

Số: 06/2024/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 01 tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 03/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định phân cấp và ủy quyền công tác quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 319/TTr-SXD ngày 26 tháng 01 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2024

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn, sự nghiệp thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư Pháp;
- HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Tư pháp; Xây dựng;
- CVP và các PCVP, CV;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu VT, QH.

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



Hoàng Hải Minh

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế

(Kèm theo Quyết định số 06/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2024
của Ủy ban ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

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

- Quản lý kiến trúc và thực hiện theo đồ án quy hoạch chung đô thị Phong Điền đã được duyệt.
- Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo hướng phát triển kiến trúc bền vững, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi nội thị huyện Phong Điền.
- Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng đối với Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền; Các cơ quan chuyên môn của huyện; Các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan của đô thị Phong Điền.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Theo phạm vi diện tích thuộc vùng nội thị huyện Phong Điền tại Đồ án quy hoạch chung đô thị Phong Điền đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022. Khu vực nội thị gồm 02 khu: Phân khu A và Phân khu B.

a) Phân khu A gồm 01 thị trấn và 04 xã: thị trấn Phong Điền, xã Phong Hòa, xã Phong Hiền, xã Phong Thu, xã Phong An.

b) Phân khu B gồm 04 xã: xã Điền Lộc, xã Điền Hòa, xã Phong Hải, xã Điền Hải.

2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Công trình công cộng*: Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; Công trình y tế; Công trình thể thao; Công trình văn hóa; Công trình tôn giáo, tín ngưỡng; Công trình thương mại; Công trình dịch vụ; Công trình trụ sở, văn phòng làm việc; Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác; Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh; Trụ sở cơ quan nhà nước,...

2. *Công trình tôn giáo, tín ngưỡng*: Công trình tôn giáo: Trụ sở của tổ chức tôn giáo, chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, niệm Phật đường, trường đào tạo những người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và những công trình tôn giáo khác. Công trình tín ngưỡng: Đình, đền, am, miếu, từ đường (nhà thờ họ) và các công trình tín ngưỡng khác.

3. *Nhà ở riêng lẻ* là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở 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.

4. *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 thửa 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.

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

6. *Chỉ giới đường đỏ* là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

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

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

9. *Mật độ xây dựng*: Mật độ xây dựng thuần là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích thửa đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bến bãi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác). Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: Sân, đường, các khu cây xanh, không gian mái và các khu vực không xây dựng công trình)

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

11. *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.

12. *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.

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

14. *Ban công, mái đua*:

Ban công là không gian có lan can bảo vệ, nhô ra khỏi mặt tường bao của toà nhà.

Mái đua là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian hè đường và ngoài chỉ giới xây dựng công trình.

Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Trong khoảng cách từ mặt hè đường lên tới độ cao 3,5 m: Tất cả các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, trù mái đón, mái hè) được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ, nhưng phải đảm bảo độ vươn ra không được lớn hơn giới hạn được quy định trong Mục 6.4.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kết, đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.

15. *Mái đón, mái hè phố*:

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

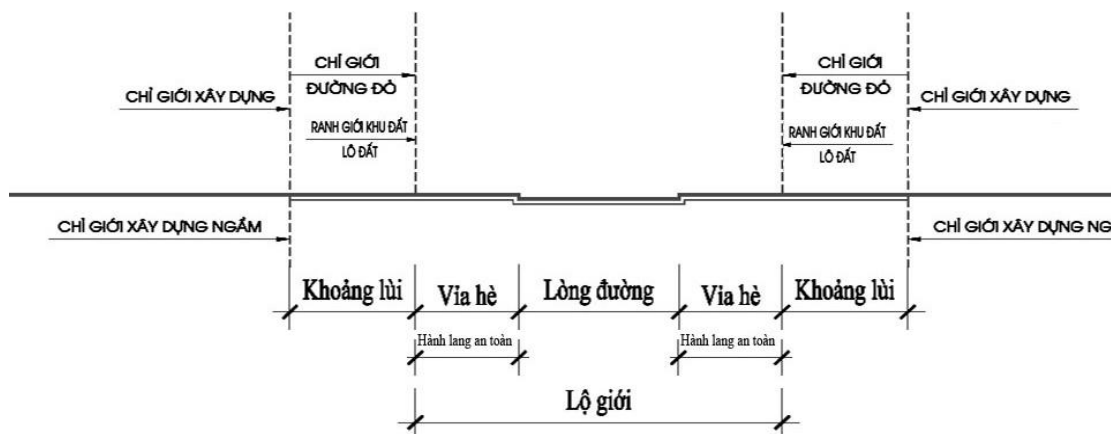
Mái hè phố là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè tới độ cao trên 3,5m được phép làm mái đón, mái hè phố. Bộ phận nhô ra của mái đón, mái hè phố cách mép vỉa hè không lớn hơn 0,6 m, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m. Không được trồng cột trên vỉa hè.

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

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

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



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

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Việc quản lý kiến trúc phải tuân thủ theo Luật Kiến trúc năm 2019 và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp đề án Quy hoạch chung đô thị Phong Điền đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 tại Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế và các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

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

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

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

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

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

- Khu đặc thù về cảnh quan thiên nhiên: Khu vực ven biển (*thuộc phân khu B*); Khu vực ven đầm phá (*thuộc phân khu B*): tại khu vực xã Diên Hải, bố trí không gian dịch vụ du lịch gắn với khu bảo tồn thiên nhiên ngập nước Tam Giang - Cầu Hai.

(*Xem chi tiết tại khoản 4 Phụ lục II kèm theo Quy chế này*)

- Các tuyến đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: QL1A; QL 49B; đường ĐT.6; đường ĐT.11C; đường quy hoạch nối tiếp ĐT.6 ra cảng Diên Lộc; ĐT.9 (*đoạn qua trung tâm thị trấn Phong Diên*); đường quy hoạch nối tiếp ĐT.9 ra cảng Diên Lộc; đường ĐT.22 (*đường ven biển*); đường quy hoạch ven biển; đường MC 5-5; đường ĐT.17.

(*Xem chi tiết tại khoản 1 Phụ lục V kèm theo Quy chế này*)

- Khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên.

Công trình/cụm công trình lịch sử, kiến trúc nghệ thuật, lịch sử và khảo cổ: Đình làng Minh Hương, Đình làng Thế Chí Đông, Miếu Tiên sĩ, Chùa Thế Chí Tây, Mộ cụ Tuần Phủ Dương Vĩnh, Nhà thờ Trần Đình Bá, Tổ đình làng nghề

Rèn Hiền Lương, Chùa Ưu Đàm, Đền thờ Bà (Liễu Hạnh).

Di tích kiến trúc nghệ thuật cấp Quốc gia: Làng cổ Phước Tích; Chùa Giác Lương.

Công trình/cụm công trình khảo cổ, lịch sử lưu niệm sự kiện: Địa điểm Côn Bê, Địa điểm Trạm Phẫu thuật Tiên phương, Miếu Linh Quang, Bia Tưởng niệm Khúc Lý Ba Lạp, Khu tháp Champa Vân Trạch Hòa.

(Xem chi tiết tại Phụ lục VIII, IX, XII kèm theo Quy chế này)

- Các công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Công viên thuộc Khu trung tâm hành chính (thị trấn Phong Điền - Phân khu A); Nút giao thông trung tâm thị trấn (thị trấn Phong Điền - Phân khu A).

(Xem chi tiết tại khoản 4 Phụ lục II kèm theo Quy chế này)

- Khu vực cửa ngõ đô thị: Cửa ngõ phía Đông (*nằm trên đường QL1A*) kết hợp trung tâm mới; Khu vực cổng chào phía Bắc (*nằm trên đường QL1A*) kết nối các tỉnh phía Bắc.

