý mặt nước.

+ Việc san lấp ao hồ, sông, suối phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần bố trí hồ điều tiết bổ sung.

+ Khu vực ven ao hồ, sông, suối cần bố trí các công trình có MĐXD thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình ven ao hồ, sông, suối cần có khoảng lùi thích hợp và tầng cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ hồ, sông, suối hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực.

+ Các công trình ven ao hồ, sông, suối có xây dựng hàng rào cần thiết kế có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước. Ngoại trừ công trình nhà liên kế, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền  $\geq 30\text{m}$ ) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m với cạnh bên (vuông góc với bờ ao hồ, sông, suối) của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thoáng và lối tiếp cận ao hồ, sông, suối.

- Quy định đối với khu vực có địa hình đồi dốc

+ Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực đồi dốc, gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc và công trình của khu vực.

+ Việc san lấp đồi núi, thay đổi địa hình phải được phép của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và hạn chế tối đa việc san gạt trên diện rộng, ưu tiên san gạt cục bộ tại công trình, đảm bảo các yêu cầu về chống sạt lở đất, tuân thủ cao độ thiết kế, tại lưu vực thoát nước, hướng thoát nước chung theo quy hoạch của khu vực.

+ Các công trình trên đồi dốc có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rộng tối thiểu 75%. Khuyến khích không xây dựng hàng rào, tạo tầm nhìn thoáng xuống chân đồi.

- Quy định đối với khu vực thung lũng:

+ Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực thung lũng, gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc và công trình của khu vực.

+ Việc thay đổi địa hình phải được phép của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đảm bảo các yêu cầu về chống sạt lở đất, tuân thủ cao độ thiết kế, tại lưu vực thoát nước, hướng thoát nước chung theo quy hoạch của khu vực.

## **2. Quy định cụ thể**

### **\* Về Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực trung tâm**

- Khu trung tâm của xã hiện nay đã hình thành và xây dựng tương đối đầy đủ. Nằm trên trục đường chính quan trọng của xã là Quốc lộ 14, đây là khu vực trung tâm, tập trung các công trình hành chính, công cộng, dịch vụ chính của toàn xã: UBND xã, nhà văn hóa, sân thể thao, trường học, khu thương mại dịch vụ, ... kết hợp với một khu cây xanh – vườn hoa công cộng.

- Trung tâm của các điểm dân cư có thể bố trí chức năng điểm sinh hoạt cộng đồng, văn hóa kết hợp. Các khu vực với dân cư tập trung lớn bố trí thêm chức năng giáo dục, cây xanh, TDTT. Các chức năng được bố trí tập trung để tạo cảnh quan đồng bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nhằm đảm bảo khả năng phục vụ và tăng cường mỹ quan cho khu dân cư. Tuy nhiên, nếu không có điều kiện xây dựng tập trung thì cho phép xây dựng xen cài với khu dân cư hiện hữu, nhưng phải nghiên cứu, đề xuất giải pháp cho đồng bộ, hài hòa, không tranh chấp với khu vực hiện hữu.

- Các công trình công cộng được bố trí thuận tiện với các tuyến đường giao thông để khoảng cách từ các công trình công cộng này đến các khu dân cư không quá xa, đảm bảo bán kính phục vụ trên toàn xã.

- Chợ được nằm trên tuyến đường nội bộ nối với Quốc lộ 14 bố trí trên khu đất cao, dễ thoát nước. Đề xuất mở rộng khu vực chợ vào phía trong Cải tạo nâng cấp & mở rộng, có bãi xe, có nơi thu, chứa chất thải rắn trong ngày. Các cửa hàng dịch vụ tư nhân, cửa hàng dịch vụ do xã tổ chức cũng được bố trí ở khu trung tâm xã.

**\* Về Không gian kiến trúc, cảnh quan dọc tuyến đường liên xã, trục đường chính điểm DCNT**

- Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

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

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

- Cải tạo, chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích như cây xanh, bồn hoa, ghé ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin.

**\* Về Không gian kiến trúc, cảnh quan các khu vực tập trung làng xóm, các khu vực phát triển dọc tuyến đường, tuyến sông, mặt nước**

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực tập trung làng xóm, khu vực phát triển dọc theo tuyến đường:

+ Tổ chức kiến trúc khu dân cư hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của khu vực khang trang hơn.

+ Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, MĐXD; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vượn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, thống nhất toàn tuyến.

+ Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình

với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo Thiết kế đô thị riêng hoặc với một số công trình đặc thù. Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực phát triển dọc tuyến sông, mặt nước:

+ Đối với dân cư hiện hữu: khoanh vùng không phát triển, chỉ phát triển thêm nhà ở thuộc khu vực trong phạm vi khoanh vùng nhưng không chế MĐXD tối đa trên khu đất không quá 40%, bao gồm cả sân bê tông, áp dụng trên các điểm dân cư dọc sông.

+ Các công trình ven sông, suối, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào xanh; Trường hợp xây dựng hàng rào kiên cố thì phải có độ rộng tối thiểu 50%.

+ Giữ nguyên hệ thống sông suối chính, không quy hoạch và phát triển dân cư mới dọc các hành lang này.

+ Bảo tồn không gian mặt nước và 2 bên hành lang thoát lũ, tuyệt đối không xâm phạm đảm bảo thoát lũ cho các khu vực xã.

+ Quy định hành lang bảo vệ sông, suối: Nghiêm cấm lấn chiếm hành lang thoát nước mặt (hành lang bảo vệ trên bờ); đảm bảo hành lang thoát nước cho các suối tối thiểu 5m tính từ đỉnh ta luy 2 bên mép suối quy hoạch về hai phía (*Định nghĩa hành lang bảo vệ trên bờ được quy định tại khoản 25, điều 3 của quy chế này*).

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

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

#### **a. Đối với cảnh quan chung**

Cảnh quan được tạo lập bởi các khu dân cư hiện hữu xen lẫn rừng cao su, đất trồng cây ăn quả và một số ao hồ. Hình thành nên một khu vực có cảnh quan thiên nhiên đa dạng, phong phú.

#### **b. Xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương**

Xã Đồng Tâm thuộc huyện Đồng Phú là xã có quy mô dân số trung bình, hiện xã đang chịu tác động từ quá trình đô thị hóa đối với điểm dân cư trung tâm, xã có thành phần dân cư đa dạng từ nhiều miền đất nước nên có sự đa dạng nhất định về văn hóa và phong tục tập quán.

#### **c. Đặc thù điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, phong tục tập quán, các giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương; sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống**

- Xã Đông Tâm có điều kiện tự nhiên khá ôn hòa, ít khi chịu ảnh hưởng bởi các hiện tượng thời tiết cực đoan như gió bão, lốc xoáy...; Nền nhiệt độ của xã và huyện Đông Phú khá cao đòi hỏi việc sử dụng vật liệu và kỹ thuật xây dựng phù hợp, đảm bảo thông thoáng tự nhiên trong công trình kiến trúc; do đó việc sử dụng giải pháp kiến trúc cho từng công trình phải nghiên cứu và áp dụng các kỹ thuật và vật liệu phù hợp với đặc thù điều kiện tự nhiên và văn hóa địa phương, để tạo ra các công trình kiến trúc phù hợp; dần hình thành bản sắc kiến trúc trong giai đoạn tiếp theo.

- Xã Đông Tâm là một xã có nhiều đồng bào dân tộc anh em chung sống, trong đó có các đồng bào dân tộc thiểu số như S'Tiêng, Tày, Nùng. Đây cũng là một giá trị đặc trưng của địa phương cần được bảo tồn và phát huy trong việc thể hiện qua hình thức kiến trúc, văn hóa của địa phương.

## **2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa**

- Kế thừa, tiếp thu, phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc qua các thời kỳ; tạo nên công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp với phong tục của người dân tại xã và nếp sinh hoạt cộng đồng.

- Bố cục không gian kiến trúc phải hướng đến khai thác cảnh quan hiện có xung quanh công trình; khuyến khích trồng cây xanh bên trong khuôn viên công trình.

- Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc, không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo, sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của địa phương.

- Vật liệu xây dựng phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với phong cách kiến trúc trong và ngoài khu vực; Khuyến khích 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, các vật liệu xây dựng bền có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu nắng mưa nhiều như đá tự nhiên. Việc sử dụng kỹ thuật và vật liệu truyền thống không chỉ giúp bảo tồn các giá trị kiến trúc truyền thống mà còn tạo nên tính đồng nhất và thống nhất trong không gian khu vực.

- Màu sắc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận; không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ; Khuyến khích sử dụng gam màu sáng nhẹ nhàng. Không sử dụng quá 5 màu sơn tường cho một công trình (ngoại trừ công trình trường MN).

- Có xu hướng gắn kết giữ gìn hình thức kiến trúc và kết cấu, các bộ phận công trình tạo điều kiện cho việc hình thành không gian khắc phục được những bất lợi của điều kiện khí hậu khu vực như: Nắng nóng, gió bão, các hiện tượng thời tiết cực đoan, ...

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

a. Xã Đồng Tâm chưa ban hành quy định cụ thể cho các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù. Các nội dung quy định cụ thể của từng khu vực cần tuân thủ theo nội dung các Điều của Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan.

b. Các khu vực cần xem xét có quy định quản lý:

- Khu vực suối Thác Keng: tổ chức giao thông thuận lợi, có quy định về việc bảo vệ môi trường tự nhiên và phương thức hoạt động của khu vực.

- Đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

+ Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với không gian cảnh quan chung của khu vực kế cận. Tổ chức giao thông thuận lợi.

+ Kiến trúc tôn giáo phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

+ Cấm chôn cất, các hình thức mai táng trong khuôn viên của công trình tôn giáo, tín ngưỡng nằm trong khu vực Trung tâm xã.

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

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

+ Các yêu cầu về kiến trúc:

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

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

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

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

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

- Thiết kế xây dựng mới và cải tạo, sửa chữa nâng cấp các công trình xây dựng hiện hữu cần phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt; tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan hiện hành.

- Vị trí, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình xây dựng cần tuân thủ quy hoạch xây dựng và quy chế quản lý kiến trúc được duyệt.

- Các công trình có liên quan đến yếu tố chuyên ngành như y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao phải được cơ quan quản lý nhà nước về chuyên ngành có ý kiến, báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

Các yêu cầu về quy mô xây dựng; chỉ tiêu cơ bản của quy hoạch nông thôn được duyệt (nếu có), kiến trúc, cảnh quan (bắt buộc và khuyến khích đối với hình thức kiến trúc, kiểu mái, màu sắc, vật liệu bên ngoài...); cây xanh, cảnh quan đối với các loại hình sau:

### **1. Công trình công cộng**

Công trình công cộng bao gồm: Trụ sở cơ quan hành chính xã, trụ sở thôn, ấp; Công trình y tế: bệnh viện, phòng khám, trạm y tế; Trường học các cấp; Công trình văn hóa: Nhà văn hóa xã, thôn, ấp; Công trình TDTT thôn và TDTT cấp xã; Chợ, các điểm chợ...

#### **a. Quy định chung**

- Đối với công trình cải tạo:

+ Đối với các công trình công cộng khi sửa chữa, cải tạo phải tuân thủ quy hoạch xây dựng được duyệt, công trình 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 PCCC.

+ 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 trong không gian sân trồng, vườn hoa, phải được sự thống nhất của các cơ quan có thẩm quyền, không được tự ý coi nói chông lán (kể cả bằng vật liệu tạm, nhẹ,...) trên công trình kiến trúc hiện hữu làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình.

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

- Chiều cao tầng: Tầng 1 cao không quá 4,2m; các tầng còn lại cao không quá 3,6m. Đối với công trình không có tầng hầm cao độ nền tầng 1 ( $\cos \pm 0,00$ ) cao không quá 0,75m so với cao độ vỉa hè đường chạy phía trước khu đất xây



dựng công trình. Trường hợp cần thiết phải tăng chiều cao tầng nhà, cao độ nền tầng 1 để đảm bảo phù hợp với công năng, tăng hiệu quả sử dụng thì Phòng Kinh tế và Hạ tầng xem xét cụ thể, báo cáo UBND huyện quyết định.

- Tầng hầm (nếu có): Tầng hầm phải xây cách mọi ranh giới khu đất tối thiểu 1,0m; điểm bắt đầu của đường dốc lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào. Đối với công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ dưới 6m, cao độ sàn tầng 1 đối với công trình có tầng hầm vượt quá 1,4m so với cao độ hè đường. Đối với công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 6m$ , cao độ sàn tầng 1 không vượt quá 2,5m so với cao độ hè đường. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Trong khoảng không từ mặt hè đường lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi: Phải đảm bảo theo QHCT được duyệt hoặc phải thỏa mãn theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

<b>Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)</b>	<b>Chiều cao xây dựng công trình (m)</b>			
	<b><math>\leq 19</math></b>	<b><math>19 &lt; &lt; 22</math></b>	<b><math>22 &lt; &lt; 28</math></b>	<b><math>\geq 28</math></b>
$< 19$	0	3	4	6
$19 < < 22$	0	0	3	6
$> 22$	0	0	0	6

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

- Quy định chiều cao:

+ Chiều cao thông thủy các phòng trong nhà và công trình công cộng không nhỏ hơn 3m.

+ Đối với các công trình có các không gian lớn (như hội trường, phòng khán giả, phòng đa năng, các không gian công cộng khác), tùy thuộc yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng không nhỏ hơn 3,6m.

+ Chiều cao thông thủy của tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2m. Trường hợp tầng hầm được sử dụng làm không gian dịch vụ, thương mại thì chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 3m.

- Cửa đi và cửa sổ:

+ Phải có kết cấu và cấu tạo đảm bảo an toàn, bền vững, phù hợp với chức năng của không gian sử dụng; có giải pháp che mưa hắt, giảm được bức xạ mặt trời và chịu được áp lực gió.

+ Khi sử dụng các loại cửa kính hoặc vách kính trong suốt phải có các biểu tượng hoặc ký hiệu nhận biết, có màu sắc tương phản với nền xung quanh kể cả nhìn từ ngoài vào và nhìn từ trong ra và phải đảm bảo quy định về an toàn về sinh mạng và sức khỏe.

+ Cửa sổ mở ra hành lang chung phải đảm bảo độ cao từ mặt sàn đến mép dưới của cửa không nhỏ hơn 2,0m.

- Trần và mái nhà:

+ Khi thiết kế phải đảm bảo yêu cầu cách nhiệt, chống thấm, thoát nước mưa và đảm bảo mỹ quan.

+ Trường hợp thiết kế mái dốc phải xác định độ dốc của mái trên cơ sở cấu tạo, điều kiện của vật liệu, thời tiết của địa phương, cụ thể như sau:

<b>Cấu tạo mái</b>	<b>Độ dốc nhỏ nhất</b>
1. Ngói xi măng, ngói đất sét không có lớp lót	1:2
2. Ngói xi măng, ngói đất sét có lớp lót	1:2,5
3. Tấm lợp xi măng Amiăng	1:3
4. Tấm lợp kim loại	1:4
5. Mái bê tông cốt thép (có lớp cách nhiệt và chống xâm thực)	1:50
6. Tấm thép hình	1:7

+ Các lớp vật liệu mái (bao gồm phần nhô ra của mái và tầng áp mái) đều phải dùng vật liệu không cháy.

+ Đối với công trình có chiều cao lớn hơn 10m, phải bố trí có cầu thang lên mái.

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

- Khuyến khích:

+ Khuyến khích quy hoạch các công trình hành chính – chính trị theo hướng tập trung.

+ Khuyến khích xây dựng công trình bê thế, Khang trang, có kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Hạn chế:

+ Tăng mật độ xây dựng trong quá trình cải tạo, nâng cấp công trình;

+ Xây dựng mới phân tán các công trình công cộng trong trung tâm xã.

- Về kiến trúc công trình:

+ Cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó.

+ Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình cần lấy yếu tố tự nhiên, cây xanh, cảnh quan làm chủ đạo, hạn chế can thiệp vào địa hình, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

+ Khuyến khích áp dụng các công nghệ mới trong kiến trúc công trình, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng.

+ Tất cả các công trình công cộng phải có mặt bằng bố trí nơi đỗ, đậu xe hoặc bố trí tầng hầm, bán hầm.

- Về thiết kế cảnh quan:

+ Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan chung tại khu vực; khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

+ Cây xanh trong công trình cần lưu ý chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và chống chịu tốt với điều kiện thiếu nước, ngập úng; hạn chế trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gãy cành; không sử dụng loại cây có mùi hương, gai và nhựa độc. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

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

+ Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật.

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

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

- Về vệ sinh môi trường: Công trình phải đảm bảo vệ sinh môi trường, nước thải sinh hoạt, sản xuất không được thải trực tiếp ra đường mà phải được thu gom, xử lý theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung. Công trình phải đảm bảo không gây tiếng ồn, bụi, khói và khí thải ảnh hưởng cho dân cư xung

quanh (miệng ống xả khỏi, ống thông hơi không được hướng ra đường, nhà ở xung quanh và lắp đặt tại vị trí tầng cao nhất của công trình, đảm bảo thẩm mỹ).

### **b. Quy định cụ thể**

#### **b.1. Công trình trụ sở cơ quan Nhà nước (Trụ sở UBND):**

- Các chỉ tiêu chính để quản lý kỹ thuật xây dựng:
  - + MĐXD:  $\leq 60\%$ ;
  - + Tầng cao: 1-5 tầng;
  - + Khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD.
  - + Diện tích đất xây dựng:  $\geq 1.000 \text{ m}^2$ .
  - + Diện tích cây xanh:  $\geq 30\%$ .
- Công trình được xây dựng ở trung tâm xã, thuận tiện giao thông và các hoạt động đối nội, đối ngoại.
- Có quy mô phù hợp với công năng, đảm bảo an toàn, thuận lợi khi vận hành và bảo trì công trình, đáp ứng hoạt động với hiệu quả cao nhất của cơ quan, thuận lợi cho người dân, kể cả người khuyết tật tiếp cận sử dụng, thuận tiện cho giao tiếp với cộng đồng và các cơ quan liên quan.
- Phải đảm bảo đủ tiêu chuẩn diện tích làm việc theo tiêu chuẩn, định mức sử dụng sở làm việc và cơ quan nhà nước tại xã.
- Các bộ phận chức năng trong công trình bao gồm: phòng làm việc của cán bộ công chức, các nhân viên thực hành nghiệp vụ kỹ thuật, các phòng họp, phòng tiếp khách, phòng tiếp dân, phòng giao dịch phục vụ cải cách hành chính một cửa, phòng phục vụ lưu trữ hồ sơ, phòng phục vụ hoạt động thông tin và tuyên truyền,...
- + Các bộ phận phụ trợ và phục vụ bao gồm sảnh chính, sảnh phụ; hành lang; cầu thang, khu vệ sinh, kho, nhà để xe.
- Phòng họp lớn hoặc hội trường được thiết kế đa năng, sử dụng cho hoạt động của HĐND và UBND hoặc các công việc chung khác của xã. Tiêu chuẩn diện tích: không nhỏ hơn  $0,8 \text{ m}^2/\text{chỗ}$  ngồi.
- Kiến trúc công trình được thiết kế thể hiện được tính trang nghiêm, mỹ quan, dân tộc, hiện đại, phù hợp với cảnh quan, môi trường và điều kiện tự nhiên, khí hậu theo vùng lãnh thổ; đảm bảo an ninh, bảo mật khi vận hành kể cả đối với hệ thống kỹ thuật công trình theo quy định.
- Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình.

- Vật liệu: Hòa hòa với kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các hành lang đông người sử dụng.

- Các hệ thống kỹ thuật của công trình như điều hòa, bể hoặc bồn nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

### ***b.1. Trường MN, trường phổ thông các cấp***

- Các điểm dân cư tập trung có quy mô dân số lớn và bán kính tiếp cận đến các công trình giáo dục quá xa có thể tổ chức thêm các lớp mẫu giáo trên các địa bàn khác nhau (gọi là điểm trường). Ở những địa bàn đặc biệt khó khăn có thể tổ chức lớp ghép nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho trẻ đến trường. Các chức năng được bố trí tập trung để tạo cảnh quan đồng bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nhằm đảm bảo khả năng phục vụ và tăng cường mỹ quan cho khu dân cư.

- Đối với các trường hợp xây dựng trong khu vực hiện hữu và đối với các trường không đạt tiêu chuẩn diện tích đất, công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Đối với các tầng tăng thêm không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về PCCC – CNCH.

- Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt 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 bố trí các chức năng được cho phép xuống tầng hầm để ưu tiên không gian trên mặt đất cho các hoạt động vui chơi và học tập.

- Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường.

- 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 giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường và ra về.

- Đảm bảo việc cung cấp nước sạch, có vệ sinh riêng cho cán bộ giáo viên và học sinh, có hệ thống thoát nước và thu gom rác thải cho trường học.

- Quy định về kiến trúc:

+ Nguyên tắc cơ bản để quản lý: Theo các tiêu chuẩn quốc gia TCVN 3907: 2011 Trường mầm non – Yêu cầu thiết kế; TCVN 8793:2011 Trường tiểu

- học – Yêu cầu thiết kế; TCVN 8794:2011 Trường trung học – Yêu cầu thiết kế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan;
- + Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, đồng bộ; không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy,...
  - + Kiến trúc công trình trường học phải tuân thủ các quy định về hướng lớp học, chống bất lợi về ánh sáng, nhiệt độ, ảnh hưởng tới việc học.
  - + Lan can, ban công phải an toàn và không được thấp hơn 1,2m; cấu tạo lan can phải đảm bảo học sinh không leo trèo được.
  - + Tường rào (nếu có) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,5m (trong đó chiều cao hàng rào phía trước xây đặc  $h \leq 0,9$ m).
  - + Sân trường không lát gạch hoặc đổ bê tông phủ kín toàn bộ gây tích nhiệt mùa hè; phải có mạch (rãnh) giữa các ô gạch, ô bê tông để trồng cỏ; chiều rộng các ô gạch lát, ô bê tông không lớn hơn 1m<sup>2</sup>; chiều rộng mạch cỏ tối thiểu 8cm/mạch.
  - + Màu sắc công trình sử dụng gam màu tươi sáng (có tác dụng phản xạ nhiệt) và phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực; không sử dụng màu sắc có tác dụng tiêu cực đến tâm lý học tập của học sinh.
  - + Vật liệu: sử dụng vật liệu bền vững, kết cấu chính bằng bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt trường học phải hài hòa với kiến trúc công trình. Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường như gạch không nung.
  - + Hình thức mái: Khuyến khích xây dựng mái ngói.
- \* Các quy định cụ thể về chỉ tiêu công trình giáo dục:**
- Trường mầm non (MN):
  - + Chỉ tiêu quy hoạch trường mầm non được các định theo quy định tối thiểu 50 chỗ học cho 1.000 dân (50 chỗ/1.000 dân) để thực hiện việc nuôi dưỡng, chăm sóc và giáo dục trẻ.
  - + Diện tích khu đất xây dựng trường mầm non gồm: diện tích xây dựng, diện tích sân chơi, diện tích cây xanh, đường đi. Tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng không nhỏ hơn 12m<sup>2</sup>/chỗ.
  - + Bán kính phục vụ: đối với khu vực đồng bằng không lớn hơn 1km và đối với vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa không lớn hơn 2km.
  - + MĐXD: Đối với công trình xây mới thì đất xây dựng công trình kiến trúc không lớn hơn 40%; Đất sân vườn, cây xanh không nhỏ hơn 40%; Đất giao thông nội bộ không nhỏ hơn 20%. Đối với công trình hiện trạng cải tạo thì đất xây dựng công trình kiến trúc không lớn hơn 60%.

- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Khoảng lùi công ra vào, hàng rào:
  - Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực công ra vào công trình được an toàn, thông suốt.
  - Cổng và phần hàng rào giáp hai bên công 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.
  - Thiết kế tổng mặt bằng cần đảm bảo quy định sau:
    - Khối phòng nuôi dưỡng, chăm sóc, giáo dục trẻ cần được đặt ở vị trí ưu tiên trực tiếp đón gió mát về mùa hè, tránh gió lùa và hạn chế gió lạnh về mùa đông. Có biện pháp tránh mưa hắt, tránh bức xạ mặt trời trực tiếp hướng Tây.
    - Sân chơi có đủ nắng và bóng cây, tạo được môi trường không gian phù hợp đặc điểm tâm, sinh lý của trẻ.
    - Bố trí các khối công trình rõ ràng, đáp ứng nhu cầu sử dụng và quản lý, đảm bảo giao thông nội bộ thuận tiện.
    - Có đường cho xe chữa cháy tiếp cận tới các khối chức năng, chiều rộng thông thủy mặt đường không nhỏ hơn 3,5m và chiều cao khoảng tính không nhỏ hơn 4,25m.
- **Trường tiểu học (TH):**
  - + Chỉ tiêu kỹ thuật chính:
    - Quy hoạch trường TH phải phù hợp với quy hoạch mạng lưới trường học, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo thuận lợi cho học sinh đến trường. Chỉ tiêu quy hoạch được xác định từ 65 chỗ học cho 1.000 dân (65 chỗ/ 1.000 dân).
    - Diện tích đất xây dựng không nhỏ hơn 10m<sup>2</sup>/chỗ.
    - Bán kính phục vụ: đối với khu vực đồng bằng không lớn hơn 1km và đối với vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa không lớn hơn 2km.
    - MĐXD: Đối với công trình xây mới thì đất xây dựng công trình kiến trúc không lớn hơn 40%; Đất sân vườn (cây xanh, sân chơi, bãi tập) không nhỏ hơn 40%; Đất giao thông nội bộ không nhỏ hơn 20%. Đối với công trình hiện trạng cải tạo thì đất xây dựng công trình kiến trúc không lớn hơn 60%.
    - Tầng cao tối đa: 3 tầng.
  - + Thiết kế tổng mặt bằng cần đảm bảo những quy định sau:

- Khối phòng học cần được đặt ở vị trí ưu tiên: trực tiếp nhận ánh sáng tự nhiên; đón gió mát về mùa hè tránh gió lùa và hạn chế gió lạnh về mùa đông; Có biện pháp tránh mưa hắt, tránh bức xạ mặt trời hướng Tây.
- Khối phòng học khuyến khích bố trí riêng biệt và ngăn cách với các khu chức năng khác bằng dải cây xanh.
- Bố trí các khối công trình rõ ràng, đáp ứng nhu cầu sử dụng và quản lý; đảm bảo giao thông nội bộ an toàn và hợp lý.
- Có đường cho xe chữa cháy tiếp cận tới các khối chức năng, chiều rộng thông thủy mặt đường không nhỏ hơn 3,5m và chiều cao khoảng tính không nhỏ hơn 4,25m.