(Xem chi tiết tại khoản 4 Phụ lục II kèm theo Quy chế này)

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

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

- Các tuyến đường chính đô thị, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch và an ninh quốc phòng; trong đó:

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

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

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

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

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

- Các khu vực cửa ngõ đô thị: Khu vực cửa ngõ đô thị, kiến trúc công trình phải dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

a) Căn cứ đồ án Quy hoạch chung được duyệt, hàng năm Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền xây dựng kế hoạch lập thiết kế đô thị; kế hoạch cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật các trục đường, tuyến phố chính đô thị để triển khai thực hiện.

b) Trình tự, nội dung lập, phê duyệt thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 59/2023/NĐ-CP ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thực hiện dân chủ cơ sở; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

c) Trình tự, nội dung đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các

tuyến hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

4. Các trục đường, tuyến phố chính đô thị ưu tiên chính trang: QL1A; QL49B; ĐT.6; ĐT.9; ĐT.22 (đường ven biển).

(Xem chi tiết tại khoản 3 Phụ lục II kèm theo Quy chế này).

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

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

Chi tiết tại Phụ lục XI kèm theo Quy chế này.

a) Các công trình khuyến khích tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

Các công trình tạo điểm nhấn và hình thành diện mạo đô thị.

Các công trình có vị trí nằm ở góc giao các trục đường chính đô thị.

Các công trình cao tầng (chiều cao ≥ 09 tầng).

2. Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy định tại Mục 3, Chương II, 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.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

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

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

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

Đối với những khu vực đô thị, tuyến phố của đô thị chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy định của pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và các quy định của Quy chế này.

Trong các khu vực có thiết kế đô thị riêng được duyệt, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình phải thực hiện

theo đồ án thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, công trình kiến trúc, xây dựng đã được cấp thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết, chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo quy định pháp luật trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được chấp thuận. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo quy định tại Quy chế này. Khi tiến hành xin phép cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và Quy chế này.

c) Nguyên tắc quản lý đối với không gian đô thị

Phát triển không gian đô thị dựa trên cơ sở chuỗi đô thị hiện hữu, đẩy mạnh phát triển cụm đô thị có nhiều tiềm năng. Mô hình chuỗi điểm đô thị tại giao cắt giữa các tuyến giao thông làm động lực phát triển: hướng Bắc - Nam (*Đường Cao tốc, QL1A, QL49B, đường ven biển...*) và đường Trục chính đô thị hướng Đông - Tây.

Phân khu A - Thị trấn Phong Điền hiện hữu sẽ được đầu tư phát triển thành điểm không gian đô thị trung tâm với chức năng là trung tâm hành chính, kinh tế, chính trị, kết hợp với khu công nghiệp tập trung công nghệ cao với lợi thế về vị trí giao thông thuận lợi, hạ tầng kỹ thuật đầu tư đồng bộ.

Phân khu B - Khu vực phía Đông Bắc phát triển trở thành trung tâm kinh tế biển, dịch vụ và du lịch sinh thái và kinh tế cảng biển.

d) Nguyên tắc quản lý đối với kiến trúc, cảnh quan đô thị

Kiến trúc, cảnh quan đô thị do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn của huyện trực tiếp quản lý. Chủ sở hữu các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng.

Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong đô thị cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình, cảnh quan, bảo đảm nâng cao chất lượng môi trường cảnh quan khu vực.

Việc xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình kiến trúc, xây dựng trên địa bàn đô thị phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

Các công trình kiến trúc, công trình xây dựng trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy chế này.

Các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị thì phải thực hiện việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định hiện hành trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

Tuân thủ theo Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung đô thị Phong Điền đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Phong Điền đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và các quy định pháp luật liên quan.

- Khu vực trung tâm đô thị Phong Điền (Phân khu A).

Chức năng chính: Phân khu A xây dựng tập trung các cơ quan chính trị, đoàn thể, cơ quan quản lý hành chính, các công trình văn hoá, thể dục thể thao phục vụ toàn huyện (đô thị) Phong Điền; khu công nghiệp công nghệ cao; khu vực bảo tồn cảnh quan đồng bằng ven biển tạo đặc thù cảnh quan cho đô thị.

Quy định quản lý Phân khu A:

Khu trung tâm hiện hữu khuyến khích xây dựng hình thức công trình truyền thống, kết hợp hài hòa khu thương mại, khu chợ, khai thác cảnh quan đồng bằng, phát triển sinh hoạt văn hóa địa phương.

Không gian văn hóa - lễ hội hình thành trên cơ sở của sân vận động hiện hữu kết hợp với không gian mở của sông kênh hiện hữu.

Các khu ở xây mới khuyến khích xây dựng với hình thức ở thấp tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng các loại vật liệu địa phương.

Các khu làng xóm 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 và đảm bảo an toàn với khu vực dễ bị ngập lụt.

(Xem chi tiết Phân khu A tại Phụ lục III kèm theo Quy chế này)

- Trung tâm cảng, dịch vụ biển (Phân khu B)

Chức năng chính: Phân khu B được xác định là trung tâm du lịch, cảng, dịch vụ. Đây sẽ là khu phức hợp thương mại cảng biển, dịch vụ du lịch biển và sinh thái đầm phá, trung tâm tiếp vận hàng hóa cảng biển. Khu vực số 3 - hệ thống đầm phá quy hoạch trở thành trung tâm du lịch biển và kết nối, hỗ trợ trong phát

triển các loại hình sản phẩm du lịch.

Quy định quản lý Phân khu B

Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phát triển thương mại dịch vụ cảng và du lịch biển tương lai. Ưu tiên phát triển công trình kiến trúc xanh.

Các khu làng xóm 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 và phục vụ nhu cầu phát triển di lịch biển.

(Xem chi tiết Phân khu B tại Phụ lục III kèm theo Quy chế này)

b) Về kiến trúc

Các công trình kiến trúc, công trình xây dựng trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy chế này;

Các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị thì phải thực hiện việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định hiện hành trước khi lập dự án đầu tư xây dựng và thực hiện theo Điều 5 Quy chế này.

Kiến trúc đô thị do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, tổ dân phố trực tiếp quản lý. Chủ sở hữu các công trình kiến trúc có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng.

Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong đô thị cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình, cảnh quan, bảo đảm nâng cao chất lượng môi trường cảnh quan khu vực.

Việc xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình kiến trúc, xây dựng trên địa bàn phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

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

1. Quy định chung

a) Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc đô thị Phong Điền được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc nói chung và tiểu vùng văn hóa xứ Huế nói riêng.

b) Đảm bảo duy trì và phục dựng không gian kiến trúc nhằm bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa các dân tộc đã được xác định.

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

d) Hình thái kiến trúc đô thị Phong Điền phải phát huy được đặc trưng của đô thị di sản, văn hóa và cảnh quan. Mô hình này được cấu thành bởi đô thị hạt nhân Huế (đô thị di sản văn hóa) và Phong Điền - đô thị văn hóa sinh thái cảnh quan thân thiện với môi trường được phát triển bền vững trong mối quan hệ gắn kết đô thị - nông thôn – thiên nhiên.

đ) Hình thái kiến trúc đặc trưng, kỹ thuật xây dựng và sử dụng vật liệu truyền thống địa phương được thể hiện cụ thể nhất trong lối kiến trúc nhà vườn truyền thống Huế.

2. Quy định cụ thể

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

Trong quá trình cải tạo, sửa chữa các công trình cần bảo vệ tối đa tính nguyên gốc và các chi tiết kiến trúc truyền thống của công trình.

Phục dựng các mô hình kiến trúc công cộng và nhà ở tại các điểm di tích, làng nghề đã được công nhận nhằm khai thác du lịch, bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc để phục vụ cho việc sinh hoạt văn hóa và quảng bá hình ảnh của đô thị.

Khuyến khích thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình cho các khu dân cư sản xuất nông nghiệp. Chiều cao từ 2-3 tầng hoặc cao không quá 12m. Mái nhà phải là mái dốc lợp ngói, đồ mái dốc dán ngói hoặc lợp tôn màu, kết hợp với mái bằng làm sân phơi. Hình thức vỏ công trình, màu sắc phải có sự tương đồng với quần thể kiến trúc xung quanh, môi trường tự nhiên và có đặc trưng kiến trúc mái của dân tộc chính tại khu vực.

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

- Việc phát triển công trình kiến trúc xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đa dạng hóa sản phẩm, đặc biệt là nhà ở để phù hợp với nhu cầu của nhiều đối tượng, nhiều cộng đồng dân tộc khác nhau; kết hợp giữa xây dựng mới và cải tạo.

- Yêu cầu về bản sắc dân tộc trong nhà ở xây mới.

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

Khuyến khích chính quyền thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình cho đối tượng: Nhà ở tại các làng truyền thống, khu đất dân cư, tái định cư.

Hình thức công trình, màu sắc phải có sự tương đồng với quần thể kiến trúc xung quanh, môi trường tự nhiên và có đặc trưng kiến trúc mái của dân tộc chính tại khu vực.

- Yêu cầu về bản sắc dân tộc trong công trình công cộng xây mới

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

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

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

1. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

2. Nguyên tắc quản lý đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

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

a) Hình thức kiến trúc

Mặt ngoài nhà (*mặt tiền, các mặt bên*), mái công trình phải có hình thức kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.

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

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

Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng.

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

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

Trên trục đường chính phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại Quy chế này.

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

Mật độ xây dựng công trình trong khuôn viên: theo Đồ án quy hoạch được phê duyệt hoặc theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Tầng cao, chiều cao tầng nhà, chiều cao xây dựng, cao độ nền công trình: Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Quy chế này (*quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu*).

(Xem chi tiết tại khoản 3 Phụ lục V kèm theo Quy chế này).

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

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

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

Bề rộng đường tiếp giáp với thửa đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của

mỗi phần tính từ mặt đất (*cốt hè đường*).

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

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

d) Khoảng lùi biên

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

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

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

Ghi chú:

h: chiều cao công trình.

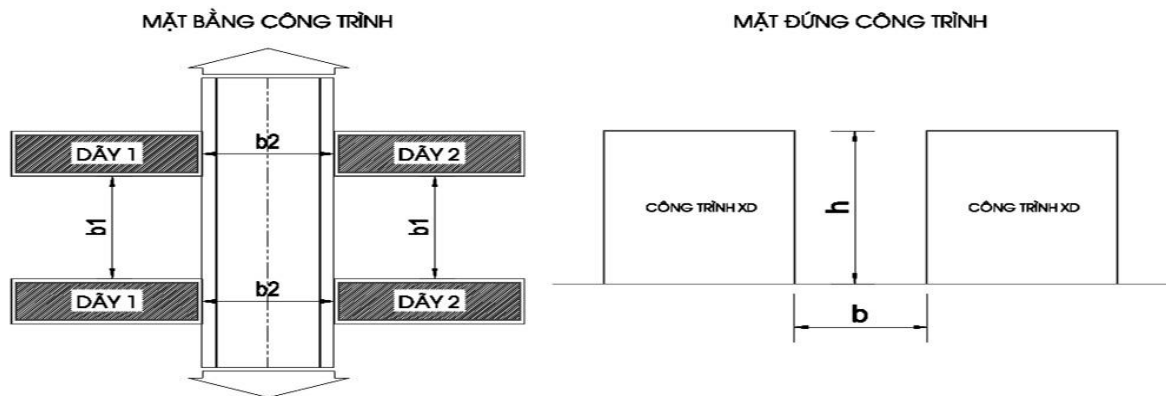
Trong mọi trường hợp khoảng cách giữa các công trình phải đảm bảo theo tiêu chuẩn quy định tại Phụ lục E của Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

Đối với công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách tối thiểu đến công trình đối diện được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (*cốt vỉa hè*).

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

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

chiều ngang mặt tiền thửa đất.



Trường hợp $16\text{m} \leq h < 46\text{m}$ thì $b_1 \geq \frac{1}{2}h$ và $b_1 \geq 7\text{m}$; $b_2 \geq \frac{1}{3}h$ và $b_2 \geq 4\text{m}$

Trường hợp $h < 16\text{m}$ thì $b_1 \geq 4\text{m}$ và $b_2 \geq 3\text{m}$

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

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

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

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

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

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

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

Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (*móng, đường ống*) được vượt quá ranh giới của thửa đất bên cạnh.

Không được xả nước mưa, nước thải các loại (*kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh*), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

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

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

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

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

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

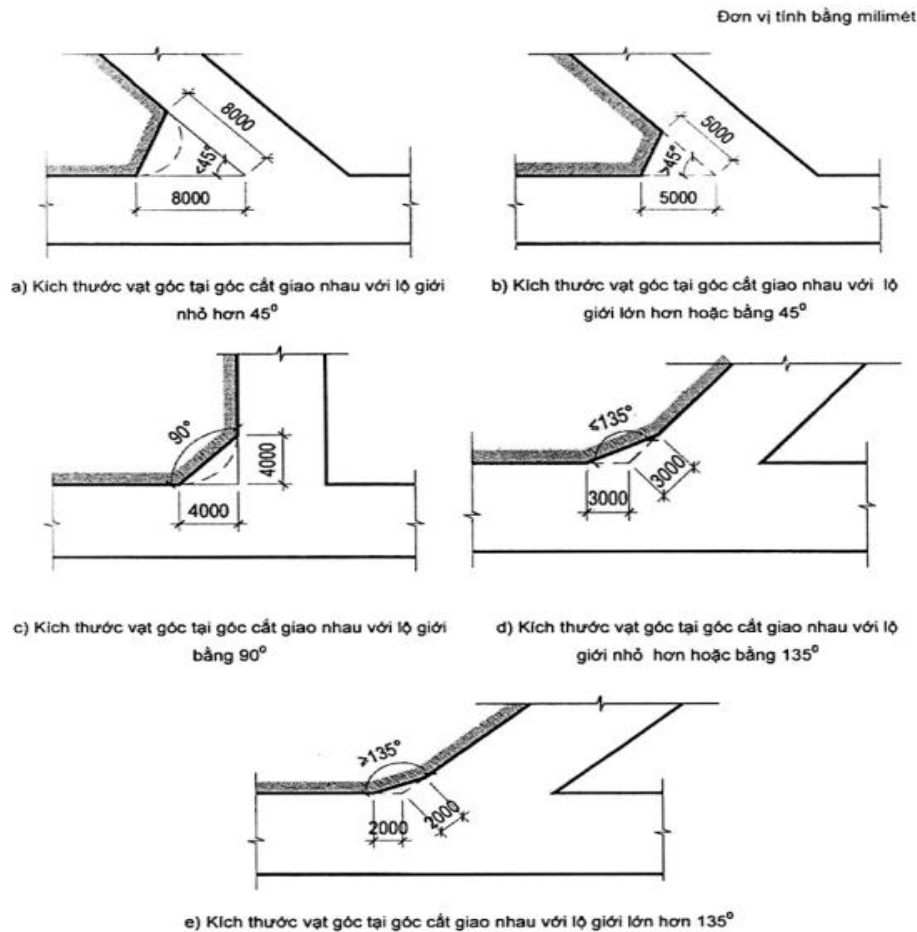
Công trình có vị trí tại góc phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị tại Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

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

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

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



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

a) Khu vực cửa ngõ đô thị: xác định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

Khu vực cửa ngõ phía Đông Bắc: phát triển trở thành trung tâm kinh tế biển, dịch vụ và du lịch sinh thái và kinh tế cảng biển.

Cửa ngõ phía Đông (nằm trên đường QL1A) kết hợp trung tâm mới.