- **Trường THCS:**

+ Chỉ tiêu kỹ thuật chính

- Quy hoạch trường THCS phải phù hợp với quy hoạch mạng lưới trường trung học trên địa bàn và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, tạo thuận lợi cho học sinh đến trường. Chỉ tiêu quy hoạch được xác định từ 55 chỗ học cho 1.000 dân (55 chỗ/ 1.000 dân).
- Diện tích đất xây dựng không nhỏ hơn 10m<sup>2</sup>/chỗ.
- MĐXD: Đối với công trình xây mới thì đất xây dựng công trình kiến trúc không lớn hơn 40%; Đất sân vườn (cây xanh, sân chơi, bãi tập) không nhỏ hơn 35%; Đất giao thông nội bộ không nhỏ hơn 25%. Đối với công trình hiện trạng cải tạo thì đất xây dựng công trình kiến trúc không lớn hơn 60%.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

+ Thiết kế tổng mặt bằng cần đảm bảo quy định sau:

- Khối học tập cần được đặt ở vị trí ưu tiên: trực tiếp nhận ánh sáng tự nhiên; thoáng mát về mùa hè, hạn chế gió lạnh về mùa đông;
- Bố trí các khối công trình rõ ràng, đáp ứng nhu cầu sử dụng và quản lý; đảm bảo giao thông nội bộ an toàn và hợp lý;
- Có đường cho xe chữa cháy tiếp cận tới các khối chức năng, chiều rộng thông thủy mặt đường không nhỏ hơn 3,5m và chiều cao khoảng tính không nhỏ hơn 4,25m.

**b.3. Đối với công trình văn hóa, TDTT:**

- Các chỉ tiêu chính để quản lý kỹ thuật xây dựng:

- + MĐXD: ≤ 45%;
- + Tầng cao: 1 – 4 tầng;



- + Khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD.
  - Trung tâm của các điểm dân cư được bố trí 1 điểm sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa) và 1 sân thể thao phổ thông với diện tích khoảng 1.000m<sup>2</sup> (là không gian hoạt động TDTT và văn hóa của người dân).
    - Hình thức kiến trúc:
      - + Đối với công trình nhà văn hóa: Thiết kế công trình làm nổi bật giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của xã; Cần tạo sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong và bên ngoài công trình.
      - + Đối với công trình TDTT: Thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng.
      - + Đối với các công trình được xây dựng ở vị trí nằm trên tuyến đường chính, nút giữa các tuyến đường chính không được xây dựng tường rào, hàng rào đặc kín (chỉ sử dụng hàng rào thấp mang tính biểu tượng, ngăn cách) phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí hoặc quảng trường nhỏ. Tường rào (đối với công trình nằm ở các vị trí còn lại) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (trong đó hàng rào giáp các đường giao thông có chiều cao tường xây đặc  $h \leq 0,6m$ ). Tường rào giáp khu đất lân cận được phép xây đặc.
      - Màu sắc phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây phản cảm về mỹ quan khu vực.
      - Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.
      - Cây xanh cảnh quan:
        - + Các công trình phải trồng và duy trì cây xanh xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh giới khu đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi, khu vực công và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, cải thiện vi khí hậu cho công trình.
        - + Diện tích cây xanh cảnh quan phải chiếm tối thiểu 15% diện tích đất khuôn viên.
- b.4. Đối với công trình y tế:**
- Các chỉ tiêu chính để quản lý kỹ thuật xây dựng:

- + MĐXD: Đối với công trình xây mới thì đất xây dựng công trình không lớn hơn 40%; Diện tích cây xanh (diện tích cây bóng mát, vườn hoa, vườn thuốc nam) không nhỏ hơn 45%; Diện tích khác không nhỏ hơn 15%. Đối với công trình hiện trạng cải tạo thì đất xây dựng công trình kiến trúc không lớn hơn 60%.
- + Chiều cao: 1 – 2 tầng;
- + Khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD.
- + Bán kính phục vụ không lớn hơn 3,0km đối với khu vực miền núi và không lớn hơn 2,0km đối với khu vực đồng bằng.
- + Diện tích khu đất xây dựng trạm y tế tối thiểu 500m<sup>2</sup> nếu không có vườn thuốc và tối thiểu 1.000 m<sup>2</sup> nếu có vườn trồng cây thuốc, đảm bảo xây dựng khối nhà chính và các khối công trình phụ trợ.
  - Lan can ban công phải đảm bảo an toàn và không được thấp hơn 1,2m. Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (trong đó hàng rào giáp các đường giao thông có chiều cao tường xây đặc  $h \leq 0,6m$ ). Tường rào giáp các trục đường phố có độ rộng tối thiểu 50%, giáp các ranh giới đất lân cận được phép xây đặc.
  - Màu sắc: Hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây tác động tiêu cực đến tâm lý bệnh nhân.
  - Vật liệu: kết cấu chính là bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hài hòa với kiến trúc công trình. 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.
  - Trang trí: Mặt ngoài công trình (Mặt tiền, mặt bên) phải theo quy hoạch chi tiết, có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quets màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.
    - Vườn thuốc nam:
      - + Bố trí vườn cây thuốc nam theo quy định tại Quyết định số 1300/QĐ-BYT ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ y tế về việc ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về y tế xã giai đoạn đến năm 2030.
      - + Vườn cây thuốc phải cách mép tường ngoài nhà trạm lớn hơn 2m.
    - Trạm y tế được đặt ở trung tâm xã, gần trục giao thông qua các khu vực trung tâm liên xã, tại nơi yên tĩnh, cao ráo, thoáng mát, liên hệ thuận tiện với các xóm, thuận tiện cho việc chăm sóc sức khỏe ban đầu và khám – chữa bệnh. Trạm

y tế được đặt cách các công trình khác ít nhất 50m. Môi trường xung quanh phải đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh.

- Phải đáp ứng tiêu chí Xanh - Sạch – Đẹp theo Quyết định số 5959/QĐ-BYT ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Bộ Y tế về việc ban hành Bộ Tiêu chí cơ sở y tế Xanh – Sạch – Đẹp.

- Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn tin,...) và có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

- Đối với Trạm y tế có nhiều hạng mục công trình thì các công trình phải được liên hệ với nhau bằng nhà cầu nối.

- Các phòng trong công trình phải được gắn biển tên phòng trước cửa chính, đảm bảo diện tích tối thiểu theo nguyên tắc có thể tổ hợp nhiều chức năng trong cùng một phòng nhưng phải đáp ứng các yêu cầu của hoạt động chuyên môn.

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

- Về cây xanh cảnh quan: Không trồng cây xanh có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai. Cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí.

- Có xây dựng hàng rào bảo vệ, có cổng và biển ghi tên trạm y tế.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Cấp điện: Phải đảm bảo nguồn cấp điện, chiếu sáng và điện cho thiết bị. Phải đảm bảo các điều kiện an toàn điện theo quy định;

+ Cấp nước: Phải đảm bảo nguồn cấp nước sinh hoạt dựa trên Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01-1:2018/BYT về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt do Bộ trưởng Bộ y tế ban hành kèm theo Thông tư số 41/2018/TT-BYT ngày 14 tháng 12 năm 2018. Phải đảm bảo có nguồn cung cấp nước sạch thường xuyên và đầy đủ.

+ Thoát nước thải: Phải có hệ thống thu gom nước mặt để không ảnh hưởng đến môi trường.

+ Chất thải: Chất thải trạm y tế bao gồm chất thải rắn và chất thải lỏng, được chia thành nhóm chất thải nguy hại và chất thải thông thường. Các chất thải thông thường được xử lý theo quy định của địa phương. Phải bố trí khu vực lưu giữ chất thải y tế trong khuôn viên của trạm y tế, các chất thải y tế nguy hại được thu gom, xử lý theo quy định của Thông tư 20/2021/TT-BYT ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ Y tế Quy định về quản lý chất thải y tế trong phạm vi khuôn viên cơ sở y tế.

- Được phép/Khuyến khích: Bố trí loại hình dịch vụ liên quan, đáp ứng yêu cầu của người dân đến sử dụng dịch vụ chăm sóc sức khỏe, có sự kiểm soát của các cơ quan chức năng có liên quan.

- Hạn chế/Ngăn cấm: Bố trí các công trình gây ô nhiễm về âm thanh, không khí và các công trình khác có tác động, ảnh hưởng bất lợi đến sức khỏe người bệnh đến công trình chăm sóc sức khỏe – y tế.

- Lối ra vào công trình y tế cần phải bố trí vịnh đậu xe trước cổng chính công trình (cổng chính lùi cách ranh lộ giới tối thiểu 3m). Vịnh đậu xe rộng tối thiểu 15m. Kết nối giao thông công cộng: Trước công trình cần bố trí các trạm dừng xe, phương tiện giao thông công cộng. Lối đi bộ cần phải đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.

#### ***b.5. Đối với công trình thương mại dịch vụ***

- Các chỉ tiêu chính để quản lý kỹ thuật xây dựng về MĐXD, tầng cao và hệ số sử dụng đất tuân thủ theo bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD.

- Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn, thu hút các đối tượng sử dụng, các chức năng liên kết mạch lạc, rõ ràng nhằm thuận tiện cho việc tiếp cận của người dân.

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

- Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp.

- Quy định về kiến trúc:

+ Hình thức: cần được thiết kế định hướng song song với trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại.

+ Tường rào: Không xây dựng tường rào, hàng rào đặc kín (chỉ sử dụng hàng rào thấp mang tính biểu tượng, ngăn cách) phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí hoặc quảng trường nhỏ tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, sinh động đối với công trình.

+ Màu sắc: Công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình.

+ Vật liệu: cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền vững và thân thiện với môi trường (như gạch không nung,...), chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều.

- Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, cảnh quan

- + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật yêu cầu thiết kế và thi công đồng bộ; hạ ngầm các tuyến cáp kỹ thuật trong khuôn viên đất công trình.
- + Đảm bảo đủ diện tích bãi đỗ xe trong từng công trình và đảm bảo lối tiếp cận an toàn ra đường giao thông.
- + Chú ý sự tiếp cận thuận lợi cho tất cả các đối tượng, kể cả người khuyết tật.
- Quy định về giao thông:
  - + Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông. Chiều rộng lối ra vào tối thiểu 4m, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe hoặc khu vực phân tán xe). Việc bố trí lối ra vào từ đường giao thông phải tuân thủ quy định hiện hành, nghiêm cấm bố trí lối ra vào tại các nút giao cắt đồng mức giữa các tuyến đường giao thông.
  - Phải bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình.
- Khuyến khích:
  - + Bố trí các biển quảng cáo trong phạm vi công trình với nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.
  - + Phát triển trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp với các trạm xe bus. Phát triển trung tâm thương mại dịch vụ có quy mô lớn, đồng bộ với công trình và hạ tầng khu vực xung quanh.
- Hạn chế/ Ngăn cấm:
  - + Xây dựng các công trình tranh tâm thương mại, dịch vụ có quy mô nhỏ lẻ, không theo quy hoạch. Bố trí biển quảng cáo bên ngoài phạm vi công trình, có kích thước lớn không phù hợp với quy định.
  - + Trong quá trình cải tạo và nâng cấp công trình hiện hữu, không tăng mật độ xây dựng. Nghiêm cấm mở và duy trì hoạt động những chợ cóc, nhất là khu vực gần trung tâm thương mại, dịch vụ.

## **2. Công trình nhà ở**

- Nhà ở nông thôn phải đảm bảo “3 cứng” (nền cứng, khung cứng, mái cứng). Các bộ phận nền, khung, mái của căn nhà phải được làm từ các loại vật liệu có chất lượng tốt, đảm bảo an toàn cho đối tượng cư trú; Khuyến khích sử dụng vật liệu hiện đại có nguồn gốc xuất xứ và có tiêu chuẩn an toàn, rõ ràng.

- Thiết kế xây dựng nhà ở phải đảm bảo công năng phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và xây dựng. Tuân thủ quy hoạch xây dựng và quy chế quản lý kiến trúc điểm DCNT được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Đối với các công trình nhà ở hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Việc xây dựng mới, cải tạo nhà ở đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng khu vực.

- Giải pháp kiến trúc nhà ở cân tôn trọng địa hình, cảnh quan và cây xanh tự nhiên tại khu vực; phù hợp đặc điểm khí hậu của xã Đông Tâm và các điều kiện về địa chất, thủy văn tại khu vực; đảm bảo yêu cầu thông thoáng, phù hợp với phong tục, tập quán văn hóa – xã hội của cộng đồng; phát triển bền vững và thân thiện với môi trường.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; sân phơi quần áo không được bố trí ra các mặt ngoài công trình.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất nhà ở riêng lẻ (MĐXD, hệ số sử dụng đất, chiều cao, tầng cao) và các yêu cầu về kiến trúc khác được quy định trong QHCT được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực chưa có đồ án QHCT được phê duyệt thì thực hiện theo các quy định của quy chế này.

- Hình thức kiến trúc đơn giản nhưng có tính hiện đại, giàu bản sắc dân tộc và đảm bảo tính đồng nhất tương đối giữa các công trình hoặc một nhóm công trình lân cận (không được chênh lệch quá lớn giữa chiều cao các tầng, độ dốc của mái...). Không khuyến khích sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc. Khuyến khích sử dụng màu sáng, màu sắc hài hòa phù hợp với cảnh quan tại khu vực. Sử dụng vật liệu truyền thống và phổ biến: sử dụng các vật liệu địa phương sẵn có, thân thiện môi trường, tạo cảnh quan đồng nhất đặc trưng cho khu vực và phù hợp với kiến trúc cảnh quan bản địa của khu vực.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; sân phơi quần áo không được bố trí ra các mặt ngoài công trình.

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

- Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở xen kẽ dọc theo các tuyến đường phải hài hòa với tổng thể kiến trúc và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

- Khuyến khích hợp khối công trình nhà ở trong khu vực dân cư hiện hữu đối với các lô đất có quy mô diện tích, có chiều rộng mặt tiền nhỏ so với quy định tách thửa do tỉnh ban hành.

- Trường hợp xây dựng với MĐXD tối đa 100%, phương án thiết kế cần có giải pháp thông gió và chiếu sáng tự nhiên hợp lý.

- Trong ô đất quy hoạch nhà ở hiện trạng, cho phép linh hoạt xây dựng các chức năng dịch vụ công cộng nhằm tăng tiện ích công cộng cho khu vực và xung quanh. Các chức năng linh hoạt có thể là: Văn phòng làm việc, thương mại dịch vụ, khách sạn, cửa hàng bách hóa, cửa hàng trưng bày sản phẩm, phòng khám, dịch vụ y tế, nhà trẻ, trường MN, trường tư thục một hoặc nhiều cấp, ... Quy định cho các chức năng này như sau:

+ Các công trình này quy định có quy mô từ cấp III trở xuống và không thuộc trường hợp phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi có thiết kế 02 bước trở lên theo quy định của pháp luật.

+ Thiết kế công trình phải đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo an toàn về phòng cháy và chữa cháy, đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường cho khu vực xung quanh.

+ Khoảng lùi trước của công trình khuyến khích tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ 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.

- Đối với các công trình thuộc 2 dãy quay lưng tiếp giáp với nhau khuyến khích bố trí sân sau với khoảng cách 2m trở lên để lấy ánh sáng, thông gió, bố trí đường dây đường ống kỹ thuật, cứu nạn, thoát hiểm.

- Nhà ở tái định cư: Nhà ở phục vụ tái định cư phải bảo đảm yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo đồng bộ với các khu dân cư mới. Khu nhà ở tái định cư phải được bố trí tại địa điểm có bán kính tiếp cận các công trình công cộng (trường học, trạm y tế, trụ sở văn hóa, chợ) phù hợp, đảm bảo tiêu chí “*nơi ở mới phải tốt hơn nơi ở cũ*”.

#### ***a. Các Quy định về chỉ tiêu xây dựng***

Nguyên tắc quản lý thiết kế, xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình áp dụng theo quy hoạch chi tiết từng khu dân cư được duyệt, Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 và đáp ứng các tiêu chí sau:

#### ***\* Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở:***

- Nhà ở bám theo đường chính: hình thức kiến trúc hiện đại, không rườm rà, nhiều chi tiết hoa văn trang trí.

- Nhà biệt thự, nhà vườn: Khuyến khích hình thức kiến trúc mái dốc, xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự, nhà vườn, phù hợp khí hậu khu vực.

**\* Mật độ xây dựng:**

- Đối với các khu vực đã có QHCT trước khi Quy chế này được phê duyệt thì MĐXD cần tuân thủ theo Quy định đã được phê duyệt.

- Đối với các công trình nhà ở xây mới chưa có QHCT được phê duyệt hoặc các dự án QHCT thực hiện sau khi Quy chế này phê duyệt thì cần tuân thủ theo QCVN 01/2021/TT-BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Các công trình nhà ở có MĐXD thuần tối đa của lô đất xây dựng tùy thuộc vào diện tích của lô đất xây dựng, cụ thể như sau:

*Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ*

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
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 với các lô đất có diện tích nằm giữa các giá trị nêu bảng trên, MĐXD thuần tối đa được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$N_t = (N_b - N_a) / (C_a - C_b) * (C_a - C_t) + N_a$$

Trong đó:

- $N_t$  là MĐXD lô đất cần tính (đơn vị tính %).
- $C_t$  là diện tích lô đất cần tính MĐXD (đơn vị tính m<sup>2</sup>).
- $C_a$  là diện tích lô đất cận trên (đơn vị tính m<sup>2</sup>).
- $C_b$  là diện tích lô đất cận dưới (đơn vị tính m<sup>2</sup>).
- $N_a$  là MĐXD cận trên (đơn vị tính %).
- $N_b$  là MĐXD cận dưới (đơn vị tính %).

Ví dụ:

- Diện tích lô đất cận trên ( $C_a$ ): 200 m<sup>2</sup>; Tương ứng MĐXD cận trên ( $N_a$ ): 70%
- Diện tích lô đất cận dưới ( $C_b$ ): 100m<sup>2</sup>; Tương ứng MĐXD cận dưới ( $N_b$ ): 90%
- Diện tích lô đất cần tính ( $C_t$ ): 150m<sup>2</sup>.

$$\Rightarrow \text{MĐXD cần tính: } N_t = (90 - 70) / (200 - 100) * (200 - 150) + 70 = 80\%.$$



- Đối với các trường hợp công trình có MĐXD hiện trạng lớn hơn MĐXD quy định như trên thì khi sửa chữa, cải tạo 1 phần ngôi nhà ở được phép xây dựng theo mật độ hiện trạng.

**\* Chỉ giới xây dựng:**

- Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo nhu cầu ở, kinh doanh. Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào.

- Đối với các khu vực đã có QHCT được phê duyệt trước khi Quy chế này được phê duyệt, thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với khu vực chưa có QHCT được phê duyệt hoặc các dự án QHCT thực hiện sau khi Quy chế này phê duyệt thì chỉ giới xây dựng nhà ở riêng lẻ cần thực hiện theo quy định cụ thể đối với nhà ở xây mới:  $\geq 3\text{m}$  so với chỉ giới đường; đối với 2 dãy nhà đầu lưng nhau thì lùi so với ranh sau  $\geq 2\text{m}$ .

**\* Tầng cao và chiều cao xây dựng**

- Tầng cao tối đa:

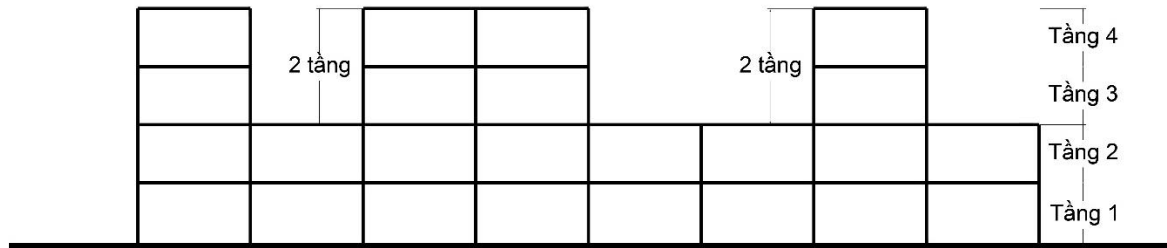
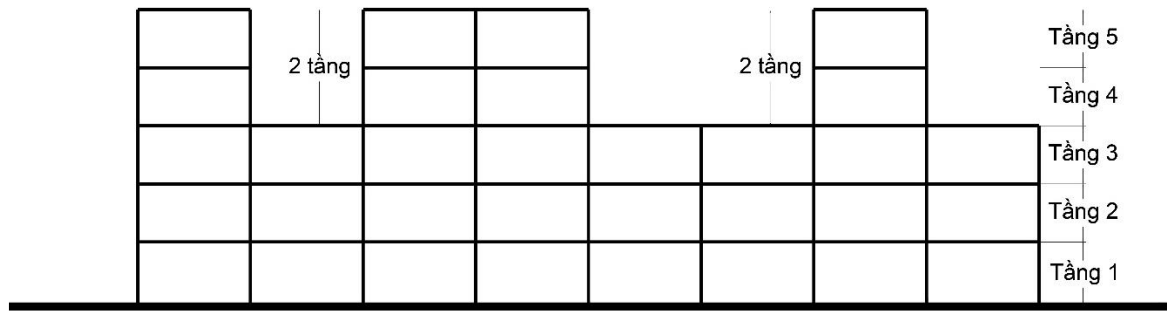
+ Trục chính khu vực tầng cao xây dựng từ 1 - 7 tầng.

+ Nhà ở liên kế, nhà ở liên kế kết hợp thương mại, nhà liên kế có sân vườn:  $\leq 7$  tầng.

+ Nhà vườn:  $\leq 5$  tầng.

+ Nhà biệt thự:  $\leq 3$  tầng

*\* Đối với các khu vực xây dựng nhà ở kiểu mẫu: Nhằm đảm bảo mỹ quan khu vực thì trên cùng khu đất (\*), dãy nhà, biên độ dao động tầng cao của các công trình nhà ở không được vượt quá 2 tầng.*



*Biên độ dao động tầng cao trên cùng một dãy nhà*

*Chú thích: (\*) Khu đất sẽ bao gồm nhiều thửa đất liền kề nhau có chức năng sử dụng đất giống nhau.*



*Hình ảnh minh họa*

- Chiều cao:

+ Đối với nhà ở liên kế, nhà liên kế kết hợp thương mại, nhà liên kế có sân vườn: Chiều cao tối đa 28m.

+ Đối với nhà vườn: Chiều cao tối đa 22m.

+ Đối với nhà biệt thự: Chiều cao tối đa 15m.

- Quy định chi tiết chiều cao công trình nhà ở:

- Cốt sân: + 0,15m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt sân đã hoàn thiện. Đối với trường hợp vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường (tại vị trí tim đường) tối thiểu là 0,3m.

- Cốt nền tầng 01 (trệt):

+ Đối với các công trình nhà ở có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: + 0,15m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến nền nhà. Đối với trường hợp vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường (tại vị trí tìm đường) tối thiểu là 0,3m.

+ Đối với các công trình nhà ở có chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ: 0,45m tính từ mặt sân đã hoàn thiện đến mặt nền tầng trệt.

- Chiều cao tầng 01 không nhỏ hơn 3,6m và không quá 4,2m.

- Chiều cao các tầng còn lại không nhỏ hơn 3,3m và không quá 3,6m.

- Độ vươn ban công tối đa 1,2m và không được tạo buồng che chắn thành lô gia.

- Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường, cần chừa diện tích trống để lấy sáng và thông gió.

- Số tầng cao của công trình: 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 sau đây, tầng tum và các tầng lửng không tính vào số tầng cao:

+ Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

+ Tầng lửng: Có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có 1 tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.

- Các công trình nhà ở được phép xây dựng tầng hầm (tối đa 01 hầm).

- Chiều cao toàn bộ nhà không được vượt quá 4 lần chiều ngang hoặc chiều sâu nhà (nếu chiều sâu nhỏ hơn chiều ngang).

**\* Quy định độ vươn ra của công trình nhà ở:**

- Không có bộ phận ngàm của nhà vượt quá chỉ giới xây dựng.

- Bậc thềm, vệt dẫn xe: Không được nhô ra chỉ giới đường đỏ.

- Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ. Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà. Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng với kích thước phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được che chắn tạo thành buồng hay lô – gia, được quy định cụ thể như sau:

<b>Chiều rộng lộ giới (m)</b>	<b>Độ vươn ra tối đa (m)</b>
Dưới 5	0

<b>Chiều rộng lộ giới (m)</b>	<b>Độ vươn ra tối đa (m)</b>
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4

Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3m thì độ vươn ban công tối đa là 1,2m

- Đường ống đứng thoát nước mưa: không được nhô ra quá 0,2m so với chỉ giới xây dựng, đồng thời phải ốp hộp gen chìm.