Cửa ngõ phía Tây Bắc (nằm trên đường QL1A) kết nối các tỉnh phía Bắc: Áp dụng quản lý theo Quy hoạch chi tiết Khu vực cảng chào phía Bắc tỉnh Thừa Thiên Huế và quy định tại Quy chế này.

b) Quy định chung

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

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

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

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

1. Công trình công cộng

a) Công trình công cộng, gồm: Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; Công trình y tế; Công trình thể thao; Công trình văn hóa; Công trình tôn giáo, tín ngưỡng; Công trình thương mại; Công trình dịch vụ; Công trình trụ sở, văn phòng làm việc; Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác; Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh; Trụ sở cơ quan nhà nước.

b) Quy định chung

Đối với công trình công cộng trên địa bàn đô thị Phong Điền khi xây dựng mới, 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 phòng cháy chữa cháy.

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

Trong khuôn viên các công trình công cộng đang được sử dụng ổn định, các cơ quan đơn vị được giao quản lý sử dụng có trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn, thực hiện chế độ bảo dưỡng, bảo trì công trình kiến trúc, vườn hoa cây xanh theo quy định, việc xây dựng thêm các công trình (*tạm - kiên cố*) trong không gian sân trồng, vườn hoa, phải được sự thống nhất của các cơ quan có thẩm quyền, không được tự ý coi nới 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. Khi cải tạo chỉnh trang cần đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu đạt bằng 50% chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt của khu vực đó.

Các dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng có tính chất quan trọng, là điểm nhấn của khu đô thị mới, khu vực cảnh quan đô thị, khu vực cửa ngõ đô thị, khu vực đặc thù: Trong trường hợp công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

thì áp dụng quy định tại Điều 5 Quy chế này. Các trường hợp còn lại trước khi thẩm định, phê duyệt, chủ đầu tư phải tổ chức lấy ý của Hội đồng tư vấn về kiến trúc tỉnh nhằm đảm bảo công trình hoàn thành đạt giá trị thẩm mỹ kiến trúc, hài hòa cảnh quan khu vực, tăng mỹ quan chung cho đô thị.

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

Các công trình cải tạo, chỉnh trang phải đảm bảo không phá vỡ cảnh quan, môi trường xung quanh; phù hợp với chức năng sử dụng, kết cấu của công trình; quy mô, vị trí phải đảm bảo hài hòa với các công trình lân cận; không vi phạm các quy định về quản lý trật tự xây dựng. Khuyến khích sử dụng vật liệu và chi tiết kiến trúc đặc trưng địa phương, đảm bảo phát huy bản sắc kiến trúc Huế.

Các công trình công cộng xây mới tổ chức bãi đỗ xe phải tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn quốc gia về diện tích, kích thước bãi đỗ xe và đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe cho công trình.

c) Quy định cụ thể

- Công trình giáo dục:

Trường mầm non, trường phổ thông các cấp

Đối với các trường hợp xây dựng trong khu vực hiện hữu và đối với các trường không đủ tiêu chuẩn diện tích đất, công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Phần đối với các tầng tăng thêm không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy - cứu nạn cứu hộ.

Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt để bố trí các không gian mở có chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình.

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh tập trung người trong khuôn viên đất của trường; và có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

- Công trình đại học, cao đẳng và dạy nghề:

Kiến trúc các trường đại học, cao đẳng và dạy nghề cần đa dạng, có tính sáng tạo phù hợp với tính chất đặc trưng riêng của từng trường.

Khuyến khích thiết kế phương án kiến trúc hiện đại, sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt bố trí các không gian mở làm không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên.

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

- Công trình y tế:

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

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, căngtin*) và có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

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

- Công trình thể thao:

Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng.

Các công trình thể thao quy mô lớn cần có tính định hướng về không gian, có kết nối với hệ thống cây xanh, mặt nước cấp đô thị.

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

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

- Công trình văn hóa:

Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính chất văn hóa đô thị biển.

Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

- Công trình thương mại và dịch vụ; Công trình thông tin liên lạc, viễn thông:

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

Tạo các không gian mở, có sự kết nối với không gian chung tuyến phố và các công trình chính lân cận.

Kiến trúc công trình phải có tính thống nhất trên toàn tuyến, phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

- Công trình dịch vụ công cộng; Văn phòng, trụ sở cơ quan:

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

Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thị xã.

Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

- Mật độ xây dựng các công trình:

Đối với các công trình tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt: Tuân thủ quy định về mật độ xây dựng của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

Đối với các công trình công cộng thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết:

Trường hợp xây dựng mới tuân thủ quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Trường hợp công trình cải tạo chỉnh trang: Cải tạo, chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng cho phép giữ nguyên mật độ xây dựng hiện trạng; trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao xây dựng hoặc phá đi xây lại phải áp dụng quy định tại khoản 2.6.3 và khoản 2.7.7 của QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Quy định về khoảng lùi công trình so với lộ giới, tầng cao, chiều cao xây

dựng, cao độ nền công trình; khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình; quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh.

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

Đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt: tuân thủ các quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Đối với công trình công cộng trên các trục đường, tuyến phố chính: Áp dụng các quy định tại Bảng 1 điểm c khoản 3 Điều 8 Quy chế này.

Công trình tại vị trí góc phố: Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định tại Bảng 3 điểm h khoản 3 Điều 8 Quy chế này.

- Về màu sắc, vật liệu công trình:

Sử dụng màu sắc cho công trình nhằm tạo sự đa dạng và ấn tượng riêng. Hạn chế sử dụng những gam màu quá sáng hoặc tối, ưu tiên sử dụng những gam màu mang sắc thái hài hòa.

Khuyến khích các giải pháp sử dụng các loại vật liệu, vỏ bao che công trình theo quy định tại Thông tư số 15/2017/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 09:2017 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Bố trí các trang thiết bị kỹ thuật công trình:

Bể chứa nước mái, bồn nước mái, thông gió, thiết bị điều hoà phải lắp đặt hợp lý không để lộ trên mái công trình hoặc mặt tiền công trình.

Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

Cục nóng điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

- Đối với biển báo, biển quảng cáo trên công trình: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Quy chế này.

2. Công trình nhà ở

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

- Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu

Quy định chung

Quy định tại Quy chế này là một trong những căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị và dân cư hiện hữu; là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

Quy định về cấp phép xây dựng: Thực hiện theo Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và các quy định pháp luật khác.

Các công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị và dân cư hiện hữu phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Các khu làng, xóm hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống.

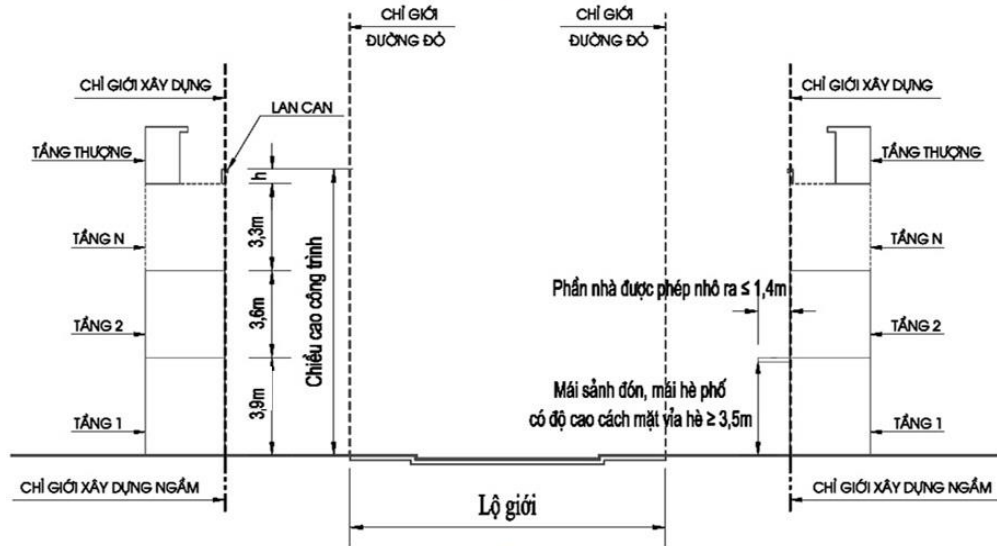
Khi cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu cần phải đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng được duyệt, phù hợp với chương trình phát triển đô thị và phù hợp với điều kiện tự nhiên và hình thức kiến trúc hiện có.