**\* Quy định về hình thức kiến trúc**

- Hình thức bên ngoài công trình: Không được xây dựng theo các kiến trúc chấp vá bám vào kiến trúc chính như thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia, cụt thể:

+ Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

+ Mặt tiền các ngôi nhà dọc tuyến đường chính, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực công cộng, không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày vật dụng làm mất mỹ quan khu vực.

- Hình thức kiến trúc hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Phong cách kiến trúc theo hướng có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố dân tộc và hiện đại, phù hợp với khí hậu của địa phương, có sự tương đồng giữa các khu vực với nhau. Cần có thiết kế phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình như ở kết hợp thương mại, nhà vườn, biệt thự,... tạo nét đặc trưng riêng cho từng khu vực. Đối với các công trình có vị trí độc lập cần nghiên cứu hình thức kiến trúc cho bốn mặt nhà, đảm bảo mỹ quan, góc nhìn từ nhiều hướng. Mặt đứng và mái công trình sử dụng màu sắc hài hòa, đồng bộ toàn dãy nhà. Khuyến khích giảm MĐXD, bố trí các không gian cây xanh xen kẽ vào trong công trình. Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh ở các khu vực mặt nước nhằm hướng đến một khu dân cư xanh, bền vững, thân thiện với môi trường.

**\* Diện tích lô đất xây dựng**

Áp dụng theo quy định hiện hành về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở (xã thuộc huyện) trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Việc phân chia thửa đất ra nhiều thửa khác nhau, nhập thửa nhiều lô thành một thửa, nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trao đổi hoặc chia lô cần phải tuân thủ quy

hoạch và các quy định hiện hành (kích thước lô đất, MĐXD, khoảng lùi, giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật,...) và chỉ được thực hiện khi có quyết định cho phép điều chỉnh của các cấp có thẩm quyền.

***b. Đối với các công trình nhà ở ven và trên sông nước, kênh, rạch***

- Nhà ở ven và trên sông, kênh, rạch, hồ công cộng 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, kênh, rạch thuộc các dự án đã có QHCT 1/500 được duyệt thì thực hiện theo các quy định hiện hành.

***c. Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai***

- Việc xây dựng các công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ theo các quy định cụ thể tại đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Không được tách thửa và thay đổi chức năng khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Tất cả công trình, dự án trong quá trình chuẩn bị và triển khai phải đảm bảo vệ sinh môi trường, giao thông, mỹ quan, trật tự trong khu vực.

***d. Quy định đối với các công trình xây dựng xen cây vào các công trình hiện hữu***

- Công trình xây xen cây mới vào khu vực nhà ở hiện trạng không thuộc dự án có QHCT xây dựng 1/500: Thực hiện theo quy định đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng.

- Đối với công trình nhà ở mới xây xen cây vào khu vực nhà ở hiện hữu thuộc dự án có QHCT xây dựng 1/500: Thực hiện theo những quy định trong QHCT đã được phê duyệt.

- Mọi công trình xây dựng mới xen cây vào khu vực ở hiện hữu đều phải có biện pháp che chắn, chống đỡ đảm bảo an toàn tuyệt đối cho các công trình xung quanh.

***3. Cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, chế biến công nghiệp***

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

- Vị trí các cơ sở công nghiệp, TTCN:

+ Phát triển công nghiệp – TTCN ở phía Bắc xã thuộc địa phận ấp Sác Xi.

+ Vùng phát triển cụm công nghiệp Tân Phước ở phía Đông Bắc xã thuộc địa phận ấp Lam Sơn theo Nghị quyết số 08/2021/NQ-HĐND ngày 02/7/2021 của HĐND tỉnh Bình Phước.

+ Các ngành nghề TTCN như: chế biến mủ cao su, hàn điện, sửa chữa cơ khí, rèn mộc, xây dựng, ... Những cơ sở sản xuất không gây ô nhiễm môi trường có thể bố trí trong khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình. Các cơ sở sản xuất có tác động xấu đến môi trường (khói, bụi, tiếng ồn, ...) phải bố trí thành cụm, nằm ngoài khu ở, đầu nối giao thông.

- Chiều cao, hệ số sử dụng đất, MĐXD, khoảng lùi các công trình: theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình công nghiệp.

- Công trình kiến trúc công nghiệp đảm bảo phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

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

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

- Các công trình công nghiệp phải dành ít nhất 10% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện để phục vụ công nhân.

- Rác thải, chất thải, nước thải công nghiệp, cơ sở sản xuất, chế biến, cơ sở chăn nuôi, giết mổ gia súc gia cầm tập trung phải được xử lý đạt theo chuẩn quy định trước khi xả thải vào môi trường. Công trình xử lý chất thải, nước thải thực hiện theo quy hoạch, phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường. Nghiêm cấm các hành vi xả thải làm ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí.

**4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng** (nhằm bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng)

- Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tín ngưỡng, công trình tôn giáo thực hiện theo Điều 58 Luật Tín ngưỡng Tôn giáo năm 2016.

- Nghiêm cấm mọi thay đổi về mục đích, phạm vi đất đai vốn có của bản thân công trình.

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

- Cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như sân bãi, khoảng trống tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm, ...).

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

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

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

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

### **5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí...**

- Giữ gìn những công trình tượng đài, công trình kỷ niệm hiện trạng với nguyên dạng ban đầu cùng với cảnh quan khu vực. Có kế hoạch chỉnh trang, nâng cấp công trình tượng đài và cảnh quan xung quanh khu vực tượng đài. Khuyến khích tổ chức các sự kiện tại khu vực tượng đài, tuy nhiên cần phải có sự xin phép bằng văn bản. Nghiêm cấm quảng cáo, công trình xây dựng lấn chiếm không gian công trình. Những công trình xây dựng mới đảm bảo phù hợp về văn hóa, lịch sử địa phương.

- Quá trình quy hoạch, lập dự án và thiết kế công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải đảm bảo các yêu cầu sau: Phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan để quyết định vị trí, hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình theo các tiêu chí:

+ Lựa chọn địa điểm xây dựng tượng đài phải được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu kỹ lưỡng hiện trạng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan; phải phù hợp với quy hoạch được duyệt; phù hợp với nội dung tượng đài, với các hoạt động vinh danh của người dân địa phương đối với sự kiện, nhân vật lịch sử; phải đảm bảo diện tích xây dựng.

+ Địa điểm xây dựng phải đảm bảo không xâm phạm khu vực bảo vệ di tích theo quy định pháp luật, đồng thời đảm bảo không gây ra những ảnh hưởng tiêu cực về mặt cảnh quan, môi trường, tâm linh, cũng như không ảnh hưởng đến các hoạt động sinh hoạt của người dân. Vị trí cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem.

+ Nên xét đến khả năng kết hợp phát triển du lịch như một ưu tiên cho quá trình lựa chọn địa điểm; Phải phối hợp giữa kiến trúc sư công trình với các chuyên gia thuộc lĩnh vực nghệ thuật liên qua khác như: kiến trúc sư cảnh quan, điêu khắc, hội họa và các nhà văn hóa, lịch sử, nghệ thuật, dân tộc học, xã hội học và chuyên

gia kỹ thuật như kết cấu, chiếu sáng nhân tạo,... để tạo ra một công trình chất lượng với các tiêu chí:

- Tiêu chí nghệ thuật: Công trình đạt giá trị thẩm mỹ cao, phải tạo ra được ngôn ngữ điêu khắc hoành tráng, kết hợp dân tộc và hiện đại, khắc họa được tâm hồn, tính cách, tư tưởng của từng nhân vật, sự kiện và gợi được sức sống luôn luôn sáng tạo đổi mới, đa phong cách;

- Tiêu chí về kỹ thuật: sử dụng chất liệu tốt để đảm bảo tính bền vững của tượng đài, chất liệu xây dựng các tượng đài cần phải xác định và lựa chọn cho phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, tránh trường hợp nhanh xuống cấp, hư hỏng;

- Tiêu chí về kỹ thuật: Quy mô, kiểu dáng tượng đài, tranh hoành tráng phải hài hòa với không gian, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn, gây ấn tượng đẹp. Thực hiện thi tuyển phương án kiến trúc và làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công. Trường hợp các công trình quan trọng, phải làm mẫu tỷ lệ thật 1/1 bằng vật liệu tạm (như thạch cao) tại địa điểm xây dựng.

- Nghiêm cấm xây dựng những công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí có nội dung tư tưởng trái với đường lối văn hóa của Đảng, pháp luật của Nhà nước và đạo đức, thuần phong mỹ tục của dân tộc.

## **Điều 9. Quy định khác**

### **1. 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, trụ sở đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng, công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phân trống ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

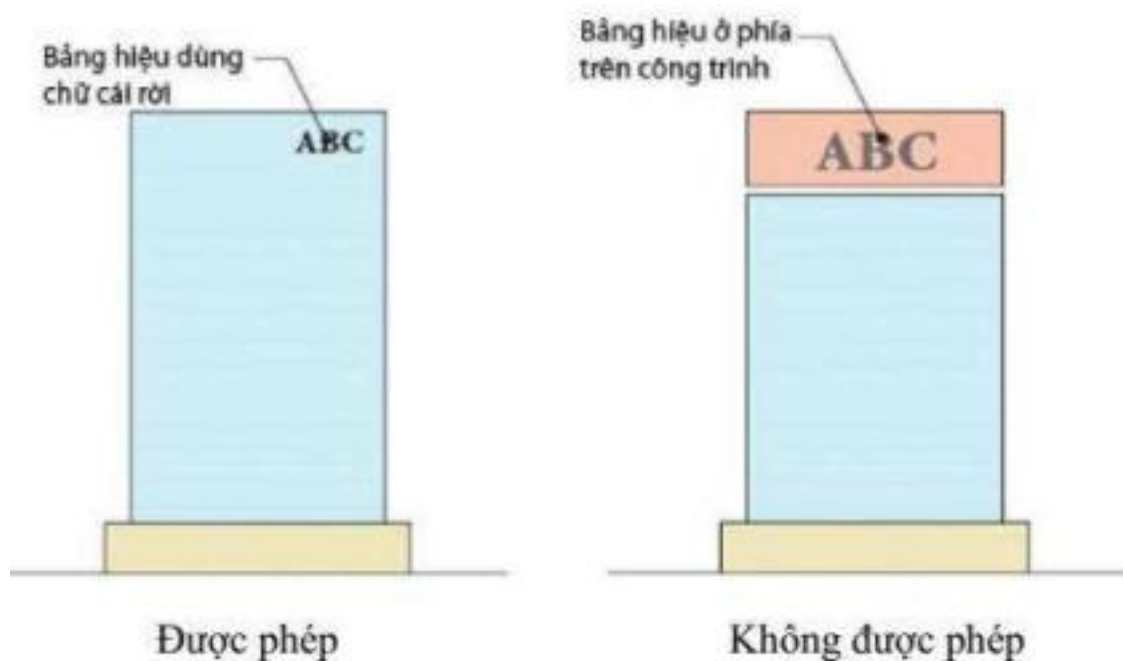
- Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, đảm bảo an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc.

- Biển hiệu công trình: Bảng hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng tháp, tuyệt đối không được ghép lắp đặt trên mái công trình.

- Trên cùng một tuyến đường, bảng quảng cáo phải thống nhất về vị trí, kích thước, kiểu dáng, chiều cao, khoảng cách.



- Tại mặt tiền mỗi tầng chỉ đặt một bảng quảng cáo với chiều cao tối đa là 1,5m; chiều dài không vượt quá chiều ngang của mặt tiền công trình.
- Trên sân thượng mái công trình hạn chế việc lắp đặt bảng quảng cáo, công trình từ 4 tầng trở lên không được đặt quảng cáo trên sân thượng.



*Quy định về biển hiệu*

**b. Đối với nhà liên kế**

- Trên hàng rào của công trình nhà ở liên kế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Biển quảng cáo tại vị trí chỉ giới xây dựng có cao độ tối thiểu 3m so với vỉa hè.
- Biển quảng cáo trên ban công, mái hiên phải bảo đảm cao độ tối thiểu bằng mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên.

**c. Đối với biệt thự**

- Trên hàng rào của công trình biệt thự không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà.
- Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Mỗi cơ quan tổ chức chỉ được đặt một biển hiệu. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.
- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc biệt thự. Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

**d. Đối với 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 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.

***e. Đối với công trình giáo dục***

- 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 theo quy định pháp luật.

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

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng trường với diện tích tối đa 5,0m<sup>2</sup>.

***f. Đối với công trình y tế***

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

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

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0m<sup>2</sup>.

***g. Đối với công trình công nghiệp***

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

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

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0m<sup>2</sup>.

***h. Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng***

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

- Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá 5,0m<sup>2</sup>.

***i. 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 công trình lân cận, không lấn chiếm lộ giới đường giao thông gây ảnh hưởng đến việc lưu thông tại khu vực.

***j. Đối với công trình dịch vụ, văn hóa, TDTT***

- Trên hàng rào của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo bảng hiệu, biển báo, thông tin của công trình. Biển hiệu, biển báo, thông tin trên cổng có tổng diện tích không quá 5m<sup>2</sup> và không treo cao quá 4m.

- Biển hiệu không được treo lấn chỉ giới đường đỏ. Trên công trình kiến trúc, cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá 20m<sup>2</sup>.

- Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được vượt quá mặt ngoài công trình 60cm, không che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình.

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

***a. Vĩa hè***

- Thiết kế vĩa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư, ...) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

- Bề mặt vĩa hè cần bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ. Xây dựng vĩa hè đi bộ cần quan tâm những yêu cầu đặc biệt dành cho người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vĩa hè. Đá lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt. Chính giữa vĩa hè bố trí dải đá có xẻ rãnh nhằm giúp người khuyết tật dễ dàng định vị khi di chuyển trên đường.

- Đối với các đoạn vĩa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại bán lẻ, có chiều rộng hơn 6m có thể tổ chức nơi đậu xe chiều sâu tối đa 2m sát bó vĩa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

- Khi xây dựng vĩa hè khuyến khích nên bố trí thảm cỏ dọc theo phần lát đá để tăng mỹ quan và tăng diện tích thấm nước cho hệ thống vĩa hè.

- Trong mọi trường hợp không được tùy tiện lấn chiếm vĩa hè; không xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng vĩa hè. Khi có nhu cầu cần sửa chữa,

xây dựng các công trình ngầm hoặc lắp đặt các thiết bị trên vỉa hè phải có giấy phép của các cấp có thẩm quyền. Vỉa hè có dốc ngang không quá 2%.

- Giảm tối đa các lối ra vào ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, độ dốc của ramp dốc không quá 4%.

- Không cho phép mọi kết cấu kiến trúc của các công trình nhô ra không gian vỉa hè (trong khoảng cao độ từ + 3,5m trở xuống).

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

- Các loại bố vỉa hè phổ 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:

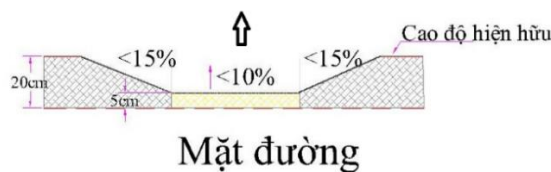
+ Vỉa hè trên các tuyến đường trong khu dân cư phải có góc vát (nơi giao tiếp với mặt đường) để đảm bảo việc dẫn xe đạp, xe máy lên xuống được dễ dàng.

+ Vỉa hè tại các công trình công cộng, quảng trường, không gian mở, các lối sang đường phải bố trí vệt dốc cho các phương tiện giao thông lên xuống.



*Hình ảnh minh họa Vạt góc vỉa hè tại khu nhà ở*

Không gian công cộng



*Hình ảnh minh họa Vạt góc vỉa hè trong khu công trình công cộng*

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

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

- Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè. Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định.

- Vỉa hè chỉ được sử dụng cho việc đi lại của người đi bộ, không được bán hàng, bày hàng, đặt biển quảng cáo và chiếm không gian trên vỉa hè treo hàng hoá, cắm hạ thấp vỉa hè, làm cầu dẫn để đưa xe lên xuống. Vỉa hè, lòng đường phải được quản lý chặt chẽ theo đúng quy hoạch, chỉ giới, mốc giới xây dựng.

- Việc phân luồng, vạch tuyến, đặt biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu phải rõ ràng, không bị che khuất và thống nhất màu sắc, ký hiệu phong chữ viết trên toàn thị xã, không trái với Luật Giao thông Đường bộ.

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

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

#### ***b. Thiết kế chiếu sáng hè phố trong khu vực dân cư***

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

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

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí vỉa hè tại các khu công cộng đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan khu vực.

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

**c. Hàng rào**

- Các công trình an ninh quốc phòng; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thiết kế kiến trúc hàng rào riêng, có thể không theo quy định này.

- Điều kiện để xây dựng hàng rào: hàng rào chỉ được phép xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

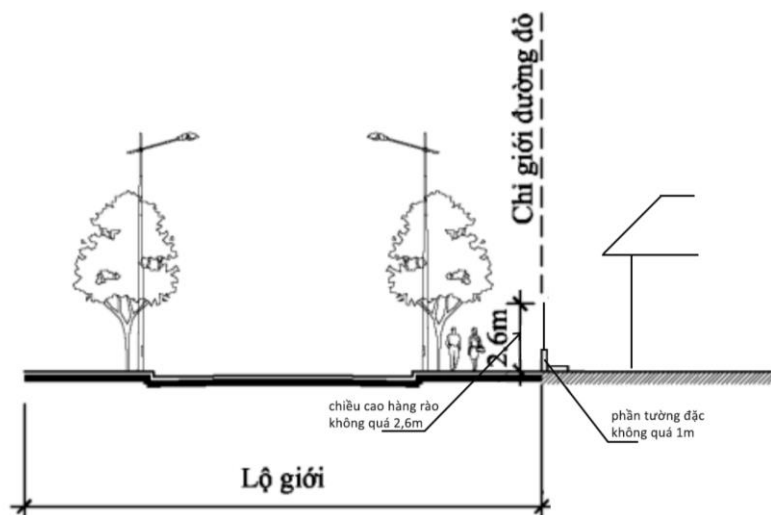
- Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

+ Có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, hài hòa với công trình, không gian, cảnh quan, kiến trúc khu vực.

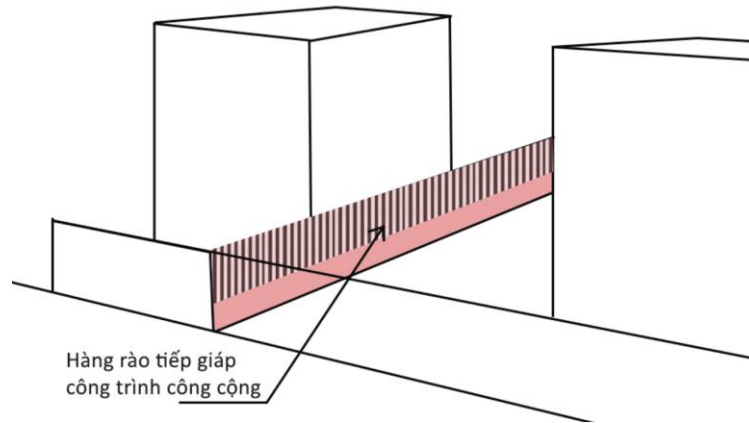
+ Đối với các khu công viên, cây xanh, TDTT, chung cư, công trình thương mại có quy mô lớn: khuyến khích bỏ hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thực vật kết hợp bồn cỏ, vườn hoa góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.

+ Hàng rào phải đảm bảo an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn đối với người sử dụng cũng như phương tiện tham gia giao thông.

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



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



- Duy trì bảo trì, bảo dưỡng hàng rào nhằm bảo đảm thẩm mỹ cho bộ mặt đường phố.

- Tại các góc giao lộ:

+ Tường rào phải được xây dựng theo cạnh vát quy hoạch.

+ Phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,6m (tính từ cốt vỉa hè), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn.

+ Tường rào, cây xanh phải được định kì chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc (xây kín bằng gạch) nhưng phải hài hòa với công trình kiến trúc bên cạnh.

- Vật liệu xây dựng hàng rào:

+ Vật liệu xây dựng hàng rào bị cấm: Lưới kim loại, dây kẽm gai hoặc các mảnh chai vỡ (cắm trên đầu tường).

+ Vật liệu xây dựng hàng rào cho phép: Đá; Gỗ hoặc các loại thực vật khác; Hàng rào hoa sắt (màu sẫm, xanh lá cây sẫm, đỏ sẫm, đen, hạt dẻ, xanh da trời sẫm).

+ Phần hàng rào xây tường gạch đặc: phải được trát xi măng và sơn màu phù hợp cảnh quan.

#### ***d. Cổng công trình***

- Đối với nhà ở: kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng lề, hè đường.

- Đối với các công trình khác: cổng công trình phải được đặt tại khoảng lùi hàng rào (nếu có). Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Chiều rộng của phần cổng không quá 10m.

- Các công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính – chính trị, các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thể có thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình.

### **3. 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 bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

- Đối với dự án, công trình chưa triển khai:

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

+ Hàng rào phải đảm bảo 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 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 khu vực. 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 khu vực.

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

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

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

### **4. Mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu**

- Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan khu vực và một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan khu vực



- Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan khu vực:

+ Cần có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan các khu vực lân cận.

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

- Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan khu vực:

+ 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 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. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

Bảng. 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

+ Chiều sáng công trình:

• Có phương án thiết kế chiều sáng mỹ thuật cho các công trình khu trung tâm xã.

• 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.

## **5. Hệ thống cây xanh**

- Đối với khu cây xanh công viên, TDTT

+ Tại khu trung tâm xã và tại các thôn, khu dân cư mới. Thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

+ Tính chất, chức năng: là công viên cây xanh kết hợp công trình TDTT, công trình văn hóa phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí tổng hợp của người dân. Góp phần cải tạo điều kiện môi trường và cảnh quan cho khu vực.

+ Chỉ tiêu quy hoạch, tạo lập không gian, cảnh quan, môi trường:

- Bố trí công viên, vườn hoa cây xanh, sân chơi kết hợp vườn hoa cây xanh. Việc bố trí phải đảm bảo mỗi công trình có thể phát huy hiệu quả các chức năng, bảo vệ môi trường, thư giãn, vui chơi giải trí, phòng chống thiên tai, hình thành cảnh quan.

- Hình thức công trình và cây xanh công viên: cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo xanh cho cả 4 mùa, kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá và các hạng mục công trình công cộng khác tương đồng, vật nổi kiến trúc khác để tăng hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che tầm nhìn. Đường đi bộ trong công viên phải được xây dựng đồng bộ, hài hòa về cao độ, vật liệu, màu sắc. Hồ trồng cây xanh phải có kích thước phù hợp về độ rộng, độ bằng phẳng của đường dạo phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật. Sử dụng cây xanh tham khảo tại TCVN 9527:2012 về quy hoạch cây xanh và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- Nhà vệ sinh công cộng phải đảm bảo mỹ quan và thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Rác thải sinh hoạt được thu gom vào các thùng rác, sau đó được doanh nghiệp, đơn vị làm công tác vệ sinh môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác của xã. Thùng rác trong công viên phải được bố trí hợp lý, bảo đảm mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

+ Được phép / Khuyến khích:

- Lập quy hoạch chi tiết, thiết kế cảnh quan cho hệ thống công viên, cây xanh, TDTT trong trung tâm xã.

- Công viên, vườn hoa được bố trí giáp với trường TH hay THCS để có thể sử dụng làm sân chơi, tạo điều kiện cho việc sử dụng đa chức năng.

- Nên bố trí tại những nơi có thể sử dụng gắn với môi trường thiên nhiên như gò, đồi cây hay hồ nước.

+ Ngăn cấm/ hạn chế: Xây dựng công trình với mục đích khác hay giảm diện tích đất đã có quy hoạch cho cây xanh công viên.

- Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn, các quy định về quản lý công viên và cây xanh.

- Cây xanh phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, che bóng mát, chống bụi, chống ồn, phối hợp kiến trúc, tạo cảnh quan, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho người đi bộ, an toàn cho người tham gia giao thông.

- Các tuyến đường có chiều dài dưới 2km chỉ được trồng 1 đến 2 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

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

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

- Cây xanh trên các tuyến đường phải có đặc tính thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không phá hủy các công trình liền kề, ít rụng lá về mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, màu sắc hoa đẹp. Khuyến khích trồng cây, hoa mang bản sắc, phù hợp với khí hậu khu vực như: Long nhãn, Viêt, Ngọc lan, Sao đen, ... đặc biệt trồng trên các trục đường chính. Các cây bóng mát lựa chọn có đặc điểm sinh học phù hợp với điều kiện tự nhiên, có tán che mùa hè và có hoa.

- Cây xanh trên vỉa hè:

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

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

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

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

+ Đối với vỉa hè có bề rộng nhỏ hơn 3m, trồng cây có chiều cao trưởng thành nhỏ, không vướng đường dây điện trên không và không gây hư hại công trình hiện có.

- Cây xanh dải phân cách:

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

thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

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

- Ô đất trồng cây xanh trên đường:

+ Ô đất trồng cây xanh trên vỉa hè có kích thước hình vuông hoặc hình tròn; bồn cây có cao độ lớn hơn cao độ vỉa hè từ 5cm đến 10cm và có thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây. Có thể áp dụng ô đất trồng cây xanh không xây bồn cây để tăng diện tích sử dụng vỉa hè cho người đi bộ.