Quy định cụ thể quản lý mật độ xây dựng: Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt thì khi cải tạo, sửa chữa công trình khuyến khích các chủ đầu tư áp dụng mật độ xây dựng tối đa theo quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Trong trường hợp không áp dụng thì phải có giải pháp hợp lý về thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

Quy định cụ thể chiều cao, tầng cao công trình nhà ở riêng lẻ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (không có khoảng lùi):

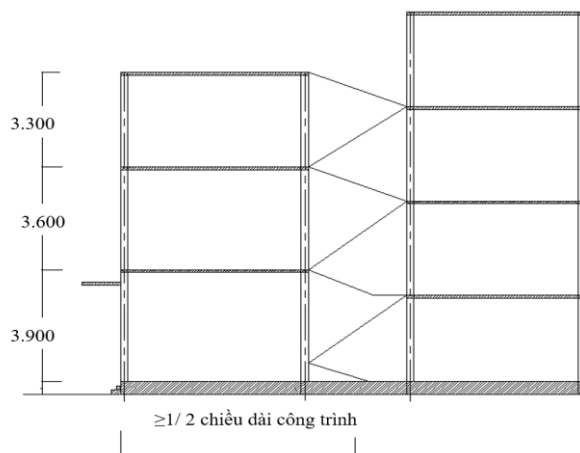
Chiều cao tầng 1 công trình là 3,9m, tầng thứ 2 là 3,6m; các tầng còn lại (bao gồm cả tầng tum) là 3,3m.

Chiều cao lan can từ tầng 2 trở lên cao +1,1m so với mặt sàn tầng tương ứng.



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

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



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

Quy định cụ thể chiều cao, tầng cao công trình nhà ở riêng lẻ trong trường hợp có khoảng lùi $\geq 3\text{m}$: Không quy định chiều cao từng tầng nhưng công trình nhà ở riêng lẻ trong trường hợp có khoảng lùi $\geq 3\text{m}$ phải đảm bảo chiều cao công trình không vượt quá chiều cao tối đa cho phép tại khoản 3 Phụ lục IV và khoản 3 Phụ lục V kèm theo Quy chế này.

Quy định cụ thể cốt không chế xây dựng:

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

với cốt vỉa hè hoàn thiện. Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ thì cốt nền công trình cao tối thiểu 0,45m so với cốt vỉa hè hoàn thiện.

Đối với các nhà ở riêng lẻ trong các đường hẻm: Cốt nền được phép cao tối thiểu 0,45m.

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

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

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

Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Áp dụng quy định tại Bảng 4, Bảng 5, đồng thời tuân thủ quy định tại Khoản 2.6.7 tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

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

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

Bảng 4. Các bộ phận nhà được phép nhô ra trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ

TT	Bộ phận được nhô ra	Độ cao so với mặt hè (m)	Độ vươn tối đa (m)
----	---------------------	--------------------------	--------------------

1	Bậc thêm, vệt dất xe	0 - 0,2	0,3
2	Ống đứng thoát nước mưa		0,2
3	Bậu cửa, gờ chỉ trang trí	> 1,0	0,2
4	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa	> 2,5	1,0

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

Bảng 5. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, tường chắn, buồng, lô gia

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

- Phần khoảng lùi cho phép đổ mái kiên cố có chiều cao thấp hơn mái tầng 1 là 0,45m nhưng đảm bảo nguyên tắc không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố, đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy; cốt chiều cao đối với phần xây dựng Khoảng lùi đảm bảo theo quy định phòng cháy chữa cháy theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình

Đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực hiện hữu có đường ngõ, hẻm đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, thửa đất không đủ điều kiện để bố trí khoảng lùi theo quy định, chỉ giới xây dựng công trình được trùng với chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định

pháp luật hiện hành.

Những trường hợp cụ thể do cơ quan quản lý quy hoạch đô thị Phong Điền xem xét, quyết định hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định.

- Mái sảnh đón, mái hè phố: Phải được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan; Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy; Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị; Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh).

- Phần ngầm dưới mặt đất:

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

Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

Ram dốc của lối vào tầng hầm (vị trí đường xuống tầng hầm) phải cách chỉ giới xây dựng tối thiểu 3,0 m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải đảm bảo cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.

Đối với nhà ở riêng lẻ có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.

Chỉ được phép xây 1 tầng hầm.

- Về hình thức kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ:

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

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

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

Mặt tiền nhà ở riêng lẻ ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực

lân cận thì không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày các đồ vật làm mất mỹ quan đô thị.

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

- Về vật liệu xây dựng công trình:

Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng.

Hạn chế các vật liệu không bảo đảm an toàn, phòng chống cháy nổ, ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường đô thị trừ những trường hợp được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới:

Quy định quản lý đối với các khu đô thị mới phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

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

Khuyến khích thiết kế bảo đảm an toàn và mỹ quan khi lắp đặt các thiết bị như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời. Sân phơi quần áo không được bố trí ra các mặt tiền công trình.

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

b) Công trình nhà ở ven sông, suối

Nhà ở ven sông, suối thuộc đô thị ngoài tuân thủ theo các quy định tại Điều 9 Quy chế này còn phải tuân thủ theo quy định hành lang bảo vệ sông suối tại Nghị định 43/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước.

Nhà ở ven sông, suối chưa có kế hoạch di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông đường thủy thì được cải tạo, sửa chữa theo nguyên trạng.

Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ sông, suối: Trường hợp nhà hiện hữu sẽ được phép cải tạo, sửa chữa theo quy định. Nghiêm cấm các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang bảo vệ và các hoạt động làm thay đổi dòng chảy, cảnh quan tự nhiên trong các khu vực ven sông, suối. Trường hợp đặc biệt cần phải được cơ

quan có thẩm quyền cho phép.

c) Nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai:

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

- Việc tách thửa đất ở phải tuân thủ Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt. Việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng được thực hiện theo quy định pháp luật.

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

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

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

Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch xây dựng được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và các văn bản pháp luật khác.

d) Đối với nhà ở chung cư; hỗn hợp nhà ở - dịch vụ, đa chức năng:

Quy định quản lý tuân thủ theo Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Thiết kế nhà chung cư tuân thủ theo dự án được duyệt và Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành

QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

Quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà chung cư: Theo quy định hiện hành về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và đầu tư xây dựng.

Việc quản lý sử dụng nhà chung cư thực hiện theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế bãi bỏ quyết định 24/2013/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Đối với công trình công nghiệp

a) Quy định chung

Nguyên tắc thiết kế công trình công nghiệp: Áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4514:2012 Xí nghiệp công nghiệp – Tổng mặt bằng – Tiêu chuẩn thiết kế.

Mật độ xây dựng: Áp dụng tại mục 2.5.3 tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Ngoài việc tuân thủ theo quy định trên thì cần tuân thủ quy định sau:

Mật độ xây dựng thuần của thửa đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%.

Đối với các thửa đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết khu, cụm công nghiệp được duyệt.

b) Quy định chi tiết hình thức kiến trúc

Khuyến khích thiết kế khu công nghiệp hiện đại, hình khối đơn giản, xây dựng bền vững, không sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà.

Hạn chế các khối tường đặc hoặc mảng kính lớn để tạo sự thông thoáng, thân thiện với môi trường.