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

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

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

- Các dạng cây xanh tạo bóng mát được trồng trên đường và các khu vực sở hữu công cộng được phân làm 3 loại, dựa trên chiều cao trưởng thành. Khoảng cách giữa các cây trồng phụ thuộc vào phân loại cây. Các quy định cụ thể như sau:

Stt	Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường	Chiều rộng vỉa hè
1	Cây loại 1 (cây tiểu mộc)	≤10m	Từ 4m đến 8m	0,6m	Từ 3m đến 5m
2	Cây loại 2 (cây trung mộc)	>10m đến 15m	Từ 8m đến 12m	0,8m	Trên 5m
3	Cây loại 3 (cây đại mộc)	> 15m	Từ 12m đến 15m	1m	Trên 5m

- Cây xanh khi đưa ra trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu 2m, đường kính thân cây tối thiểu 4cm đối với cây tiểu mộc; chiều cao tối thiểu 3m, đường kính thân cây tối thiểu 5cm đối với cây trung mộc và cây đại mộc.

- Cây xanh phải trồng cách các góc đường từ 5m đến 8m; cách hõng cứu hỏa từ 2m đến 3m; cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga từ 1m đến 2m; cách mạng

lưới đường dây, đường ống kỹ thuật từ 1m đến 2m; vị trí trồng cây không nằm chính diện mặt nhà ở hoặc giữa cổng ra vào, nên bố trí nằm ở khoảng trước ranh giới hai mặt nhà liên kế và bảo đảm hành lang an toàn lưới điện.

## **6. Công trình hạ tầng kỹ thuật**

### **a. Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật**

\* Đối với khu dân cư mới

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

\* Đối với khu dân cư hiện trạng, chỉnh trang

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

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

### **b. Công trình thông tin, viễn thông trong khu dân cư**

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

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

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

- Hộp kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và kiểu dáng, màu sắc phù hợp, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm BTS để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan khu dân cư và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

### **c. Công trình cấp thoát nước, vệ sinh môi trường**

- Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác trên các tuyến đường, trên lối đi bộ tại khu dân cư mới phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan khu vực. Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi,

các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh và đảm bảo mỹ quan.

- Thùng rác trên các tuyến đường phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

***d. Công trình cấp điện***

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan khu vực. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

- Đối với khu dân cư mới phát triển, đảm bảo hệ thống điện hạ thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế và trung thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

- Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh, thảm cỏ.

### **Chương III**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng cho mặt ngoài các công trình không đủ điều kiện xếp hạng di tích, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Nếu không gian hay vật dụng nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích bảo tồn tối đa nội thất nguyên gốc.

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

- Các công trình kiến trúc chưa đủ điều kiện xếp hạng di tích cần được liệt kê thành danh mục và vị trí, ranh giới, phạm vi bảo vệ từng công trình được xác định trong một bản đồ riêng. Các nội dung, yêu cầu bảo tồn đối với các công trình kiến trúc loại này cần được xác định hoặc bổ sung vào quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng.

- Trường hợp cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc tại địa phương nhận định công trình ngoài danh mục nhưng cần nghiên cứu bảo tồn, phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định bổ sung vào danh mục.

- Đối với công trình ngoài danh mục di tích, có giá trị kiến trúc nhưng là đối tượng cần nghiên cứu bảo tồn, tạm dừng có thời hạn việc xây dựng (sửa chữa, xây dựng mới) để cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Nghiêm cấm việc phá dỡ, xây dựng gây ảnh hưởng xấu đến những công trình này. Trong trường hợp công trình hư hỏng xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, phải thực hiện chỉnh trang hoặc xây dựng lại theo đúng kiến trúc nguyên gốc.

- Quy định quản lý được xác lập, thực hiện sau khu Danh mục công trình kiến trúc có giá trị được phê duyệt theo quy định của Luật Kiến trúc.



### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 12. Tổ chức thực hiện Quy chế**

- Quy chế quản lý kiến trúc các điểm dân cư nông thôn xã Đồng Tâm nhằm đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn xã được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với QHC xây dựng xã. Quy chế cũng là cơ sở pháp lý để triển khai cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo quy định.

Việc tổ chức thực hiện quy chế được triển khai như sau:

#### **1. Về cấp giấy phép xây dựng**

- Đối với những công trình, khu vực đã có quy định chi tiết trong Quy chế này; Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã theo thẩm quyền, căn cứ theo quy chế này, quy hoạch được duyệt để cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành.

- Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, phải tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình; lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

- Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã cần xin ý kiến để báo cáo UBND huyện Đồng Phú quyết định.

#### **2. Về triển khai quy chế đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù**

- UBND xã, Ban quản lý dự án phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng tổ chức lập Quy chế quản lý kiến trúc riêng cho những khu vực đặc thù trình UBND huyện ban hành.

- Trong quá trình quản lý, UBND xã chủ động đề xuất lập bổ sung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn xã Đồng Tâm cho những khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.

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

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ động tiếp tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển của xã.

- Tiếp tục đề xuất nghiên cứu, soạn thảo các quy định chi tiết cho các nội dung quản lý kiến trúc khác trên địa bàn xã.

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

#### **1. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế**

- Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật.
- Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan trên địa bàn xã Đồng Tâm.
- Tuân thủ các quy định về quản lý theo QHC xây dựng xã; QHCT được duyệt và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

## **2. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng**

- Thực hiện công việc liên quan đảm bảo phù hợp nội dung quy chế này và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định khác có liên quan.
- Thực hiện đảm bảo phù hợp quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

## **3. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

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

## **4. Trách nhiệm của UBND huyện Đồng Phú**

- Chủ trì triển khai Quy chế này, thực hiện công tác quản lý nhà nước trên địa bàn về kiến trúc theo quy chế và quy định hiện hành.
- Phân công xã Đồng Tâm, Phòng ban chuyên môn nhiệm vụ cụ thể cho phù hợp đảm bảo quy chế và quy định.
- Thực hiện nhiệm vụ quyền hạn có liên quan khác theo nội dung Quy chế, quy định.

## **5. Trách nhiệm của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện**

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan tham mưu cho UBND huyện về lĩnh vực quản lý kiến trúc, quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật trung tâm xã như: Giao thông, bến bãi vận tải, cấp nước, thoát nước nông thôn, chiếu sáng công cộng và công viên, cây xanh đáp ứng yêu cầu và phù hợp với điều kiện thực tế phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ của xã Đồng Tâm.
- Phối hợp với UBND xã và các ngành chức năng trong công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng, quản lý và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, cảnh quan nhân tạo, vệ sinh môi trường.

- Phối hợp với Phòng Văn hóa và Thông tin, UBND huyện Đồng Phú trong công tác quy hoạch tổng thể các vị trí xây dựng panô quảng cáo, tuyên truyền, cổ động phù hợp với quy hoạch, phù hợp không gian kiến trúc tạo mỹ quan điểm DCNT.

- Tổ chức công bố và cắm mốc giới xây dựng ra ngoài thực địa; thực hiện công tác quản lý quy hoạch xã Đồng Tâm theo quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

- Tham mưu UBND huyện cấp phép xây dựng theo quy hoạch được duyệt đối với các công trình được phân cấp. Tổ chức kiểm tra giấy phép xây dựng của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Tổ chức quản lý, bảo vệ và phát triển hệ thống cây xanh điểm DCNT, quản lý không để tình trạng lấn chiếm sử dụng trái phép các vị trí quy hoạch xây dựng cây xanh khu trung tâm.

- Lựa chọn và ký hợp đồng với các đơn vị chuyên ngành để thực hiện công tác trồng, chăm sóc cây xanh công cộng, đường phố thuộc phạm vi quy hoạch xây dựng trung tâm xã theo phân cấp quản lý.

## **6. Trách nhiệm của UBND xã Đồng Tâm**

- Tổ chức thực hiện công tác quản lý quy hoạch trên địa bàn theo quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

- Kiểm tra giấy phép xây dựng của tổ chức, cá nhân trên địa bàn; lập biên bản và ban hành kịp thời các quyết định xử phạt hành chính, quyết định đình chỉ thi công, quyết định cưỡng chế phá dỡ đối với công trình vi phạm trên địa bàn theo phân cấp.

- Tổ chức thực hiện cưỡng chế tất cả các công trình vi phạm trong phạm vi quản lý theo quyết định cưỡng chế của các cấp có thẩm quyền.

- Phản ánh những bất cập trong công tác quy hoạch, kiến trúc để các cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh hợp lý.

- Phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng trong công tác kiểm tra trật tự xây dựng, kiểm tra việc giải quyết hồ sơ liên quan đến nhà ở của nhân dân.

- Chịu trách nhiệm bảo vệ và quản lý mốc giới xây dựng, mốc quy hoạch ngoài thực địa.

- Làm tốt công tác tuyên truyền, vận động nhân dân tham gia bảo vệ, giữ gìn trật tự lòng, lề đường, cây xanh công cộng, hệ thống điện và chiếu sáng công cộng, không buôn bán lấn chiếm vỉa hè, không lấn chiếm hành lang giao thông, đổ rác đúng nơi quy định,...

- Phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Văn hóa và Thông tin trong công tác quản lý công viên cây xanh, hệ thống đèn chiếu sáng, các công trình kết

cầu hạ tầng điểm DCNT, quy hoạch các điểm vui chơi giải trí, quy hoạch xây dựng các biển panô quảng cáo, tuyên truyền cổ động tại khu trung tâm xã.

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng kế hoạch triển khai việc thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải trên địa bàn quản lý, bố trí các thùng rác trung chuyển chứa rác tạm.

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

### **1. UBND xã Đồng Tâm**

UBND xã Đồng Tâm có nhiệm vụ kiểm tra tình hình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc điểm DCNT trên địa bàn; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách.

### **2. Tổ chức, cá nhân vi phạm**

Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế quản lý kiến trúc các điểm dân cư nông thôn này tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

## **Điều 15. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế**

### **1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác**

Trường hợp phát hiện Quy chế có nội dung khác biệt với quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác thì cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát, kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, kiểm tra lại quy chế. Cơ quan rà soát văn bản phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng và các cơ quan có liên quan kiến nghị UBND huyện trình UBND tỉnh xử lý văn bản theo quy định của pháp luật. Quy định điều chỉnh, bổ sung nội dung của quy chế cần được ban hành bằng hình thức văn bản theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung**

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

Điều chỉnh toàn diện: Quy chế được đề nghị bãi bỏ, ban hành Quy chế mới được áp dụng trong trường hợp toàn bộ hoặc phần lớn nội dung của Quy chế chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển KT-XH.

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các phòng, ban chuyên môn, UBND xã Đồng Tâm và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về phòng Kinh tế và Hạ tầng để hướng dẫn giải quyết.

Trường hợp vượt thẩm quyền, phòng Kinh tế và Hạ tầng tổng hợp trình UBND huyện xem xét, báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho UBND tỉnh kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp.

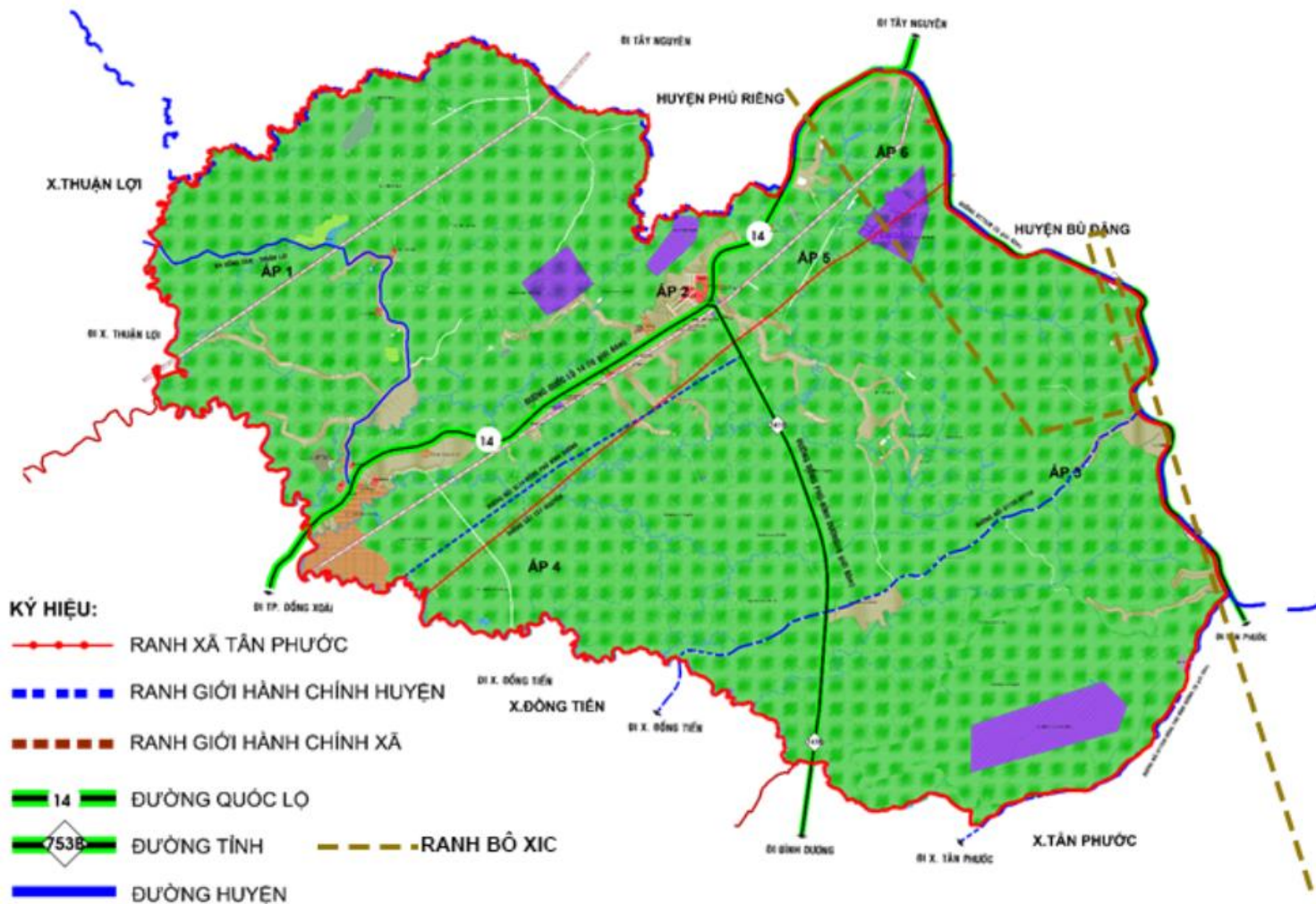
**TM. UBND HUYỆN ĐÔNG PHÚ**  
**CHỦ TỊCH**

**DANH MỤC PHỤ LỤC**

PHỤ LỤC 1. SƠ ĐỒ RANH GIỚI XÃ ĐỒNG TÂM.....	79
PHỤ LỤC 2. SƠ ĐỒ RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY CHẾ .....	80
PHỤ LỤC 3. KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG ĐỐI VỚI ĐIỂM DCNT, KHU VỰC DI SẢN, THẮNG CẢNH.....	81
PHỤ LỤC 4. KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN, GIAO THÔNG, KHU VỰC CÔNG CỘNG.....	82
PHỤ LỤC 5. KHU VỰC ĐIỂM DÂN CƯ HIỆN HỮU MỞ RỘNG .....	87
PHỤ LỤC 6. CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ.....	88
PHỤ LỤC 7. ĐỀ XUẤT MẪU CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	
PHỤ LỤC 8. ĐỀ XUẤT MẪU NHÀ Ở NÔNG THÔN	
PHỤ LỤC 9. MỘT SỐ QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI NHÀ Ở LIÊN KẾ	
PHỤ LỤC 10. ĐÁNH GIÁ VÀ ĐỀ XUẤT ĐỊNH HƯỚNG CÁC GIẢI PHÁP CHO CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC HIỆN HỮU	

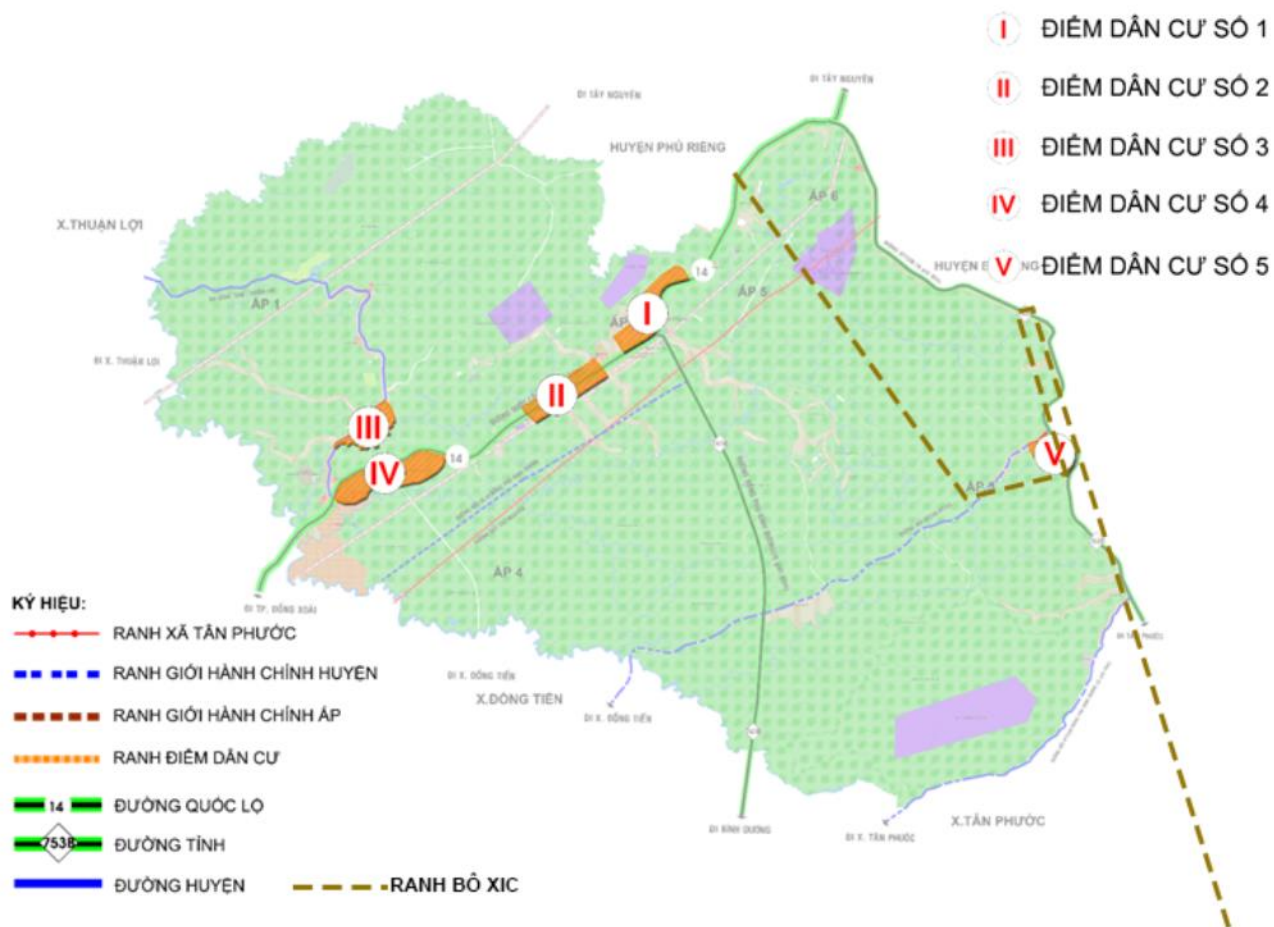
### PHỤ LỤC 1. SƠ ĐỒ RANH GIỚI XÃ ĐỒNG TÂM

\* Ghi chú: Vị trí và ranh giới khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành.



## PHỤ LỤC 2. SƠ ĐỒ RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY CHẾ

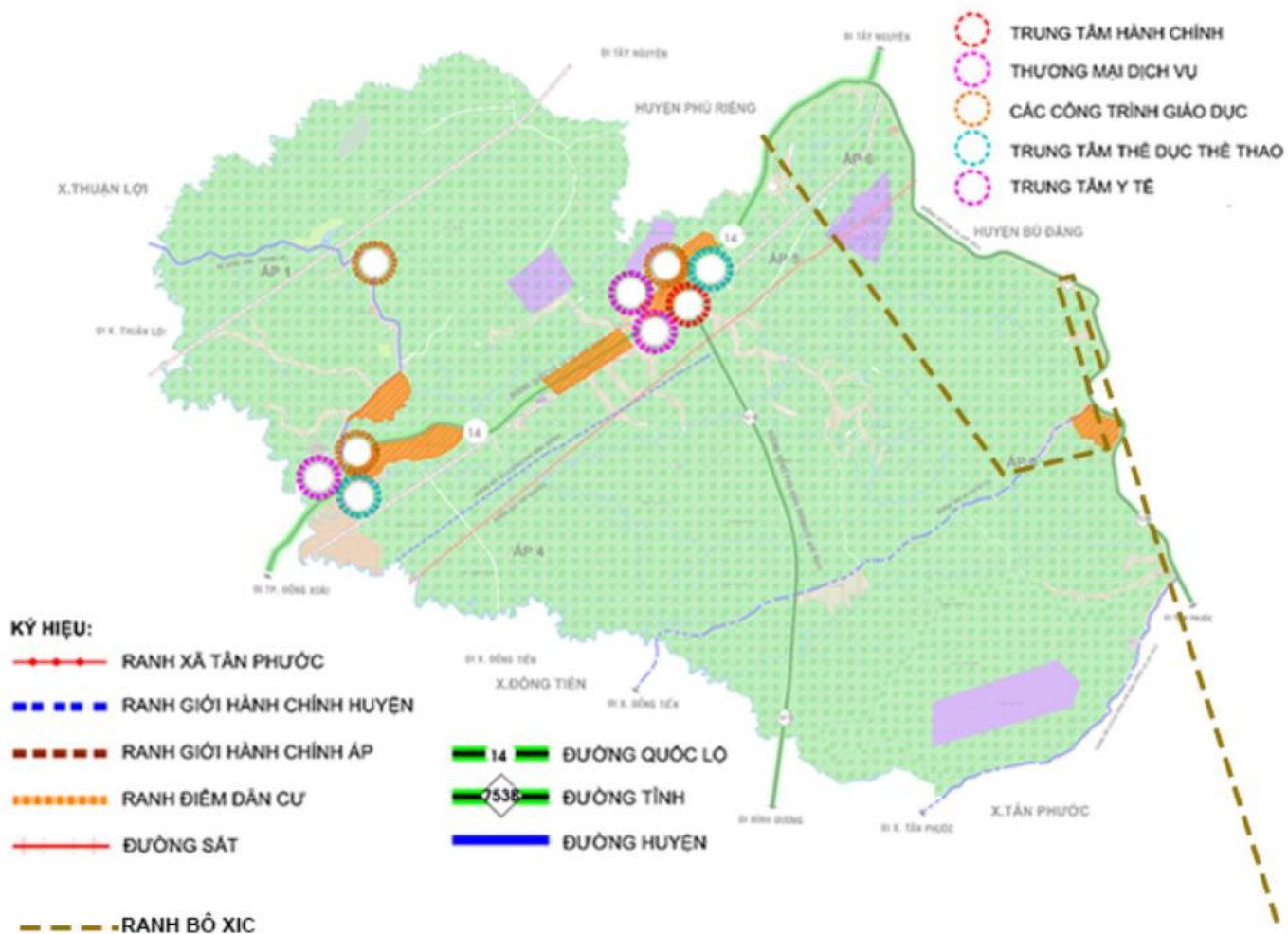
\* Ghi chú: Vị trí và ranh giới khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung, thay đổi ranh giới theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại điều 13 của Quy chế này.





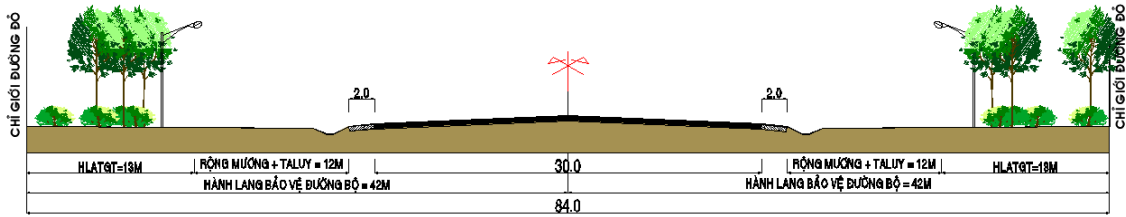


**PHỤ LỤC 4. KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN, GIAO THÔNG, KHU VỰC CÔNG CỘNG**



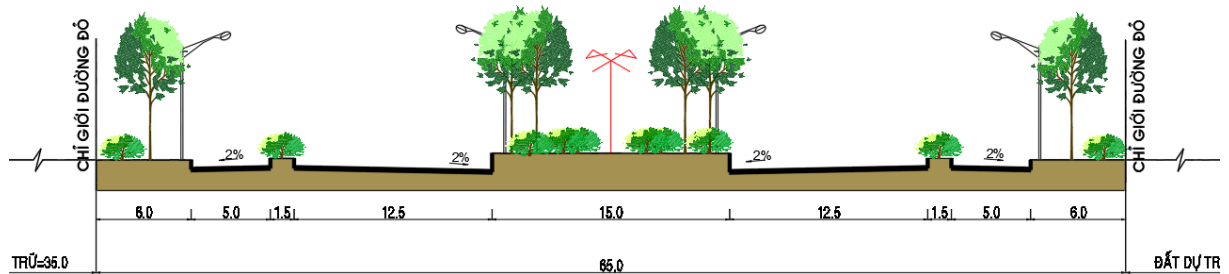
## 1. Mặt cắt ngang các tuyến đường chính tại xã Đông Tâm

### 1.1. Mặt cắt 1-1:



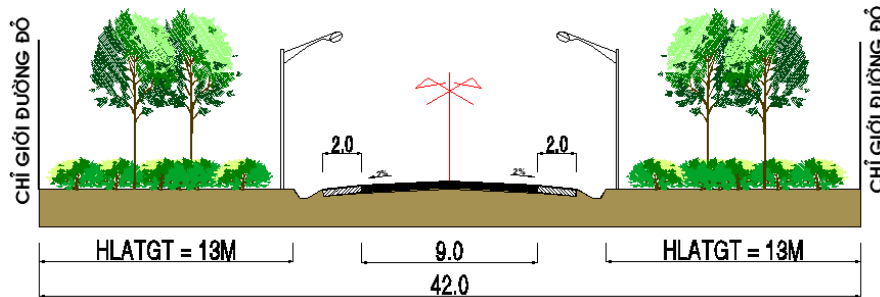
Quốc lộ 14: đạt chuẩn cấp III, nền đường rộng 30m, chiều rộng trung bình mương và taluy 12m, phần đất bảo trì đường bộ 2m, hành lang an toàn đường bộ 13m. Lộ giới 84m.

### 1.2. Mặt cắt 2-2: đường Đồng Phú – Bình Dương



Đường Đồng Phú – Bình Dương: đạt chuẩn cấp II, nền đường đôi rộng 12,5m x 2, đường gom hai bên 5m x 2, dải cây xanh cách ly ở giữa 15m, dải cây xanh hai bên đường gom 1,5m x 2, vỉa hè hai bên 6m x 2. Lộ giới 65m.

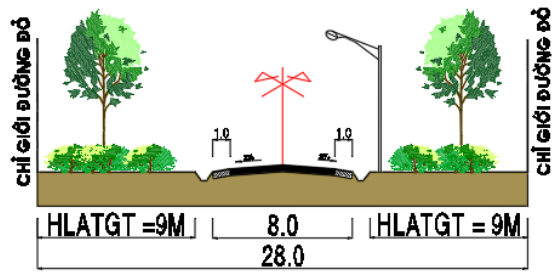
### 1.3. Mặt cắt 3-3: ĐT.753B



Đường ĐT 753B: được nâng cấp đạt chuẩn cấp III, nền đường rộng 9m, chiều rộng trung bình mương và taluy 1,5m, phần đất bảo trì đường bộ 2m, hành lang an toàn đường bộ 13m. Lộ giới 42m.

### 1.4. Mặt cắt 4-4:

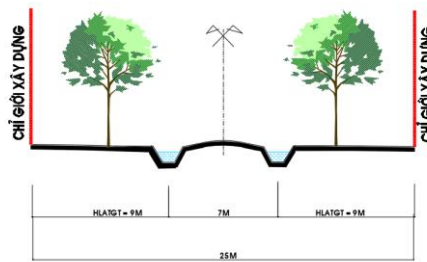
Bao gồm các đường: Đường huyện Đông Tâm - Thuận Lợi, Đường nối ĐT 755 - ĐT753, Đường nối ĐT753B- đường Đồng Phú Bình Dương. Lộ giới 28m, nền đường 10m, mặt đường 8m.



**MẶT CẮT 4-4 ĐƯỜNG HUYỆN  
(ĐẠT CẤP IV ĐỒNG BẰNG)**

**1.5. Mặt cắt 5-5:**

Bao gồm các đường: Đường chính xã Số 1, 2,3,4,5,6,7. Lộ giới 26m



**MẶT CẮT 6-6 ĐƯỜNG LIÊN ẤP, ĐƯỜNG TỔ**

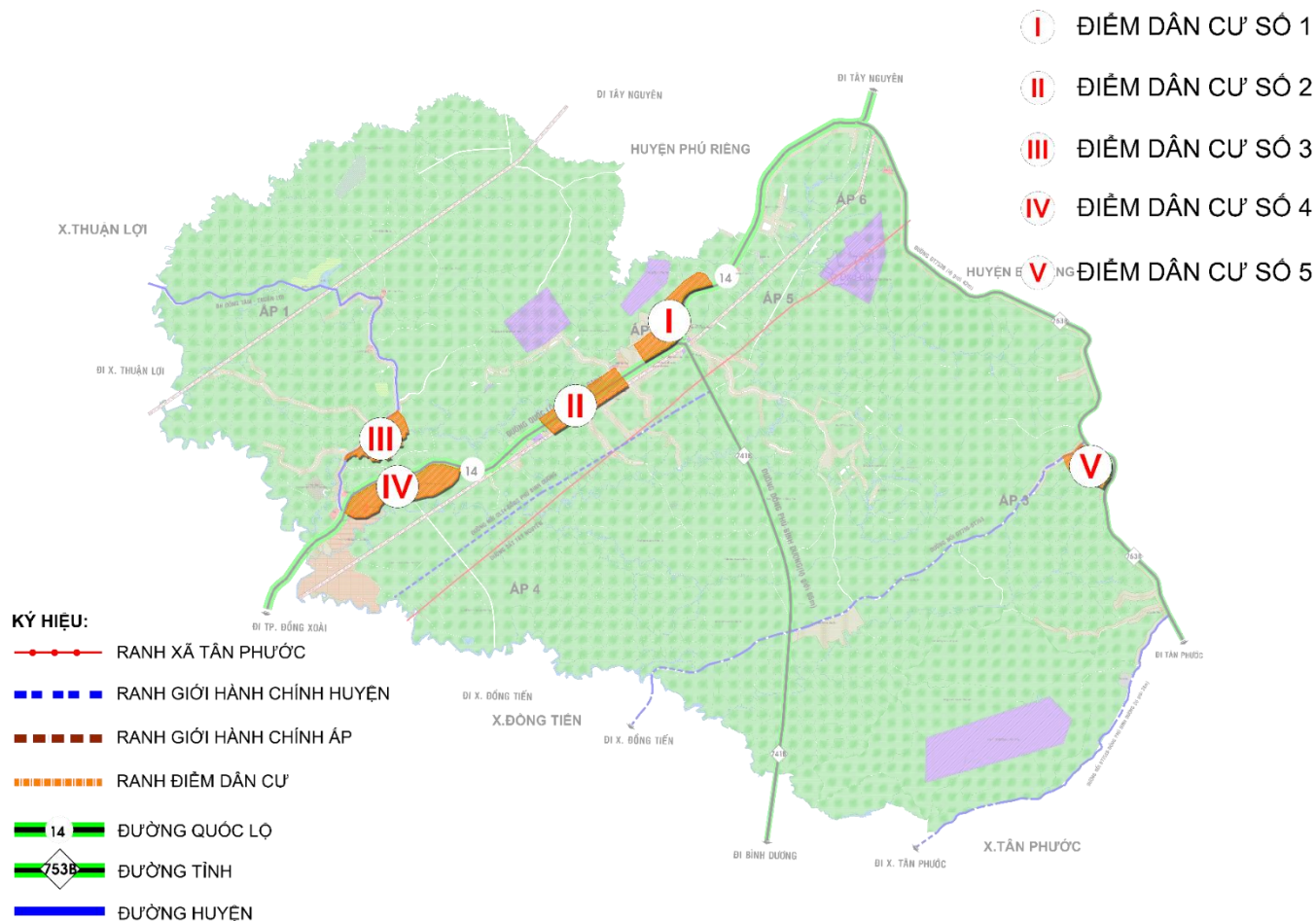
**2. Quy định về lộ giới, chiều cao tối đa, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình nhà ở xây mới theo tên đường tại các điểm DCNT**

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Dạng kiến trúc	Khoảng lùi (m)		MĐXD tối đa (%)	Chiều cao tối đa (m)
				Lùi trước (m)	Lùi sau (m)		
1	Đường Quốc lộ 14	84	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 75	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 0,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 28
2	Đường ĐT 753 B	42	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 75	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 0,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 28
3	Đường Đồng Phú – Bình Dương	65	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 75	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 28
4	Đường huyện Đồng Tâm - Thuận Lợi	28	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 75	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 28
5	Đường nối đường QL14 - đường Đồng Phú Bình Dương	32	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 75	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 28
6	Đường nối ĐT 755 - ĐT753	32	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 75	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 28
7	Đường nối ĐT753B- đường Đồng Phú Bình Dương	32	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 75	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 28
8	Đường chính xã Số 1	26	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 60	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
9	Đường chính xã Số 2	26	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 60	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
10		26	Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 85	≤ 22

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Dạng kiến trúc	Khoảng lùi (m)		MĐXD tối đa (%)	Chiều cao tối đa (m)
				Lùi trước (m)	Lùi sau (m)		
	Đường chính xã Số 3		Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 60	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
11	Đường chính xã Số 4	26	Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 60	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
12	Đường chính xã Số 5	26	Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 60	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
13	Đường chính xã Số 6	26	Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 60	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
14	Đường chính xã Số 7	26	Nhà vườn, biệt thự	≥ 5,0	≥ 2,0	≤ 60	≤ 15
			Nhà liên kế kết hợp thương mại	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22
			Nhà liên kế	≥ 3,0	≥ 2,0	≤ 90	≤ 22

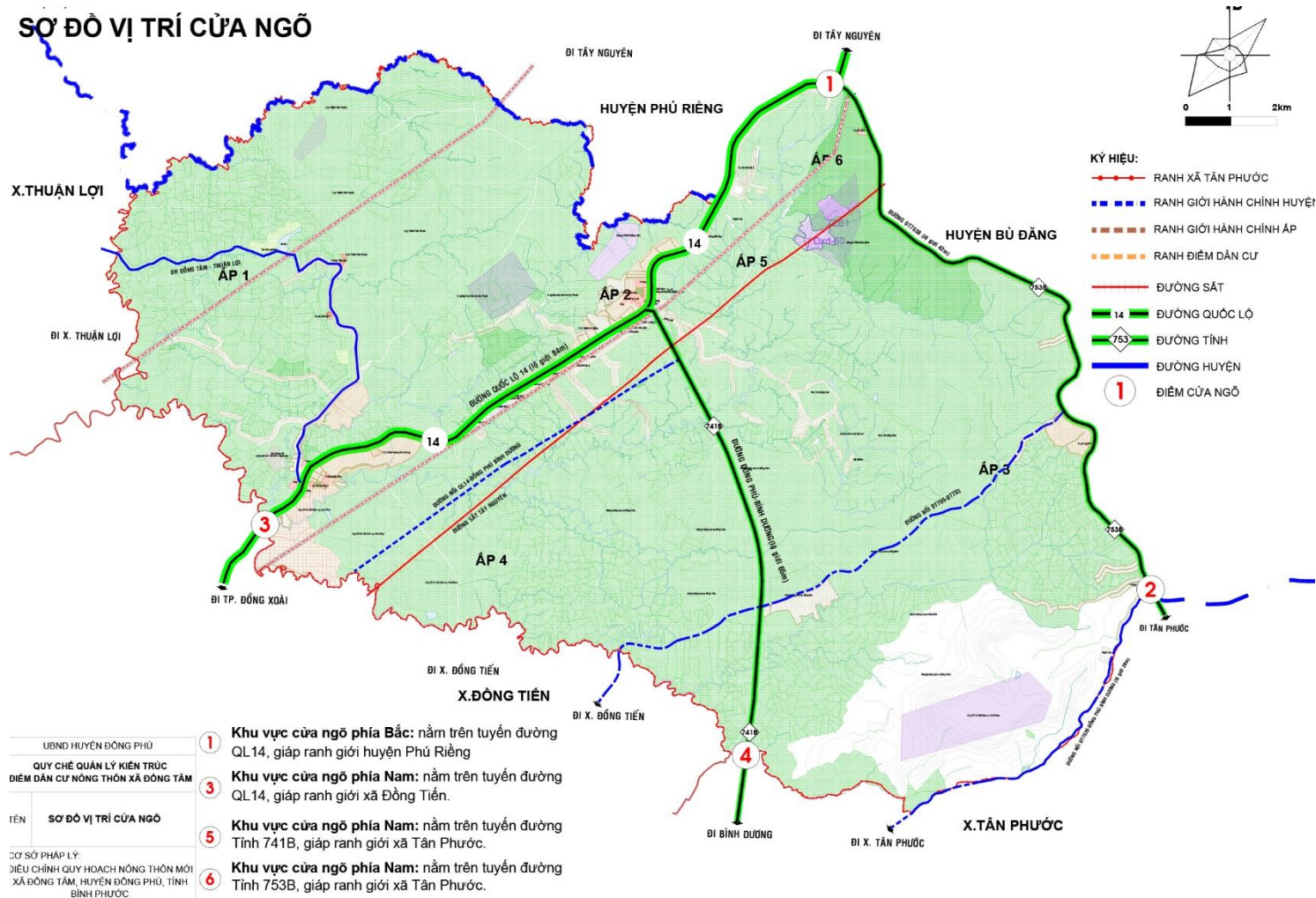
## PHỤ LỤC 5. KHU VỰC ĐIỂM DÂN CƯ HIỆN HỮU MỞ RỘNG

\* Ghi chú: Vị trí và ranh giới khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung, thay đổi ranh giới theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại điều 13 của Quy chế này.



## PHỤ LỤC 6. CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ

\* Ghi chú: Vị trí và ranh giới khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung, thay đổi ranh giới theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại điều 13 của Quy chế này.

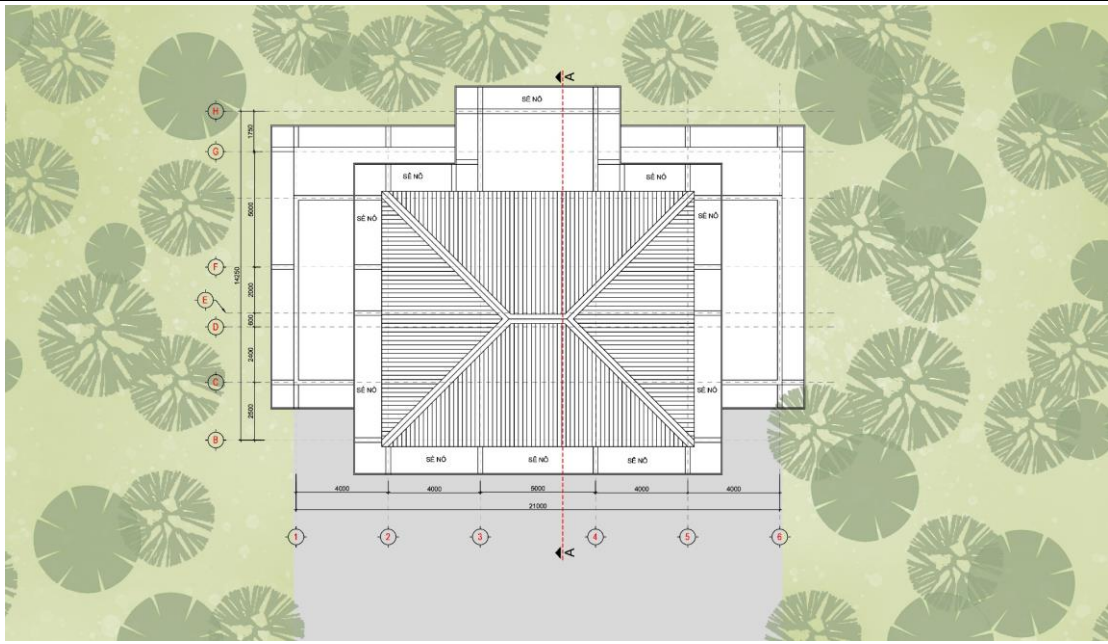




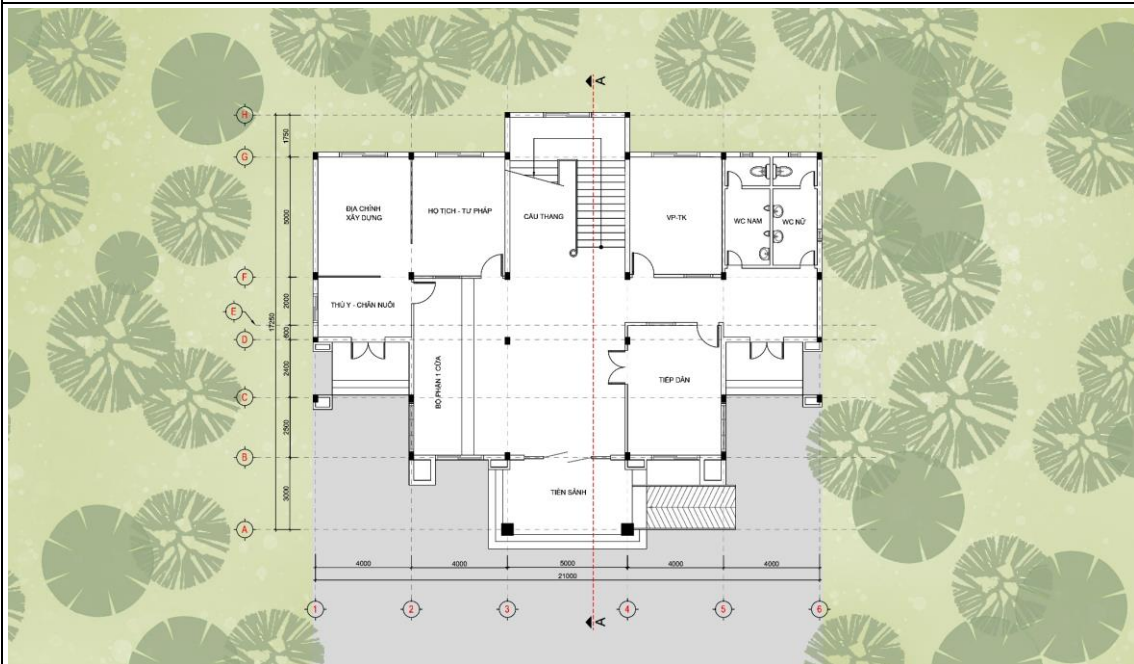
## PHỤ LỤC 7. ĐỀ XUẤT MẪU CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

### Trụ sở hành chính

- Diện tích xây dựng:	Khoảng 281m <sup>2</sup> .
- Tầng cao:	3 tầng.
- Chiều cao:	13,7m.
- Vật liệu xây dựng:	Tường gạch kết hợp mái tôn.



Mặt bằng mái



Mặt bằng tầng 1





Mặt cắt A-A

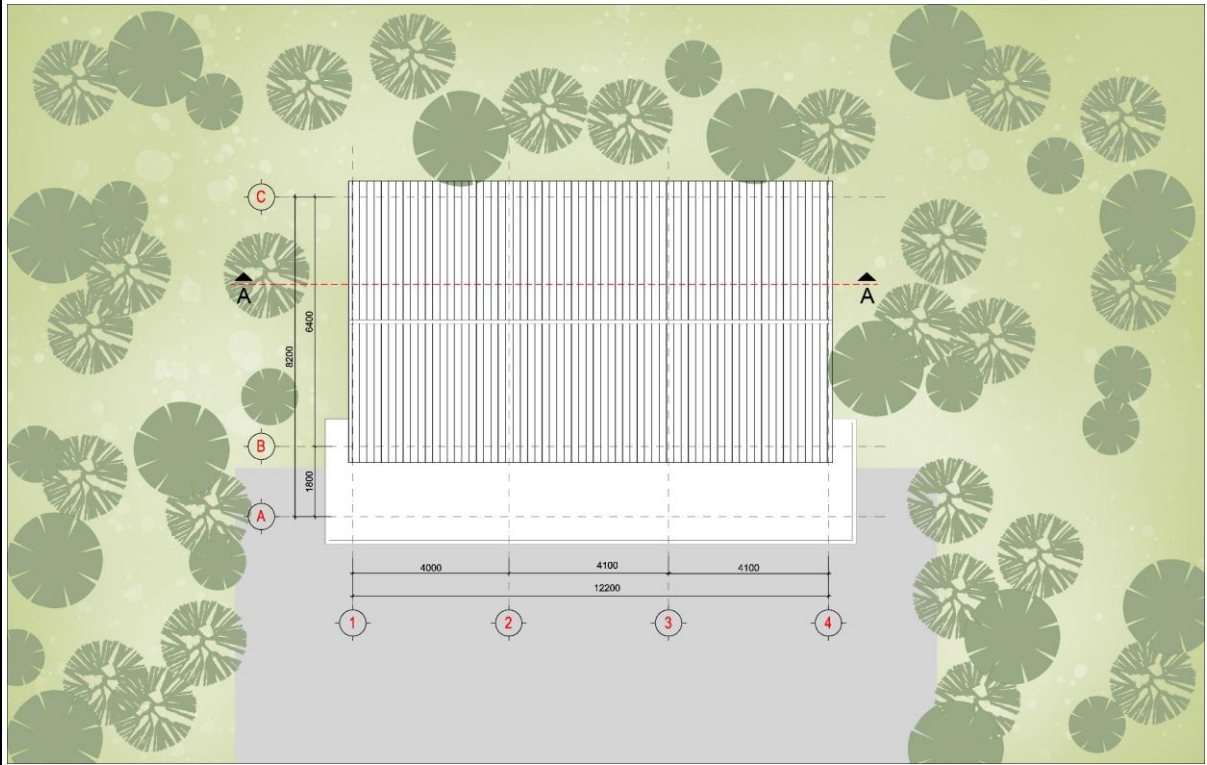


Mặt đứng

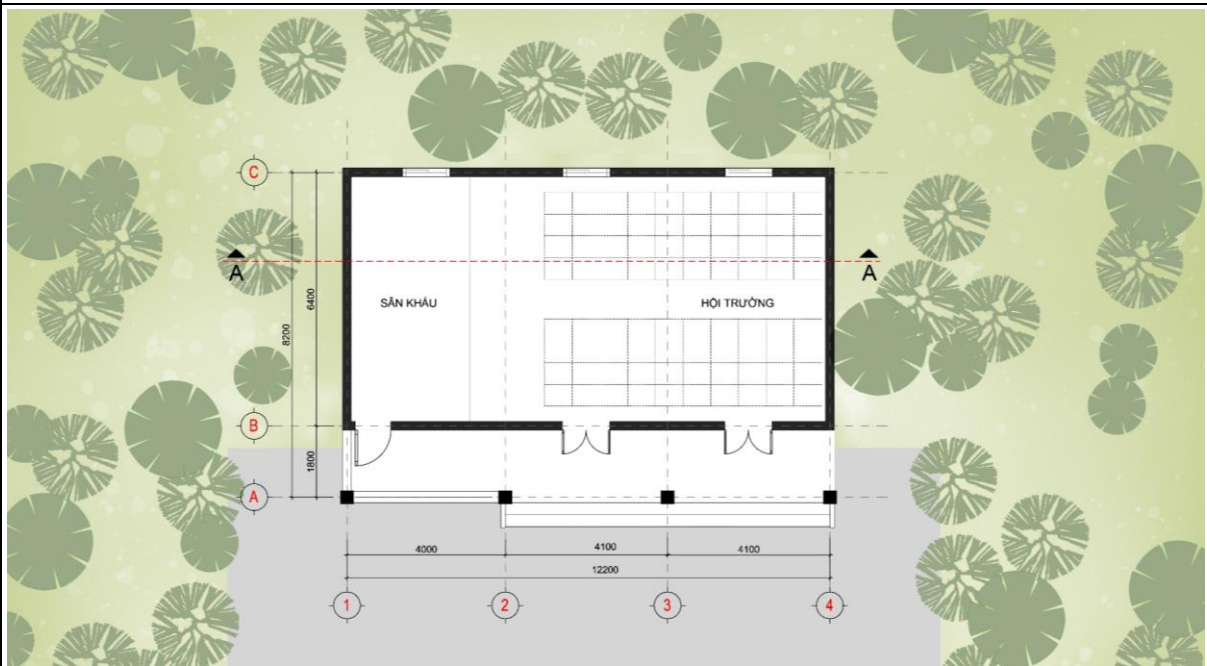
## 2. Công trình nhà văn hóa ấp:

### 2.1. Mẫu 1

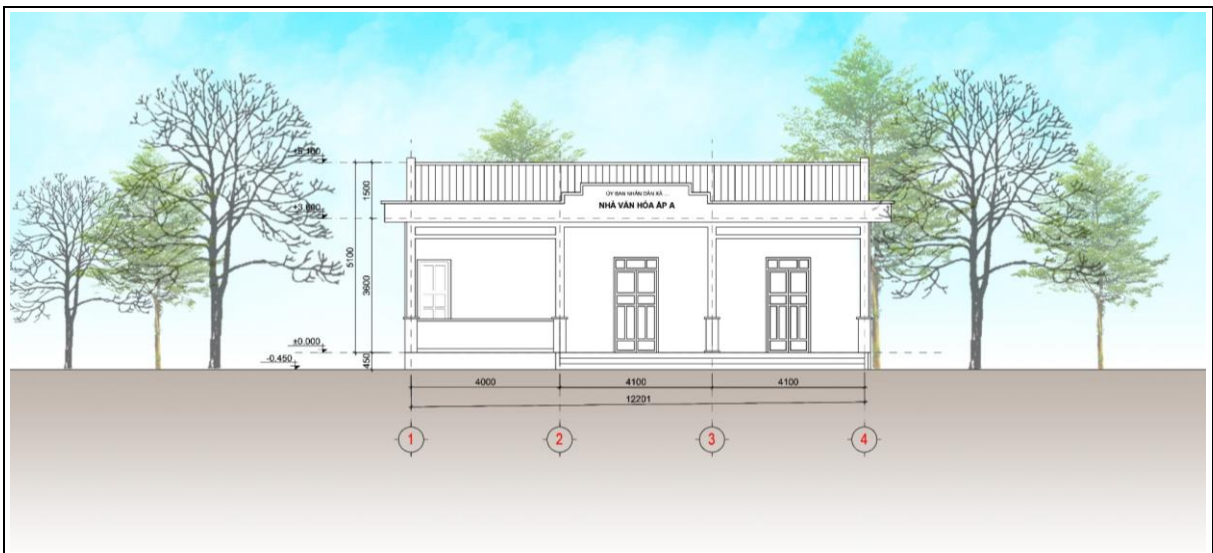
- Diện tích xây dựng:	Khoảng 100m <sup>2</sup> .
- Tầng cao:	1 tầng.
- Chiều cao:	5,1m.
- Vật liệu xây dựng:	Tường gạch, mái tôn kết hợp mái bê tông cốt thép.