Khuyến khích sử dụng màu sáng cho công trình, hài hòa với cảnh quan, hạn chế sử dụng các màu tối hoặc các màu gây chói cho bề mặt ngoài công trình.

c) Quy định về tổ chức cây xanh

Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây xanh, có thể là cây xanh bóng mát, cây xanh có hình thức trang trí

đẹp, trồng tự nhiên hoặc trồng trong bồn.

Phải đảm bảo mật độ cây xanh tối thiểu là 10%.

d) Bãi đỗ xe

Trong khu công nghiệp phải quy định bãi đỗ xe công cộng theo tiêu chuẩn quy phạm, quy mô các xí nghiệp.

Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe tại khu vực cây xanh nhưng không vượt quá 5% diện tích đất cây xanh trong khu, cụm công nghiệp.

d) Cốt cao độ nền: Cốt nền không chế được quy định khi triển khai dự án.

đ) Các quy định về vệ sinh môi trường

Áp dụng khoảng cách an toàn về môi trường tại mục 2.5.2 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Khu công nghiệp phải có dải cách ly đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam. Trong dải cách ly yêu cầu phải có tối thiểu 60% diện tích được phủ xanh.

Nước thải sản xuất yêu cầu xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh trước khi thải ra môi trường.

Phải có các phương án phòng cháy chữa cháy được duyệt theo quy định.

4. Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng

a) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng thuộc đô thị Phong Điền đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa và công trình kiến trúc có giá trị: Áp dụng quy định tại Điều 12, Điều 13 Quy chế này.

Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng chưa được xếp hạng, di tích: Áp dụng quy định tại Khoản 4 Điều 9 Quy chế này.

b) Quy định chung

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

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

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

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

c) Về kiến trúc, cảnh quan

Không gian khu vực công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình tôn giáo tín ngưỡng.

5. Đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị

a) Các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí trên địa bàn đô thị huyện cần bố trí gắn với không gian công viên, không gian mở đô thị:

Khu đô thị trung tâm hiện hữu: Công trình tượng đài, kỷ niệm, trang trí, bố trí tại công viên đô thị xác định tại điểm a (a.4), khoản 2, Điều 4 Quy chế này.

Khu vực cửa ngõ đô thị: Xác định tại điểm a (a.5), khoản 2, Điều 4 Quy chế này.

Khu vực đô thị du lịch biển: Công trình tượng đài, kỷ niệm, trang trí bố trí dọc bờ biển.

Không gian công viên cây xanh: Công trình tượng đài, kỷ niệm, trang trí bố trí trong khuôn viên, kết hợp các tiện ích nghỉ ngơi, giải trí khác.

b) Quy định chung

Tuân thủ Quyết định 05/2000/QĐ-BVHTT ngày 29 tháng 03 năm 2000 về việc Ban hành quy chế quản lý xây dựng tượng đài, tranh hoành tráng (phần mỹ thuật).

Bảo đảm sự hài hòa với cảnh quan đô thị, nâng cao giá trị văn hóa, nghệ thuật của không gian đô thị và phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được

duyet.

Tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, quy hoạch dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

c) Quy định về kiến trúc, cảnh quan

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

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

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

1. Hè đường và vật trang trí

a) Hè đường

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

Bề rộng hè đường thực hiện theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

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

b) Hè đi bộ, đường đi bộ

Hè đi bộ, đường đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép, ít trơn trượt, ít phản chiếu, thoát nước tốt đảm bảo cho bộ hành đi lại thuận lợi.

Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ phải tuân thủ theo Quyết định số 22/2007/QĐ-BXD ngày 30 tháng 5 năm 2007 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN104: 2007 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”.

Hình thức, cấu tạo, kết cấu, vật liệu, giải phân cách, bó vỉa hè đường phải tuân thủ theo Quyết định số 22/2007/QĐ-BXD ngày 30 tháng 5 năm 2007 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN104: 2007

“đường đô thị - Yêu cầu thiết kế” và phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

Không được lấn chiếm hè đường, không được xây dựng làm thay đổi cao độ của hè đường. Khi có nhu cầu sửa chữa, xây dựng các công trình ngầm hoặc lắp đặt các thiết bị trên hè đường thì phải có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền.

Bố trí trên hè đường, đường đi bộ các cấu tạo tiện ích (*lối lên xuống, chỗ dừng*) dành riêng cho người già, người khuyết tật đi xe lăn, người khiếm thị.

Vị trí các điểm qua đường cần nghiên cứu để tránh ảnh hưởng đến giao thông.

Vật trang trí, quảng cáo, biển báo, biển hiệu không được cản trở giao thông trên hè đường hoặc làm khuất tầm nhìn.

Cây xanh trên hè đường phải bố trí hợp lý, chọn chủng loại cây trồng phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng của đô thị. Dải cây xanh, thảm cỏ phải được trồng dọc theo phần lát gạch dành cho người đi bộ để tăng mỹ quan, tăng diện tích thấm nước cho hè đường.

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

c) Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, biển báo hiệu

Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, biển báo hiệu thực hiện theo quy định tại QCVN 41:2019/BGTVT ban hành kèm theo Thông tư số 54/2019/TT-BGTVT ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Giao thông vận tải ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

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

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

Các biển báo đường trong đô thị phải sơn hoặc dán màng phản quang để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

Đối với biển tên đường, phố, ngõ, ngách, số nhà trên toàn địa bàn đô thị phải bảo đảm bền, mỹ quan, có vị trí dễ quan sát.

Việc đánh và gắn biển số nhà thực hiện theo quy định tại Quyết định số 34/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy chế đánh và gắn biển số nhà trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Hệ thống cây xanh đường phố

Quản lý cây xanh đường phố trên địa bàn đô thị Phong Điền thực hiện theo quy định tại Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.

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

b) Ô đất trồng cây xanh trên hè đường: là ô đất có hình vuông hoặc hình tròn; loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường; có lớp lát xung quanh gốc với cao độ bằng cao độ hè đường và thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây. Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị.

c) Một số quy định khác về trồng cây trên hè phố tại Bảng sau:

Bảng 6. Quy định về trồng cây trên hè phố

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

3. Bến bãi đường bộ, bến đường thủy, đường sắt đô thị

a) Tuân thủ các quy định về quản lý bến bãi đường bộ theo Quyết định số

26/2021/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe trong đô thị gắn với công trình, dự án trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 125/2018/NĐ-CP ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 70/2022/NĐ-CP ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực đường bộ.

b) Tuân thủ các quy định về quản lý bến đường thủy theo Nghị định số 08/2021/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định về quản lý hoạt động đường thủy nội địa.

c) Tuân thủ các quy định về quản lý đường sắt đô thị theo Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Nghị định số 46/2018/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia.

d) Bến bãi đường bộ

Thiết kế bến bãi đường bộ phải tuân thủ theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 54/2019/TT-BGTVT ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Giao thông Vận tải ban hành QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

Quy mô, vị trí các bến bãi đường bộ đô thị tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết mới nhất được duyệt.

Đối với bãi đỗ xe riêng của từng công trình/cụm công trình cần tuân thủ các quy định sau đây: Bãi đậu xe cho các công trình xây dựng phải bảo đảm nằm

ngoài phần đường sử dụng công cộng; số lượng chỗ đậu xe, bao gồm cả chỗ đậu xe cho xe hàng hóa, cần phải phù hợp với nhu cầu của công trình xây dựng (phụ thuộc vào tính chất, chức năng và vị trí); các công trình công cộng, trụ sở, khách sạn, chung cư cho thuê cần phải bố trí bãi xe trong khuôn viên của công trình.