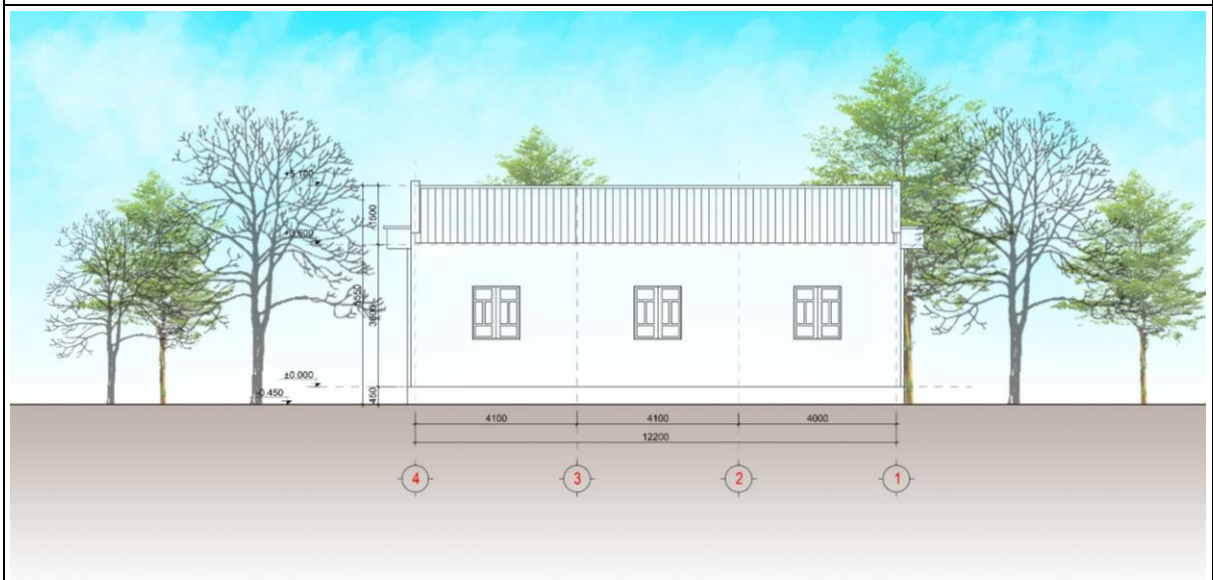
Mặt bằng mái



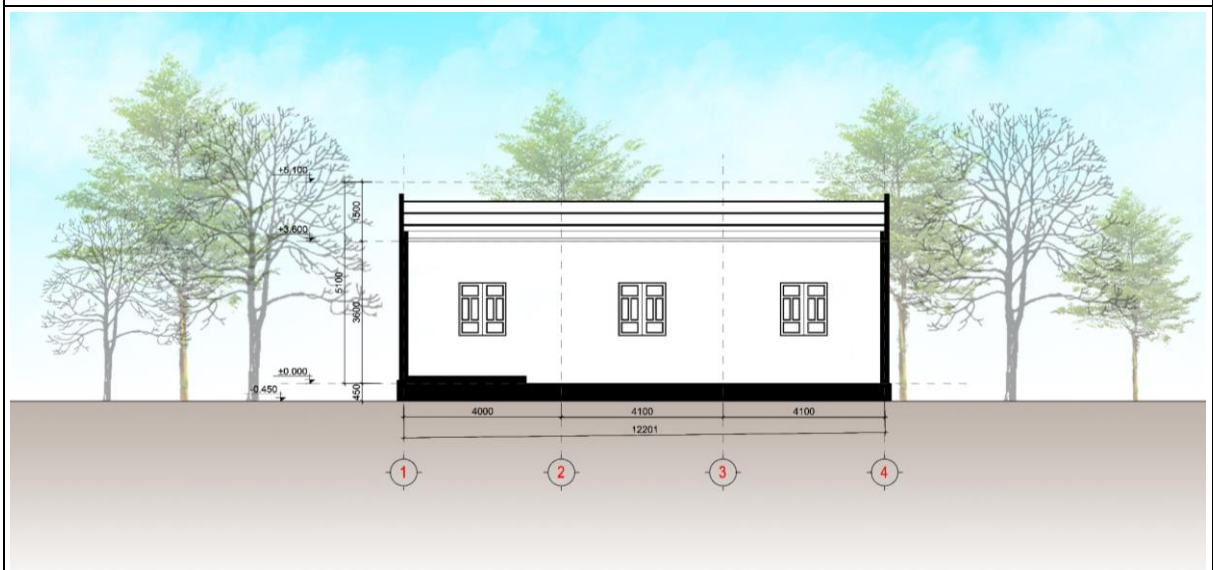
Mặt bằng tầng 1



Mặt đứng trực 1-4



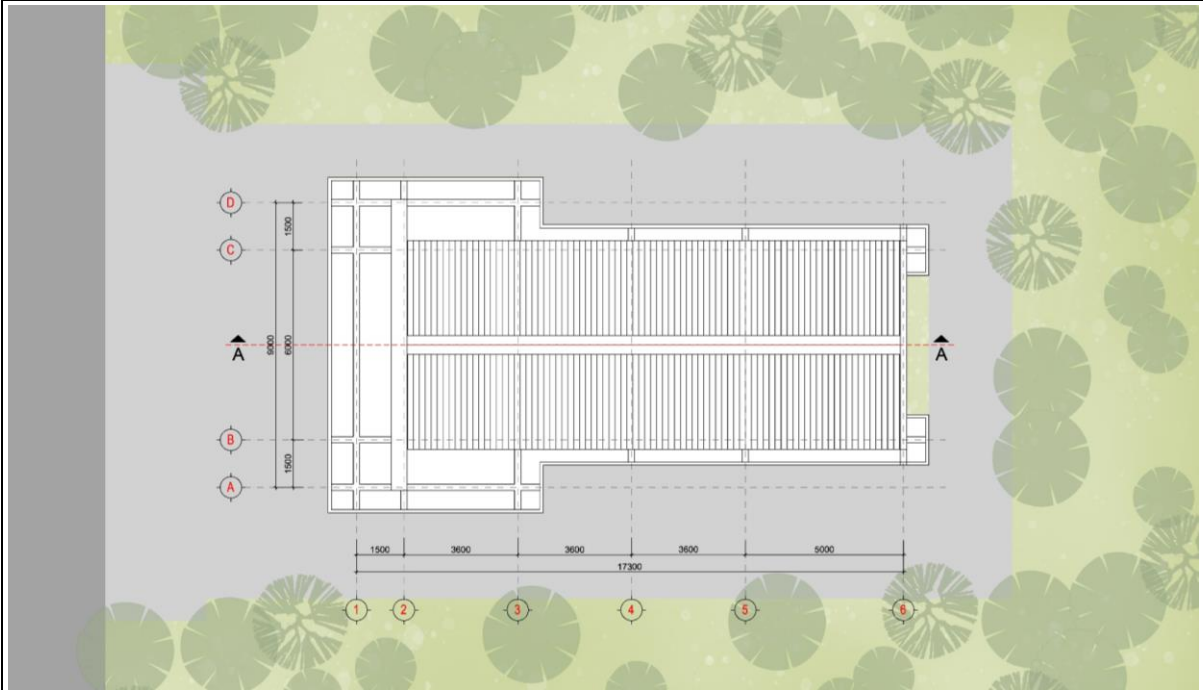
Mặt đứng trực 4-1



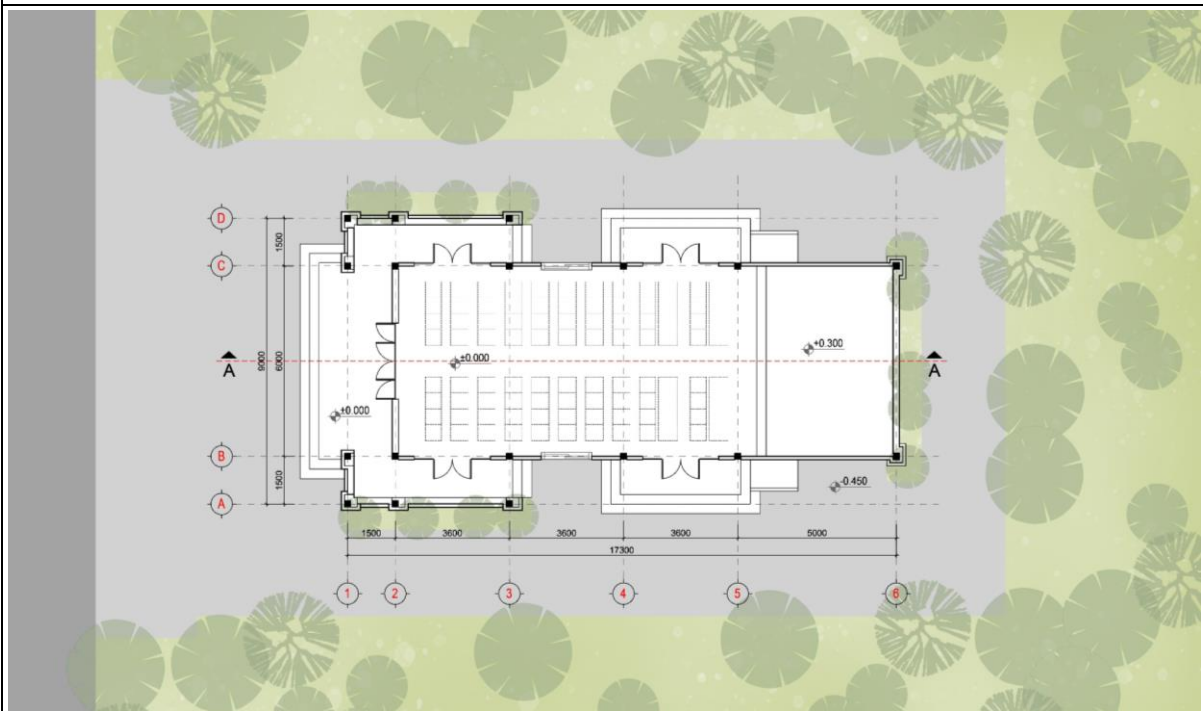
Mặt cắt A-A

## 2.2. Mẫu 2

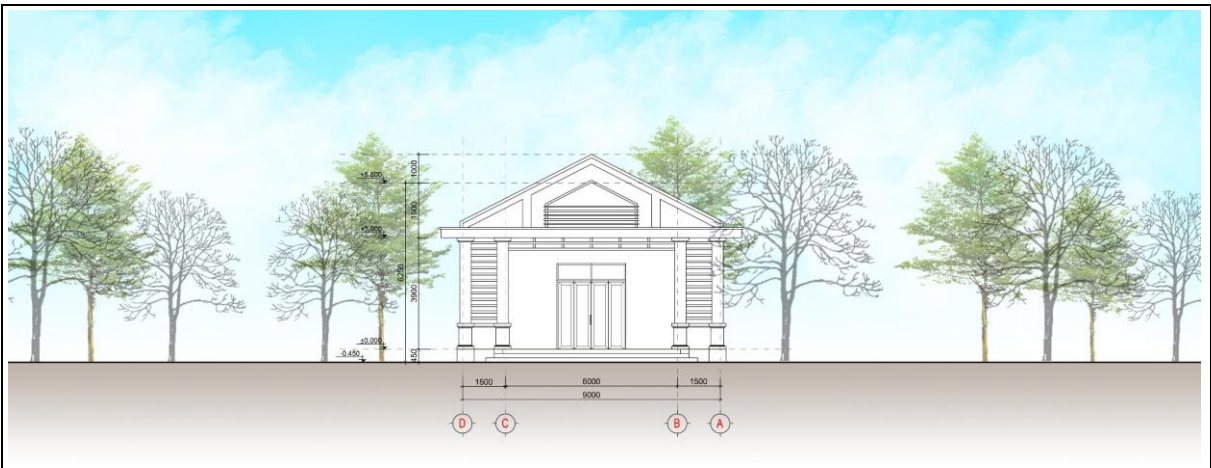
- Diện tích xây dựng:	Khoảng 126m <sup>2</sup> .
- Tầng cao:	1 tầng.
- Chiều cao:	5,8m.
- Vật liệu xây dựng:	Tường gạch, mái tôn kết hợp mái bê tông cốt thép.



Mặt bằng mái



Mặt bằng tầng 1



Mặt đứng trực D-A



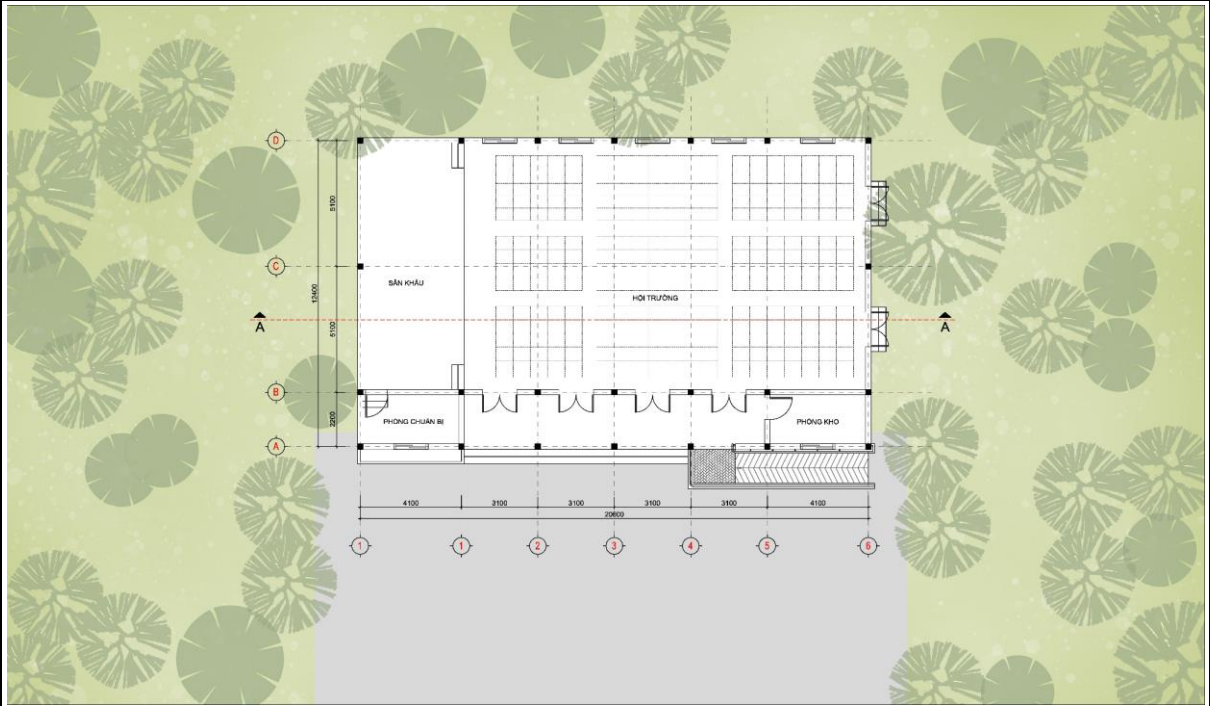
Mặt bên trực 1-6



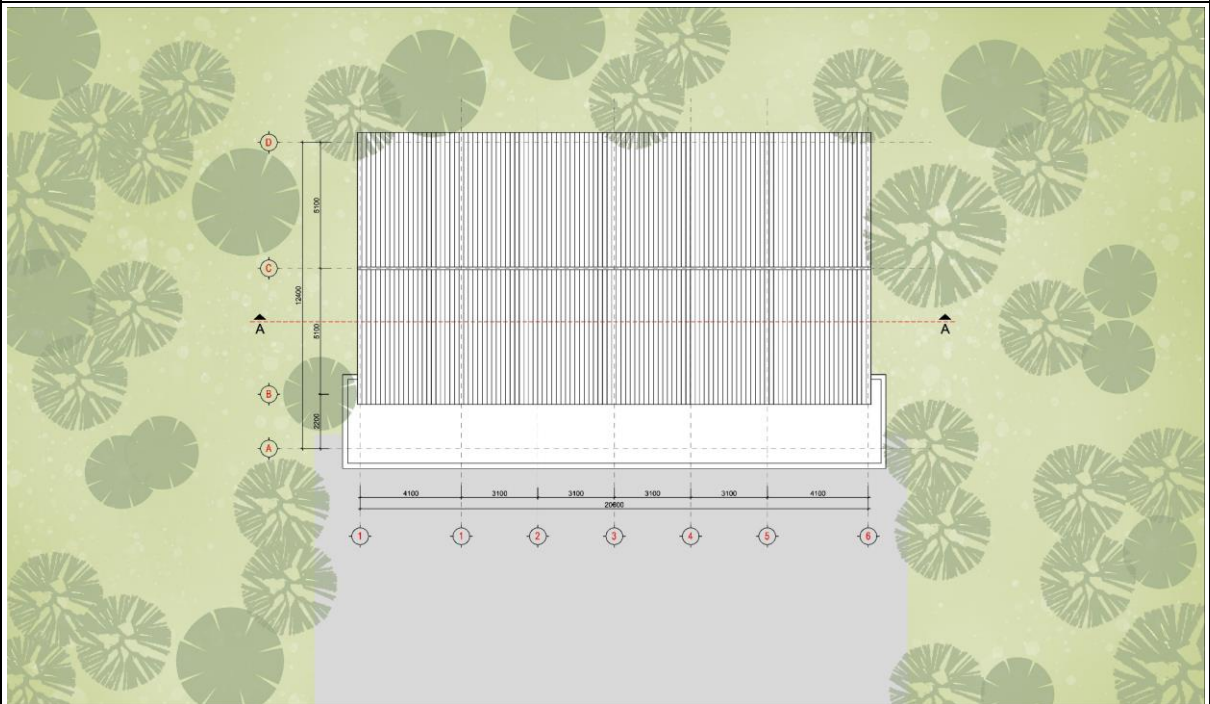
Mặt cắt A-A

### 1. Công trình nhà văn hóa xã:

- Diện tích xây dựng:	Khoảng 282m <sup>2</sup> .
- Tầng cao:	1 tầng.
- Chiều cao:	5,9m.
- Vật liệu xây dựng:	Tường gạch, mái tôn kết hợp mái bê tông cốt thép.



Mặt bằng

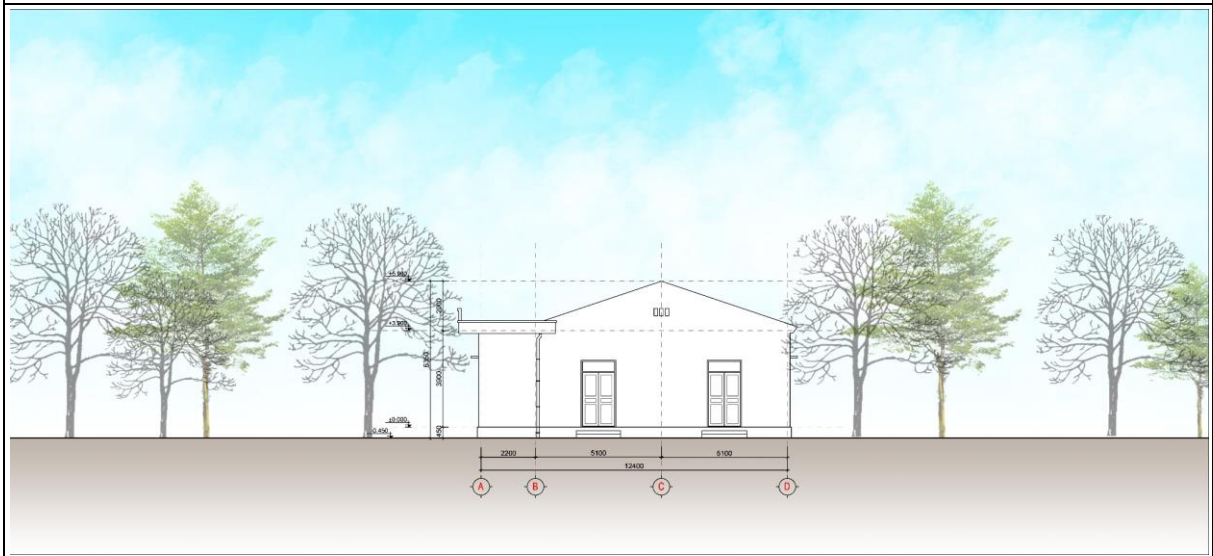


Mặt bằng mái





Mặt đứng trục 1-6



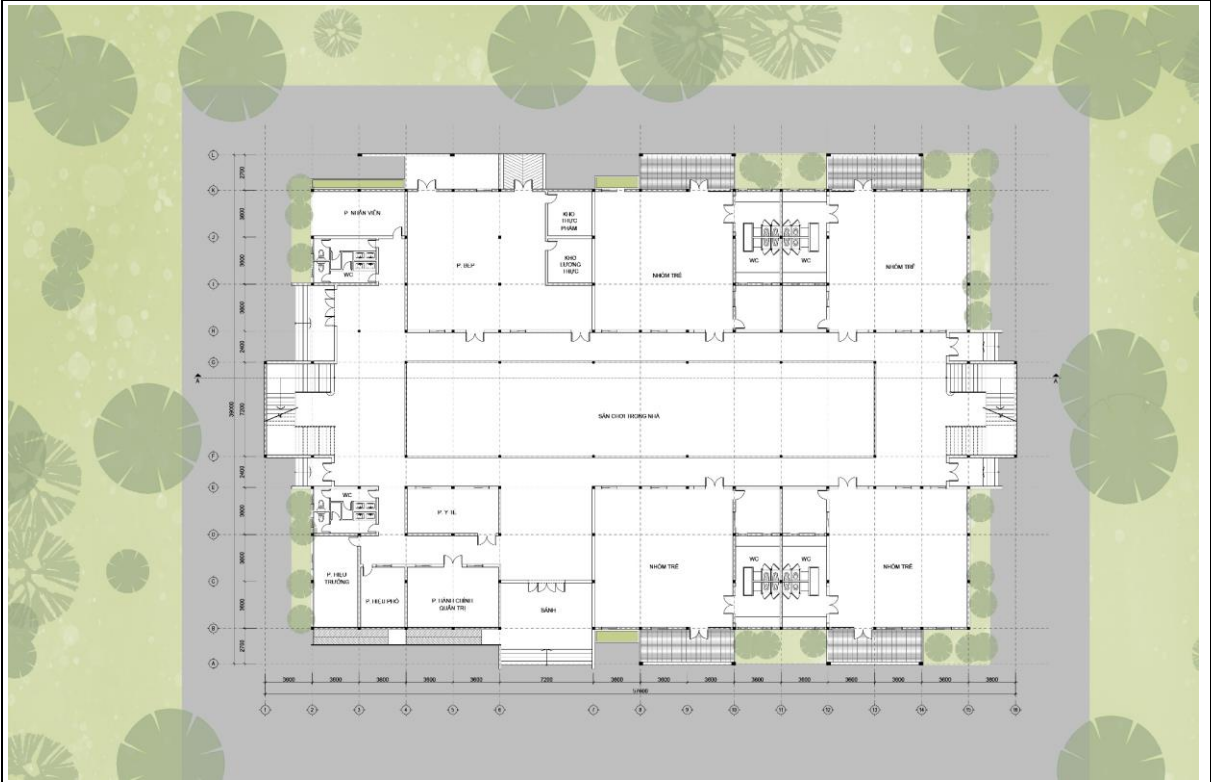
Mặt bên trục A-D



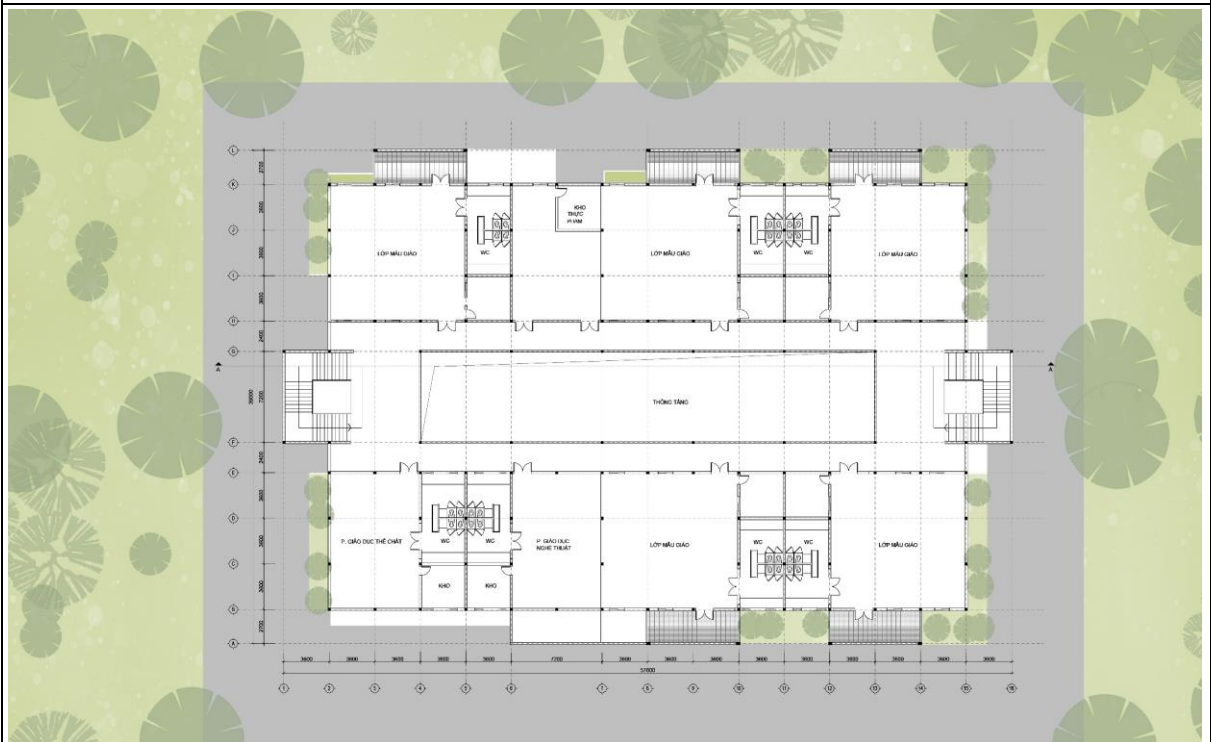
Mặt cắt A-A

#### 4. Công trình trường mầm non:

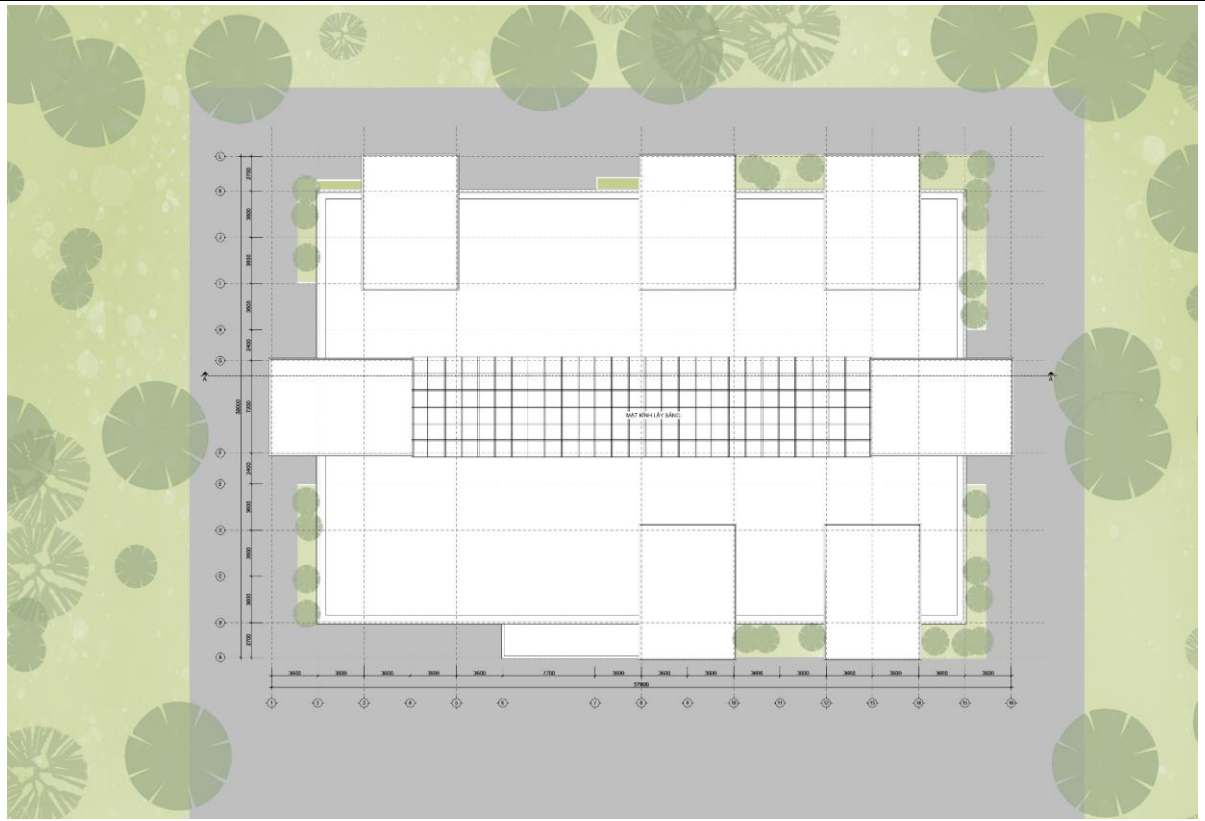
- Diện tích xây dựng:	Khoảng 1.900m <sup>2</sup> .
- Tầng cao:	2 tầng.
- Chiều cao:	7,2m.
- Vật liệu xây dựng:	Tường gạch, mái bê tông cốt thép.



Mặt bằng tầng 1



Mặt bằng tầng 2



Mặt bằng mái



Mặt đứng trục 1-16



Mặt cắt A-A

### 5. Công trình trường tiểu học:

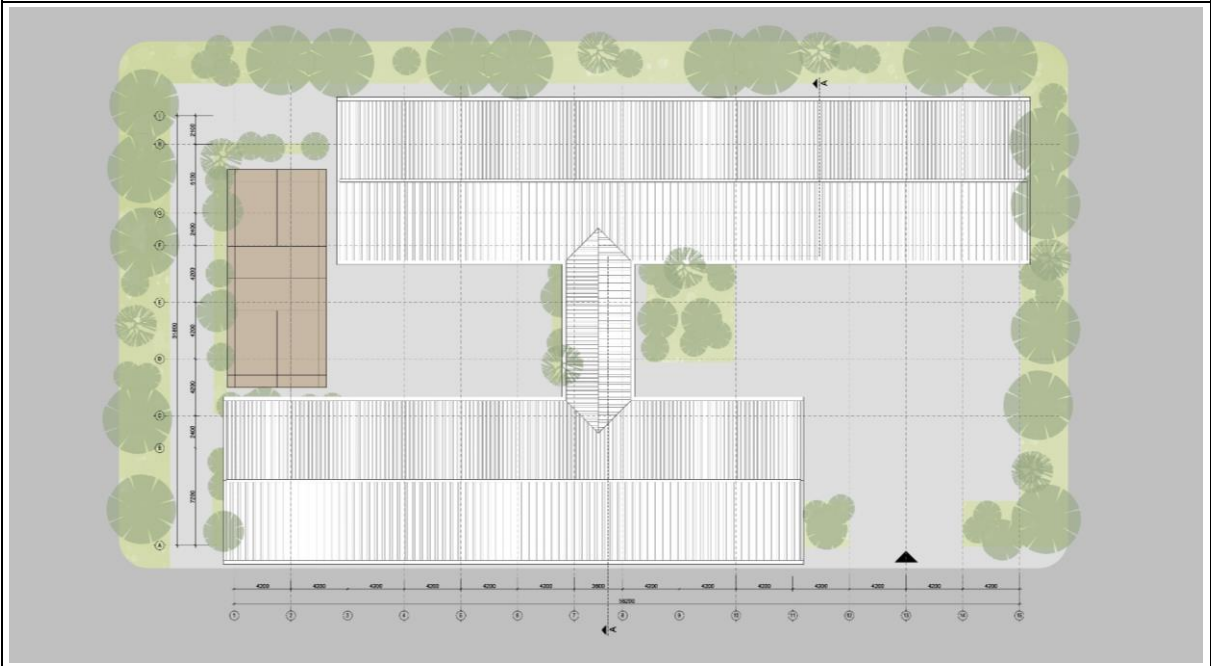
- Diện tích xây dựng:	Khoảng 900m <sup>2</sup> .
- Tầng cao:	2 tầng.
- Chiều cao:	7,2m.
- Vật liệu xây dựng:	Tường gạch, mái ngói hoặc tôn giả ngói.



Mặt bằng tầng 1



Mặt bằng tầng 2



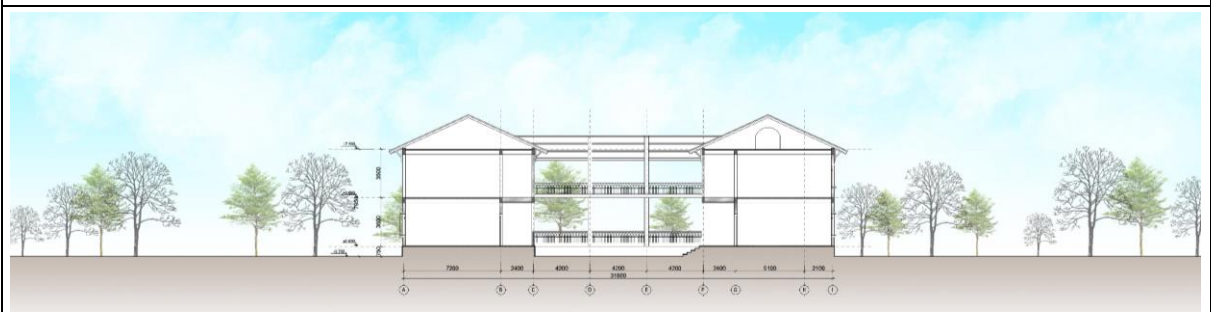
Mặt bằng mái



Mặt đứng trục 1-15



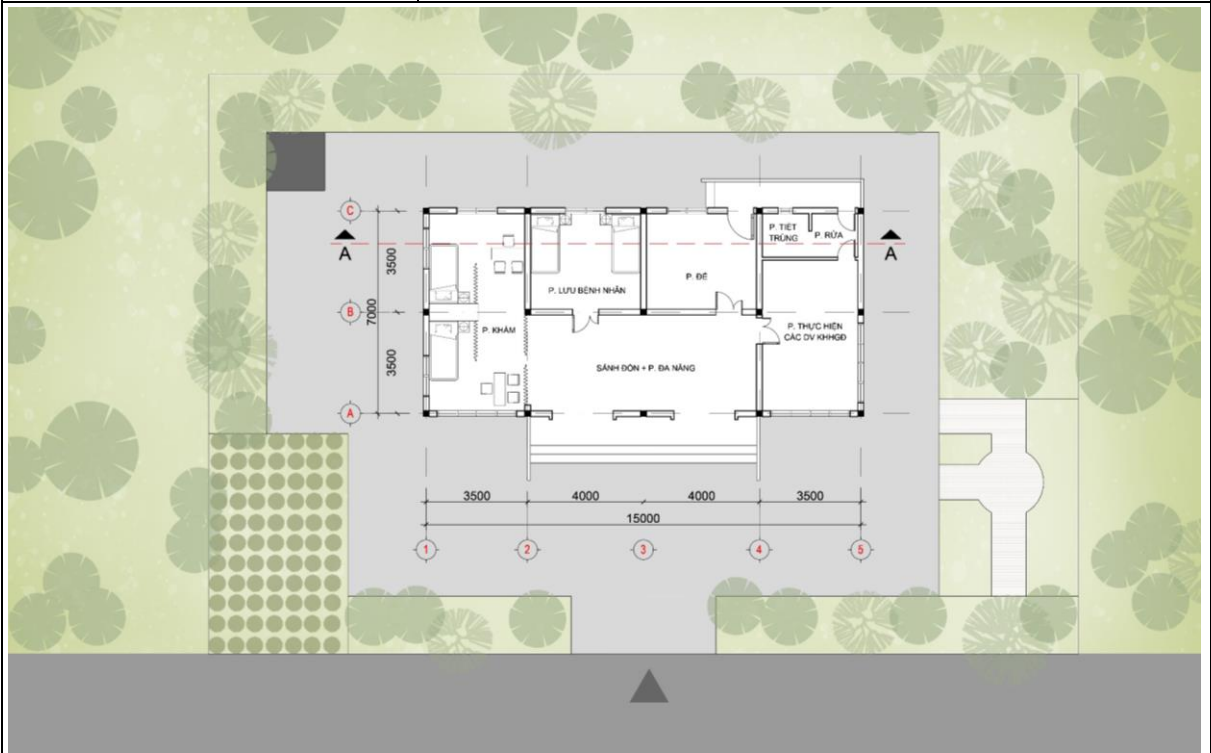
Mặt đứng trục A-I



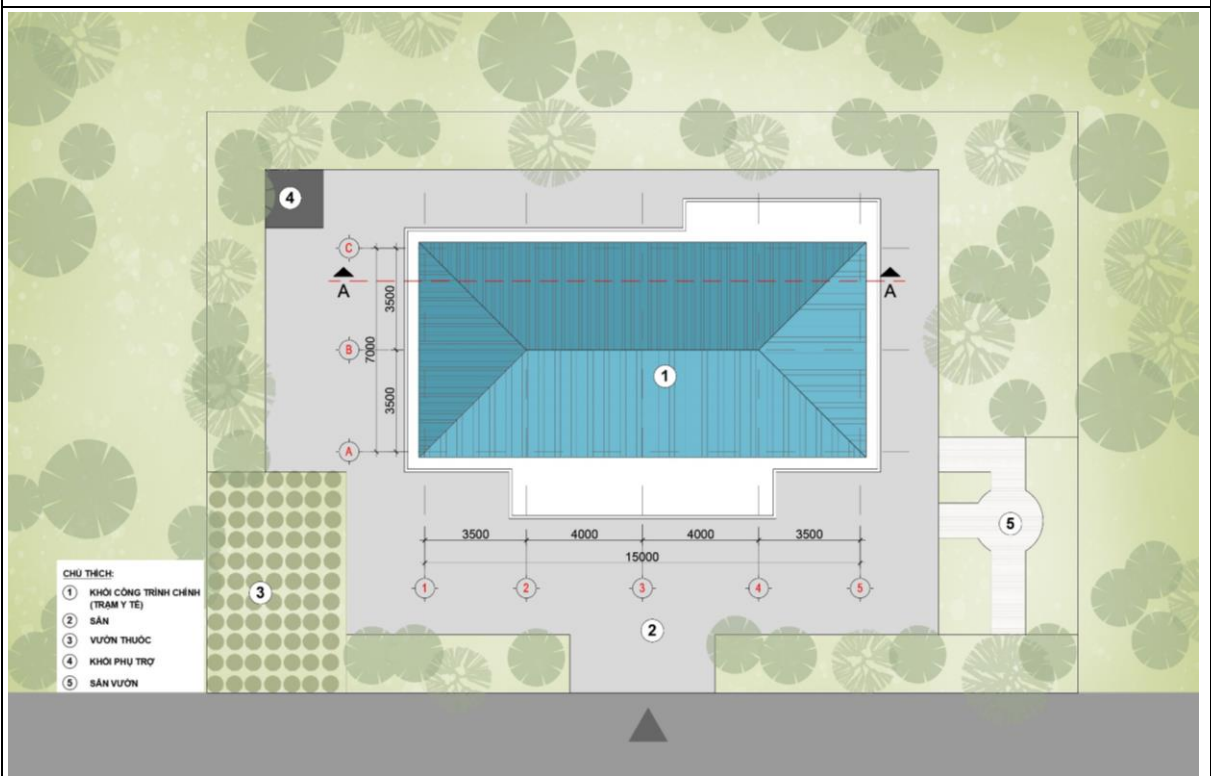
Mặt cắt A-A

## 6. Công trình trạm y tế

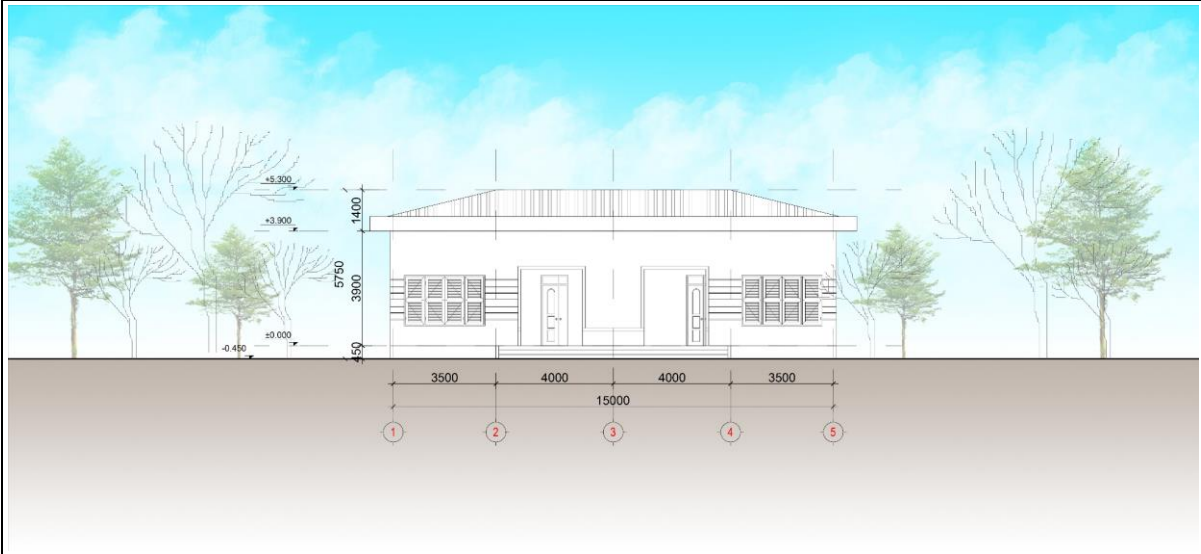
- Diện tích xây dựng:	Khoảng 110m <sup>2</sup> .
- Tầng cao:	1 tầng.
- Chiều cao:	5,3m.
- Vật liệu xây dựng:	Tường gạch, mái ngói hoặc tôn giả ngói.



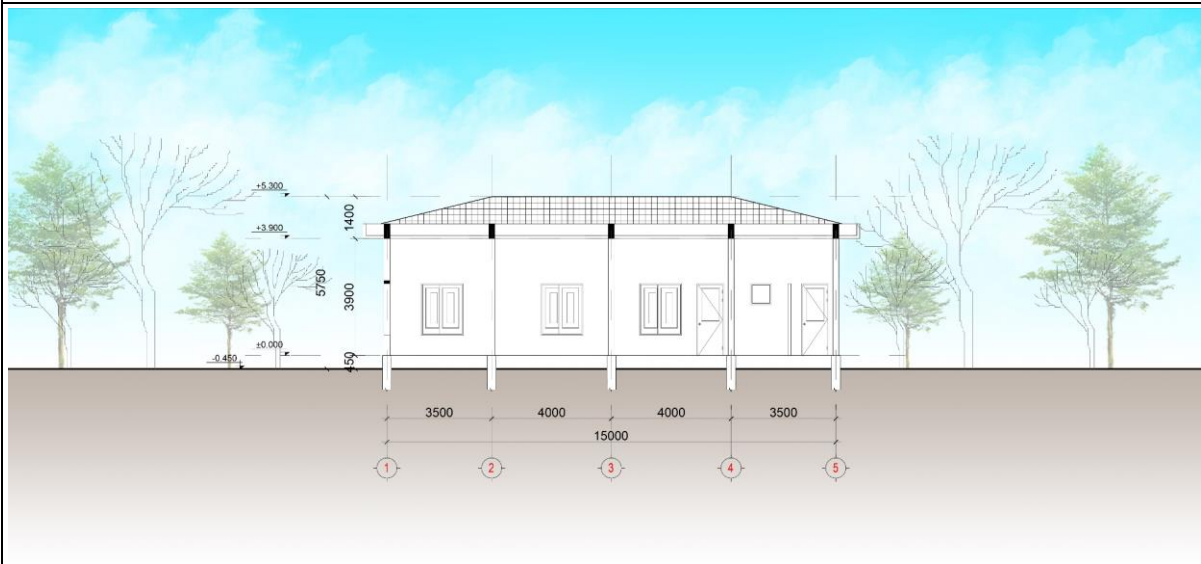
Mặt bằng



Mặt bằng mái



Mặt đứng trực 1-5



Mặt cắt A-A

## PHỤ LỤC 8. ĐỀ XUẤT MẪU NHÀ Ở NÔNG THÔN

### 1. Nhà liên kế

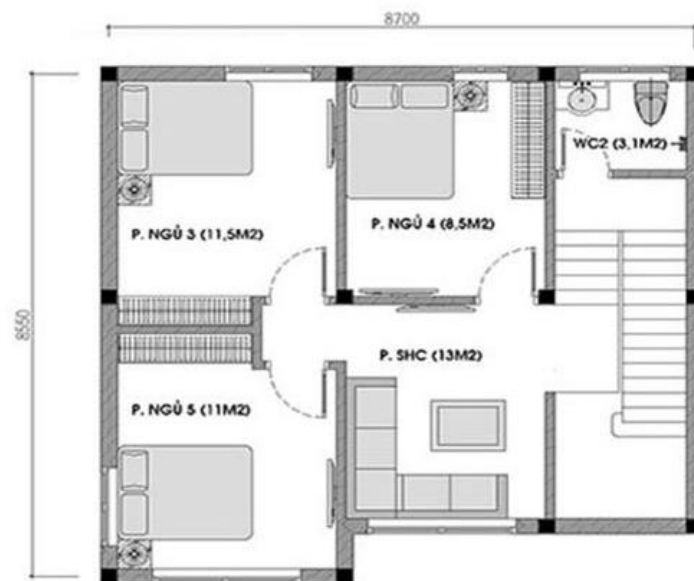
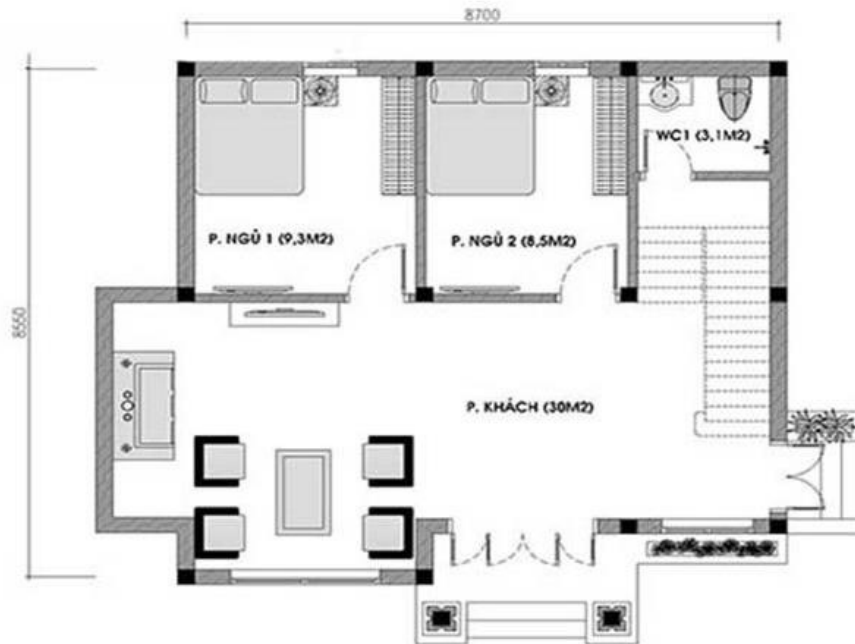
- Diện tích khu đất:	Khoảng 100m <sup>2</sup> .
- Khoảng lùi:	≥5m so với chỉ giới đường đỏ và lùi sau ≥2m.
- MĐXD:	≤ 80%.
- Số tầng cao:	3 - 5 tầng.
- Vật liệu xây dựng:	Tường gạch kết hợp mái ngói hoặc mái tôn giả ngói.





## 2. Nhà vườn, biệt thự

- Diện tích khu đất:	Khoảng 300m <sup>2</sup> .
- Khoảng lùi:	≥ 5m so với chỉ giới đường đỏ và lùi sau ≥ 2m.
- MĐXD:	Khoảng 50%.
- Số tầng cao:	2 tầng.
- Vật liệu xây dựng:	Tường gạch kết hợp mái tôn.