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

a) Hệ thống đường ống thoát nước đô thị: Thực hiện theo Quyết định số 51/2017/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định quản lý hoạt động thoát nước và xử lý nước thải trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải; Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

b) Hệ thống chiếu sáng đô thị: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 79/2009/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2009 của Chính phủ về quản lý chiếu sáng đô thị; Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; QCVN 07-5:2016/BXD - Công trình cấp điện được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Thiết kế hệ thống điện chiếu sáng đô thị phải đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan đô thị; bảo đảm an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong đô thị, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng; sử dụng năng lượng tiết kiệm, có hiệu quả về kinh tế, bao gồm kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế.

c) Hệ thống cáp thông tin, viễn thông đô thị: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 25/2011/NĐ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Viễn thông; QCVN 07-8:2016/BXD - Công trình viễn thông được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

d) Quy định quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo quy định tại Nghị định 72/2012/NĐ-CP ngày 24 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

d) Quy định cụ thể đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ quy định quy hoạch đô thị được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật đối với từng loại công trình hoặc từng khu vực.

- Đối với khu dân cư hiện hữu: Khi cải tạo đường phố phải từng bước ngầm hóa các công trình hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị; xây dựng đồng bộ các công trình khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường phố, hè đường nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm trong đô thị.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Phải xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, đồng bộ với hệ thống giao thông; phải thiết kế tuynel hoặc hào kỹ thuật để lắp đặt đường dây, đường ống ngầm theo đúng quy định của luật quy hoạch đô thị; việc xây dựng tuynel hoặc hào kỹ thuật phải thực hiện đồng thời với xây dựng đường đô thị, trong đó, ưu tiên ứng dụng hào kỹ thuật bê tông cốt thép thành mỏng đúc sẵn; khuyến khích xây dựng các tuynel, hào kỹ thuật để thuận lợi cho việc xây dựng và quản lý các hệ thống hạ tầng như cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc.

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

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

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

- a) Thiết kế công trình thông tin, viễn thông đô thị phải tuân thủ Thông tư số 10/2011/TT-BTTTT ngày 14 tháng 4 năm 2011 của Bộ thông tin và Truyền thông ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về viễn thông.

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

6. Đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

a) Đối với công trình cấp nước

Hệ thống cấp nước cho đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước đô thị; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước đối với các khu hiện hữu sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có.

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

Quy định về hệ thống cấp nước phân phối (*mạng lưới cấp nước đô thị*): Hệ thống cung cấp nước đô thị phải đảm bảo thỏa mãn các yêu cầu về chất lượng, áp lực, lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu trong đô thị; nghiêm cấm các hành vi tự tiện đục phá, mắc nối vào hệ thống ống cấp nước đô thị để lấy nước, điều chỉnh van nước.

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

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

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

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

b) Công trình thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước đô thị gồm: Hệ thống rãnh dọc, cống thoát nước đô thị (*trừ hệ thống thoát nước thuộc khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu thương mại và trên các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ*) và thực hiện duy tu, bảo dưỡng các cống thoát nước ngang đường.

Hệ thống thoát nước thải đô thị phải đảm bảo: Thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý, khử trùng; xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; xử lý, tái sử dụng cặn, các chất chứa trong nước thải và cặn; đảm bảo thoát tất cả các loại nước thải một cách nhanh chóng khỏi phạm vi đô thị.

Quy định cụ thể về thiết kế, đầu tư xây dựng, quản lý công trình thoát nước: Thực hiện theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật; Quyết định số 51/2017/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành quy định quản lý hoạt động thoát nước và xử lý nước thải trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Hệ thống thoát nước: Dùng cống kín kết hợp với mương nắp đan, mương hở tạo thành hệ thống thoát nước, các tuyến mương công bố trí dọc theo các tuyến đường, thoát nước theo chế độ tự chảy, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Đối với các khu dân cư hiện hữu đang sử dụng hệ thống cống chung thoát nước mưa và nước thải. Từng bước cải tạo, xây dựng các tuyến gom tách nước thải sinh hoạt đưa về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

Đối với khu xây dựng mới, khu công nghiệp, cụm công nghiệp phải xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

Các tuyến thoát nước mưa phải được xây dựng đảm bảo thoát nước tốt cho các lưu vực tính toán của từng tuyến theo quy hoạch chung đô thị được duyệt.

Cần cải tạo, nạo vét các sông hiện hữu trên địa bàn thành phố để tăng khả năng tiêu thoát nước của các khu vực đô thị.

Hệ thống cống, mương thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét, duy tu, bảo trì thường xuyên và định kỳ.

c) Hệ thống xử lý nước thải

Nước thải sinh hoạt từ các khu nhà ở, các khu thương mại, dịch vụ công cộng, khu du lịch phải được xử lý sơ bộ bằng hệ thống bể tự hoại, sau đó mới được phép thải ra hệ thống thoát nước chung thu gom về các hệ thống xử lý nước thải đô thị tập trung. Thực hiện theo Quyết định số 51/2017/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành quy định quản lý hoạt động thoát nước và xử lý nước thải trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Nước thải công nghiệp phải xử lý đạt QCVN 40:2021/BTNMT, bệnh viện phải được xử lý và kiểm soát đạt tiêu chuẩn của Bộ Y tế trước khi xả ra môi trường;

Khi đầu tư xây dựng các trạm xử lý nước thải của các khu đô thị, khu du lịch và khu công nghiệp, cần nghiên cứu đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom nước thải, đảm bảo yêu cầu về vệ sinh môi trường trong lưu vực trạm xử lý.

Các khu dân cư, khu du lịch nhỏ lẻ khác không kết nối vào công nước thải chung của đô thị thì phải xây dựng tuyến cống nước thải và công trình bề xử lý riêng, xử lý ngay tại dự án của mình, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, một phần được làm sạch triệt để, rồi tái sử dụng lại để tưới cây, rửa đường hoặc đưa vào các hồ cảnh quan.

Khi xây dựng các trạm bơm, công trình xử lý nước thải cần lựa chọn công nghệ xử lý tiên tiến để giảm chi phí, tiết kiệm diện tích và không bị ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy phạm trong trường hợp không có biện pháp xử lý triệt để về môi trường của các công trình đầu mối.

Trong phạm vi cách ly vệ sinh môi trường không xây dựng nhà ở tập trung, công trình công cộng tập trung đông người, xí nghiệp chế biến thực phẩm và điểm lấy nước phục vụ sinh hoạt.

d) Thu gom, xử lý chất thải

Mọi chất thải trong đô thị phải được thu gom và xử lý đúng quy định.

Thu gom, xử lý chất thải rắn thực hiện theo quy định tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành quy định quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

7. Công trình cấp điện

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

b) Quản lý công trình cấp điện phải tuân thủ theo Luật Điện lực và Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện. Các quy định đối với phụ kiện đường dây, khoảng cách từ trạm biến áp khu vực của hệ thống điện đô thị tới các công trình xây dựng khác thực hiện theo quy định tại Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01

tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

d) Thiết kế công trình cấp điện tuân thủ theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

đ) Lưới điện trung thế trong khu vực trung tâm, khu đô thị mới phải được hạ ngầm. Các khu vực hiện hữu cải tạo, xây dựng hệ thống điện ngầm đồng bộ với các công trình hạ tầng đô thị.

e) Tại các khu công nghiệp không yêu cầu về hình thức mỹ quan của nhà trạm trừ các vị trí tiếp giáp với trục giao thông lớn, công trình hành chính.

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

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

i) Đối với hệ thống điện chiếu sáng đô thị

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

Hệ thống chiếu sáng đô thị phải đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan đô thị; sự an toàn cho người vận hành, người dân, an ninh và trật tự an toàn xã hội; thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng; sử dụng năng lượng tiết kiệm; có hiệu quả về kinh tế, bao gồm kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế.

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

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Quảng cáo ngoài trời

a) Tuân thủ các quy định quản lý quảng cáo ngoài trời theo Luật Quảng cáo năm 2012; Nghị định số 181/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo; Nghị định số 70/2021/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 181/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo.

b) Thiết kế quảng cáo ngoài trời phải tuân thủ theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2018 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

2. Hình thức kiến trúc hàng rào, cổng ra vào

a) Hình thức kiến trúc hàng rào

Hình thức kiến trúc hàng rào phải hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc khu vực. Chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hài hòa với công trình.