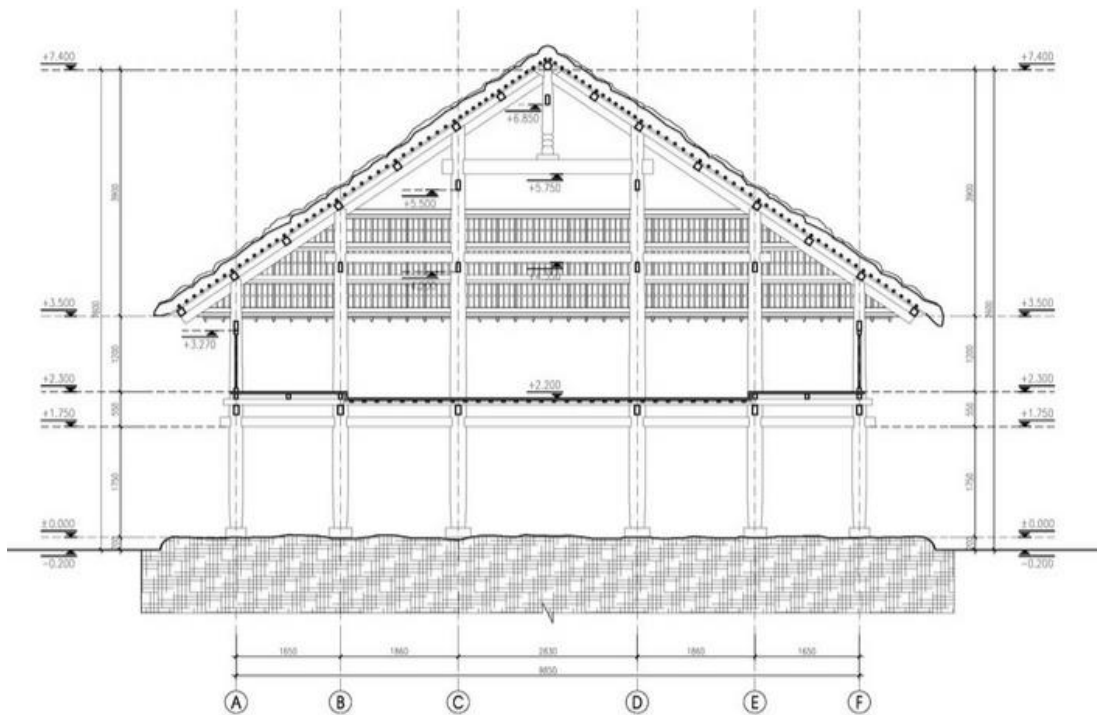
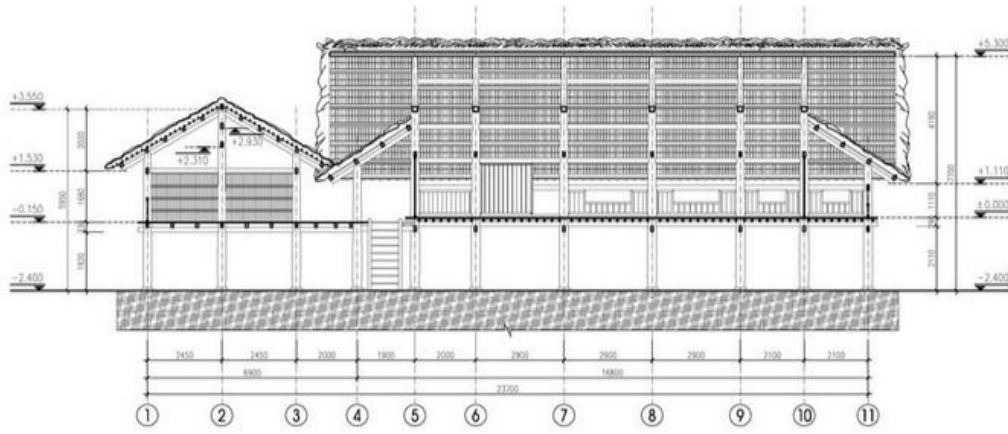


### **3. Mẫu nhà dân tộc Tày, Nùng, S'Tiêng**

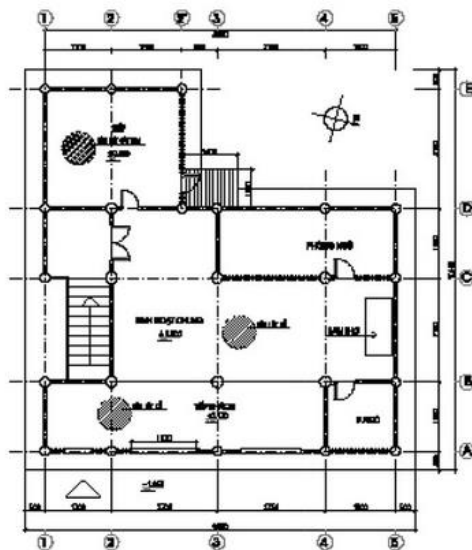
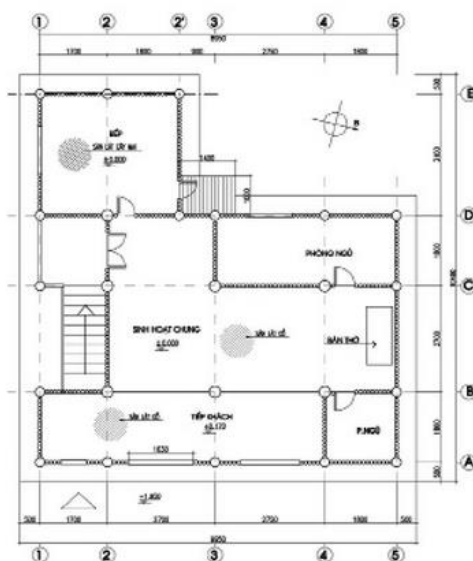


**Mẫu nhà có thiết kế hiện đại**





MẶT CẮT 1-1





Ngoài ra, khuyến khích sử dụng các hoa văn trang trí của dân tộc địa phương trong điêu khắc các chi tiết kiến trúc của công trình.

. Nhóm Tây – Thái (Dân tộc Nùng):



Họa tiết thổ cẩm dân tộc S'Tiêng

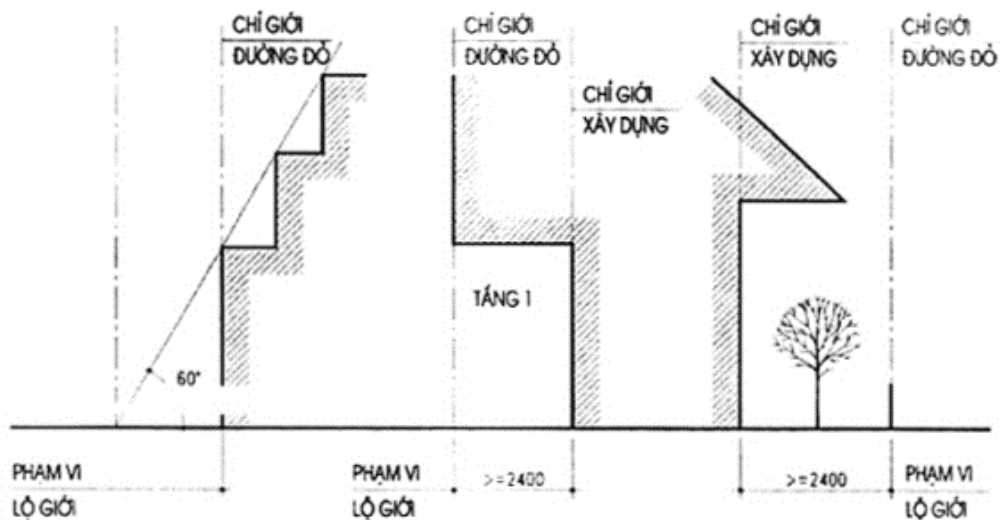
## PHỤ LỤC 9. MỘT SỐ QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI NHÀ Ở LIÊN KẾ

(Căn cứ theo TCXDVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế)

### 1. Quy định về khoảng lùi

a. Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo quy hoạch cụ thể của từng tuyến đường. Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào.

b. Mặt tiền nhà liên kế có sân vườn phải lùi vào một khoảng tối thiểu là 2,4m so với chỉ giới đường đỏ.



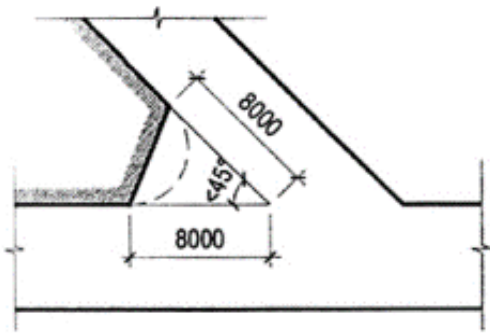
a. Nhà liên kế sau tuyến đường    b. Nhà liên kế sau hàng rào    c. Nhà liên kế có sân vườn

### Quy định về khoảng lùi

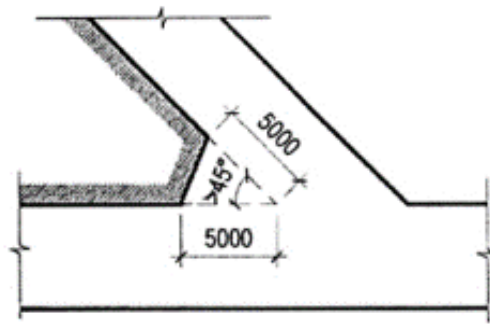
### 2. Quy định về góc giao lộ

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các ngôi nhà ở góc đường phải tuân thủ các quy định như sau:

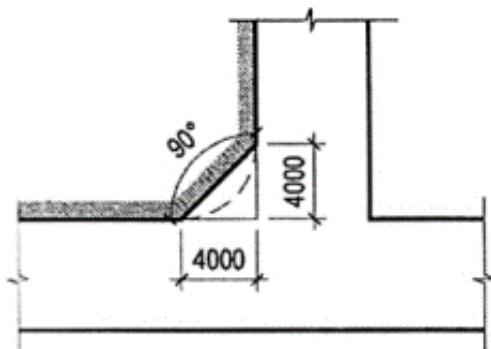
Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vật góc
Nhỏ hơn 45°	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45°	5,0 x 5,0
90°	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0 x 3,0
Lớn hơn 135°	2,0 x 2,0



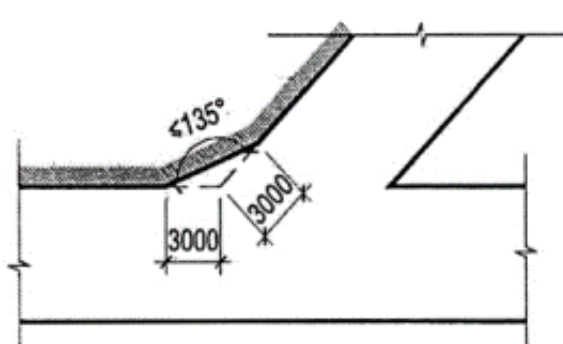
a. Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau nhỏ hơn  $45^\circ$



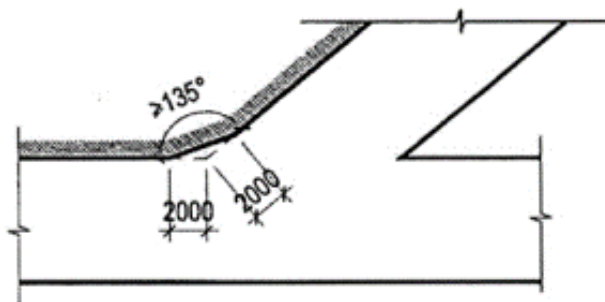
b. Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau  $\ge 45^\circ$



c. Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau  $90^\circ$



d. Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau  $\le 135^\circ$



e. Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau lớn hơn  $135^\circ$

*Quy định về kích thước vạt góc*

**3. Quy định về khoảng cách**

a. Khoảng cách đầu hồi giữa hai dãy nhà quy định là 4m, được mở cửa sổ cho các phòng chức năng nhưng phải đảm bảo tính riêng biệt cho mỗi căn nhà.

b. Khoảng cách giữa hai mặt đứng chính của hai dãy nhà liên kế từ 8,0m đến 12m. Phần đất trống giữa hai dãy nhà không được xây chen bất cứ công trình nào. Mặt bên của nhà liên kế tiếp giáp với phần đất trống được mở cửa sổ và ban công.

c. Trường hợp hai dãy nhà ở liên kế quay lưng vào nhau phải đảm bảo khoảng cách không nhỏ hơn 2,0m (ngoài chỉ giới xây dựng) để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo nhà. Mặt sau của hai dãy nhà liên kế được phép mở cửa đi, cửa sổ và cửa

thông gió ở độ cao trên 2,0m so với sàn nhà. Ranh giới giữa hai dãy nhà nếu cần thiết có thể xây dựng tường kín cao trên 2,0m.

d. Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến hệ thống kỹ thuật hạ tầng và cây xanh:

- Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất theo mặt phẳng nằm ngang:

+ Đến đường dây cao thế: 4,0m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc);

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

+ Đến đường dây hạ thế: Từ cửa sổ: 0,75m; Từ mép ngoài cùng của ban công: 1,0 m.

+ Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của kiến trúc đến cột điện: 0,75m.

- Theo chiều đứng khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng phải đảm bảo: 3m đối với điện áp tới 35KV; 4m đối với điện áp 66-100KV; 5m đối với điện áp 220 (230)KV; Trên mái nhà, trên ban công: 2,5m; Trên cửa sổ: 0,5m; Dưới cửa sổ: 1,0m; Dưới ban công: 1,0m.

e. Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của bộ phận kiến trúc đến tuyến ống, cáp ngầm của xã: Đến đường cáp ngầm: 1,0m; Đến mặt ống ngầm và hố ga: 1,0m.

f. Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của bộ phận kiến trúc đến tâm điểm góc cây xanh tuyến đường: 3,0m. Đối với các khu vực đã trồng cây ổn định, khoảng cách này theo quy định của QHCT được duyệt.

#### **4. Quy định về chiều cao**

a. Chiều cao của nhà liên kế phụ thuộc vào chiều cao của khu vực theo QHCT được duyệt.

- Đối với các khu vực chưa có QHCT được duyệt thì chiều cao nhà không lớn hơn 4 lần chiều rộng nhà (không kể phần giàn hoa hoặc kiến trúc trang trí).

- Trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 1m so với tầng cao trung bình của cả dãy.

b. Chiều cao nhà liên kế có sân vườn không lớn hơn 3 lần chiều rộng của ngôi nhà hoặc theo không chế chung của QHCT.

c. Chiều cao thông thủy của tầng một không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một cho phép không nhỏ hơn 2,7m. (Chiều cao thông thủy là chiều cao từ mặt sàn đến mặt dưới của trần treo, sàn trên hoặc kết cấu chịu lực).

d. Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 25m. Trong các đường hẻm nhỏ hơn 6m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 16m.



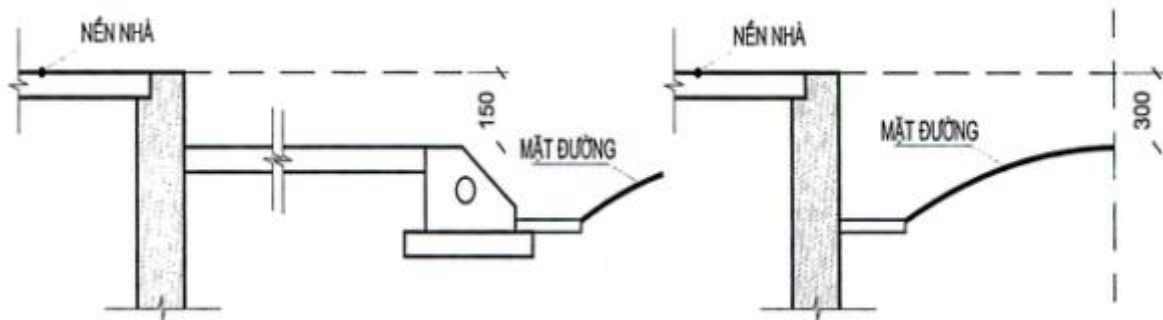
đ. Đối với các tuyến đường có chiều rộng lớn hơn 12m, chiều cao nhà ở liên kế được hạn chế theo góc vát  $45^\circ$  (chiều cao mặt tiền ngôi nhà bằng chiều rộng đường).

e. Đối với các tuyến đường có chiều rộng nhỏ hơn hoặc bằng 12m, chiều cao nhà ở liên kế không được cao hơn giao điểm giữa đường với góc vát  $45^\circ$  (không lớn hơn chiều rộng đường).

f. Đối với các khu vực có đường nội bộ bên trong, chiều cao của nhà ở liên kế không vượt quá giao điểm giữa đường với góc vát  $30^\circ$  (không vượt quá 0,6 chiều rộng đường).

### **5. Cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt dất xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà**

- Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 150mm. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 300mm.



a. Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 150mm

b. Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 300mm

#### *Quy định độ cao nền nhà*

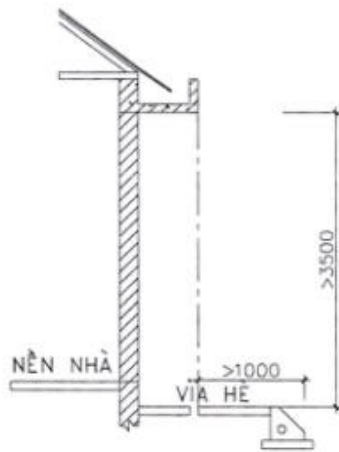
### **6. Mái đón, ô văng, sê nô máng nước, mái đua**

- Chiều cao thông thủy từ mái đón đến mặt vỉa hè tối thiểu 3,5m. Chiều dài của mái đón được nhô ra quá mép vỉa hè không lớn hơn 600mm. Không được trồng cột trên vỉa hè.

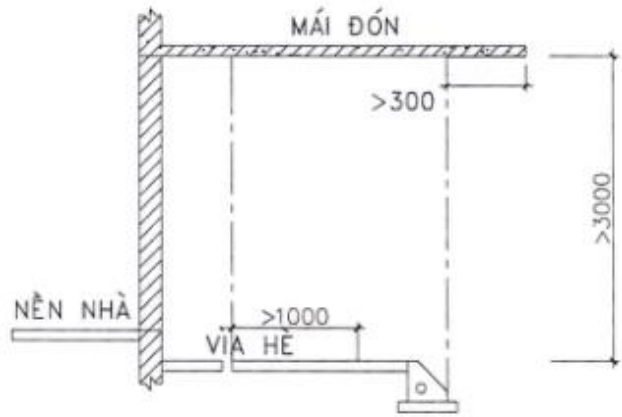
- Phần dưới cùng của sê-nô, máng nước, mái bằng và phần đua ra của các loại mái dốc phải cách mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m. Độ vươn ra (tính từ đường đo tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) phải nhỏ hơn chiều rộng của vỉa hè tối thiểu 1,0m.

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

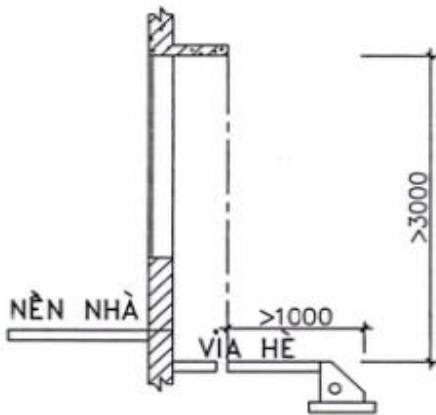
- Bên trên mái đón không được làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh.



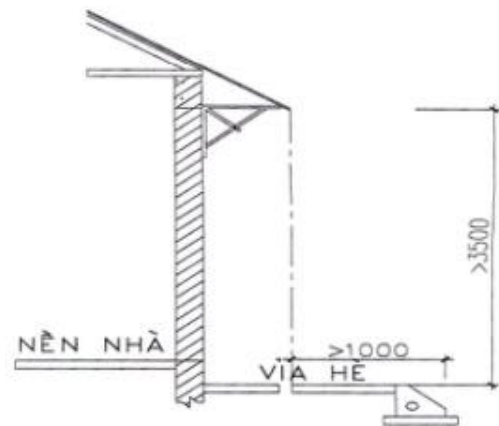
a) Trường hợp phân đưa ra là sê nô, ô văng và mái dốc



b) Phần đưa ra của mái đón



c) Trường hợp phân đưa ra là ô văng



d) Trường hợp phân đưa ra là con sơn mái dốc

Quy định về mái đón, sê nô, máng nước, mái đua

## 7. Cửa đi, cửa sổ

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

- Không được phép mở tất cả các loại cửa nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2.0 m trở lên.

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

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

### **8. Ban công**

- Đối với những ngôi nhà có ban công giáp đường thì vị trí độ cao và độ vươn ra của ban công phải tuân theo quy định về quản lý xây dựng khu vực.

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

<b>Chiều rộng lộ giới (m)</b>	<b>Độ vươn ra tối đa (m)</b>
Dưới 5	0
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4

Chú thích:

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

- Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5 m.

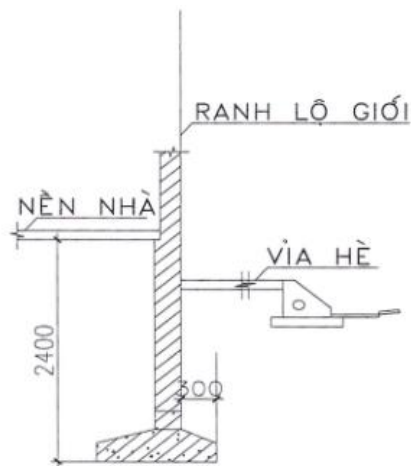
- Không được phép làm ban công ở các ngõ có chiều rộng nhỏ hơn 4,0m và có dãy nhà hai bên ngõ. Trường hợp chỉ có một dãy nhà ở một bên ngõ thì được làm ban công có độ vươn ra tối đa là 0,6 m.

### **9. Móng**

- Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

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

- Trường hợp móng nhà bắt buộc phải vượt ra khỏi chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ tối đa là 0,3m với điều kiện cao độ của đáy móng thấp hơn cao độ nền mặt vỉa hè tối thiểu là 2,4m.



Quy định về móng nhà giáp đường

### 10. Hàng rào và cổng, vỉa hè

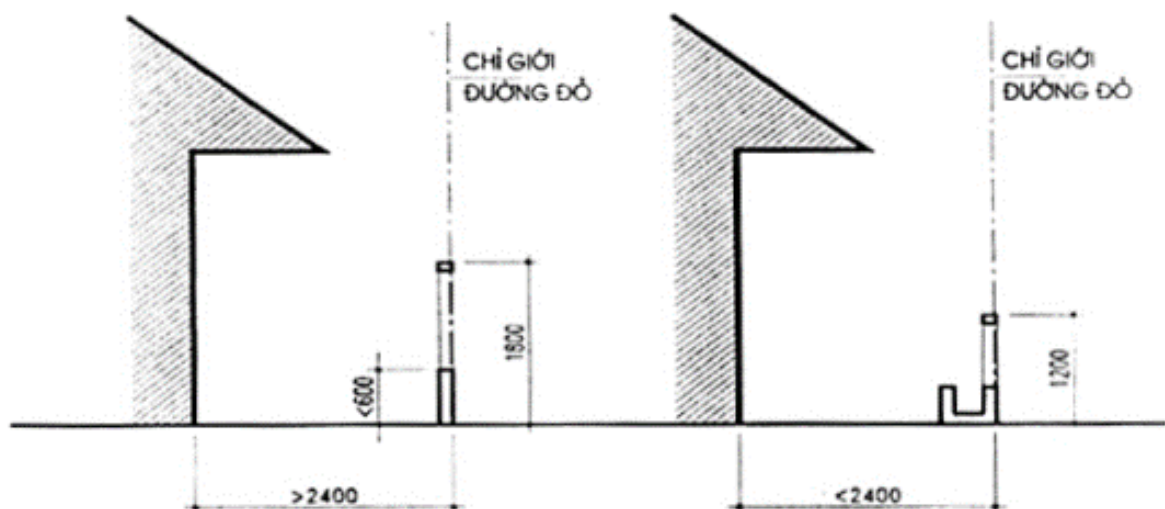
- Đối với nhà ở liên kế, hàng rào mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực vào phải đảm bảo các yêu cầu sau:

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

+ Khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ/hẻm trên 2,4m, chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi.

+ Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ngõ/hẻm nhỏ hơn 2,4m, chỉ được xây dựng hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2m hoặc xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới.

+ Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m.



Quy định cổng, hàng rào

- Khi xây dựng cổng nhà ở liên kế cần tuân thủ theo các quy định sau:

+ Mỗi căn nhà ở liên kế chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, lối thoát nạn phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.


+ Cổng cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ngõ/hẻm 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.



- Vía hè:

+ Không được thay đổi kết cấu vỉa hè trước mặt nhà.

+ Không xây bậc thêm trong phạm vi vỉa hè.

**PHỤ LỤC 10. ĐÁNH GIÁ VÀ ĐỀ XUẤT ĐỊNH HƯỚNG CÁC GIẢI PHÁP CHO CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC HIỆN HỮU**

Stt	Tên công trình/ Vị trí	Hình ảnh	Đánh giá và đề xuất định hướng
<b>I</b>	<b>Trung tâm xã</b>		
<b>1</b>	<b>Công trình công cộng</b>		
1.1	<b>Trụ sở ĐU – HĐND – UBND - UBMTTQ xã Đồng Tâm</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình hiện đã được xây dựng kiên cố, khang trang, đáp ứng cơ bản nhu cầu sử dụng.</li> <li>- Tăng cường duy tu, bảo dưỡng hàng năm. Đề xuất trồng cây xanh trang trí tại lối vào công trình và trong khuôn viên công trình.</li> </ul>
1.2	<b>Trạm y tế xã Đồng Tâm</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiện trạng công trình đã xuống cấp, trang thiết bị còn thiếu, chưa có vườn thuốc nam, hồ xử lý rác thải y tế.</li> <li>- Cần đầu tư thêm các hạng mục nhằm đáp ứng tiêu chí trạm y tế xã, phục vụ tốt nhất cho người dân tại khu vực.</li> </ul>
1.4	<b>Nhà văn hóa các ấp</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà văn hóa các ấp hiện nay đã được đầu tư xây dựng kiên cố tuy nhiên chỉ phục vụ nhu cầu sử dụng cơ bản, khuôn viên chưa được đầu tư, hạ tầng còn thô sơ.</li> <li>- Cần bố trí thêm các hạng mục (sân vườn, sân chơi,...) phục vụ sinh hoạt cộng đồng.</li> </ul>

Stt	Tên công trình/ Vị trí	Hình ảnh	Đánh giá và đề xuất định hướng
1.5	Chợ xã		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Không có diện tích kinh doanh ngoài trời.</li> <li>- Thiếu diện tích bãi đỗ xe cho khách và sân bãi nhập hàng.</li> <li>- Chưa có nơi thu gom rác và xử lý nước thải.</li> <li>- Cần phải xây dựng thêm các hạng mục phụ trợ và mở rộng nhằm đáp ứng tiêu chí chợ nông thôn mới.</li> </ul>
1.6	<b>Giáo dục:</b>		
1.6.1	Trường mầm non Đồng Tâm		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình xây dựng kiên cố, với đầy đủ các chức năng, đảm bảo nhu cầu học tập và giảng dạy.</li> <li>- Đề xuất xây dựng thêm các hạng mục phụ trợ sân chơi, khuôn viên và nâng cấp cơ sở vật chất trường học thường xuyên.</li> </ul>
1.6.2	Trường tiểu học và THCS Đồng Tâm		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình được xây dựng khang trang và kiên cố 2 tầng. Đầy đủ các chức năng công trình.</li> <li>- Thường xuyên duy tu và bảo dưỡng công trình, nâng cấp các cơ sở vật chất cần thiết cho hoạt động giảng dạy và học tập, bổ sung mảng xanh cho khuôn viên công trình.</li> </ul>