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

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

Vật liệu xây dựng hàng rào khuyến khích đồng bộ về kiến trúc, thẩm mỹ trong cùng một công trình và trên cả tuyến phố.

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

b) Hình thức kiến trúc cổng ra vào

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

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

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

Các công trình công cộng, dịch vụ được phép mở từ hai cổng ra vào. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và

thông suốt, có diện tích tập kết người và xe trước cổng ra vào (*phần diện tích này tuân theo quy định cụ thể của từng công trình*).

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

c) Điều kiện để xây dựng hàng rào, cổng ra vào

Hàng rào, cổng ra vào phải xây dựng trong phạm vi ranh giới thửa đất được xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .

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

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

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

d) Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng

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

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

đ) Hàng rào, cổng ra vào đối với công trình nhà ở riêng lẻ

Hàng rào, cổng ra vào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực.

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

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

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

e) Hàng rào đối với công trình nhà chung cư, công trình đa năng

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

Trong trường hợp bắt buộc phải có hàng rào thì phải bảo đảm các yêu cầu sau:

Đối với hàng rào trước công trình (*giáp ranh với đường giao thông*): Chiều cao tối đa không quá 2,6m, thông thoáng và độ rỗng tối thiểu 75%; Đối với hàng rào bên hông và phía sau: Chiều cao hàng rào tối đa không quá 3m và trong đó phần xây dựng đặc (*bằng gạch hoặc bê tông*) không lớn hơn 2m.

Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao.

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

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

Hàng rào các công trình này phải có thiết kế riêng biệt.

Hình thức kiến trúc hàng rào phải phù hợp với công trình.

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

a) Đối với chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

Quy định quản lý chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc tuân thủ theo phần thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch được duyệt hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng.

Thiết kế chi tiết bên ngoài công trình phải đảm bảo kỹ thuật về an toàn cháy cho nhà và công trình quy định tại Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và

công trình.

b) Hình thức kiến trúc

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

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

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

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

c) Cửa đi, cửa sổ

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

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

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

d) Vật liệu, màu sắc của các công trình

Vật liệu

Cấm sử dụng vật liệu tạm bợ như (*tre, nứa, lá, tranh*), nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể.

Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, chất lượng cao, không bám bụi, phù hợp với điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

Hạn chế sử dụng các vật liệu như: Các loại kính màu hoặc phản quang, gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng mặt ngoài công trình.



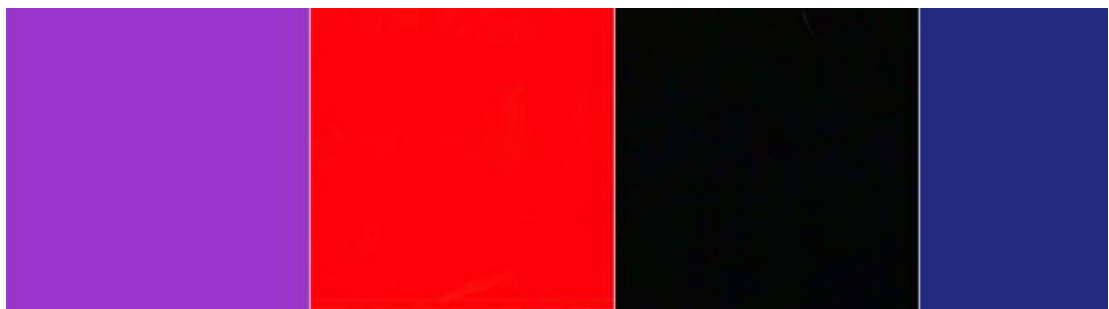
Hình 6. Các vật liệu hạn chế sử dụng

Màu sắc

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

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

Sử dụng vật liệu ốp hoặc màu sơn bên ngoài công trình hạn chế tối đa sử dụng các gam màu nóng (ví dụ: vàng, cam, đỏ), gam màu tối sẫm (ví dụ: màu đen, nâu đậm) hay các màu sắc, vật liệu có độ tương phản cao làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.



Hình 7. Các màu hạn chế sử dụng

đ) Phần công trình hướng ra ngoài

Mặt quay ra đường phố: được phép xây các phần đua ra kể từ tầng 2 hoặc từ chiều cao 3,5m tính từ sàn tầng trệt. Phần công trình đua ra phải thống nhất trên toàn dãy phố và tuân thủ theo quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Đọc theo ranh giới cạnh bên của khu đất.

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

Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên $\geq 2m$ thì ở mặt bên được xây các phần đua ra như ban công với chiều rộng không quá 1m (chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,5m). Các phần đua ra này không được bịt kín

hoặc ốp bằng kính mảng lớn.

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

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

e) Mái công trình

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

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

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

a) Phải bảo đảm vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, mỹ quan, trật tự đô thị khu vực, chiếu sáng hè đường cho người đi bộ.

b) Phải có hàng rào chắn đất trồng. Khuyến khích hàng rào thoáng kết hợp với cây xanh, nếu sử dụng hàng rào đặc phải có những hình ảnh minh họa về dự án hoặc tranh ảnh cảnh vật trên bề mặt hàng rào tạm.

c) Hàng rào cao tối thiểu 2,5m, xây dựng đúng chỉ giới đường đỏ.

d) Nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào tạm.

đ) Việc treo biển báo đối với công trường thi công xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 109 Luật Xây dựng năm 2014.

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

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

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

Giải pháp chiếu sáng:

Đối với các tòa nhà có chiều cao ≥ 9 tầng nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, sử dụng giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình.

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

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

Chương III

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

Điều 12. Quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa

1. Quy định chung

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

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

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

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

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

e) Việc cải tạo, sửa chữa các công trình trong khu vực bảo tồn thực hiện trên

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

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

a) Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình bảo tồn phải được sự đồng ý bằng văn bản của Sở Xây dựng, Hội đồng Tư vấn về kiến trúc, có ý kiến thẩm định của Sở Văn hóa và Thể thao (*đối với di tích cấp tỉnh*) hoặc Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (*đối với di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt*) và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

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

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

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

1. Tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình

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

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

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

2. Cảnh quan, hình thức cây xanh, sân vườn

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

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

3. Xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị

a) Việc xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị phải được sự đồng ý bằng văn bản của Sở Xây dựng, Hội đồng Tư vấn về kiến trúc, có ý kiến thẩm định của Sở Văn hóa và Thể thao và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

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

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

4. Các hành vi nghiêm cấm

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

b) Cấm việc xây dựng coi nói, chồng lấn làm biến dạng kiến trúc ban đầu công trình kiến trúc có giá trị.

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

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng.

a) Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế: Tiến hành cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền khi công trình đủ các yêu cầu đã được nêu trong Quy chế này.

b) Công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này: Không phải xin cấp phép xây dựng nhưng chủ công trình có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng để quản lý.

c) Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế: Phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho phép triển khai xây dựng.

2. Về triển khai quản lý khu vực đặc thù: Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục đã xác định tại khoản 2, Điều 4 Quy

chế này phối hợp với cơ quan có liên quan và Ủy ban nhân dân tỉnh để triển khai thực hiện.

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

1. Hội đồng tư vấn về kiến trúc

Chức năng, nhiệm vụ, trách nhiệm và hình thức hoạt động của Hội đồng tư vấn Kiến trúc thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 16 Luật Kiến trúc 2019 về Hướng dẫn tổ chức và hoạt động của Hội đồng tư vấn Kiến trúc cấp tỉnh, huyện.

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

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

b) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân trong việc nghiên cứu, đề xuất các giải pháp về kiến trúc góp phần làm đẹp không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị và hạn chế các hành vi vi phạm.

3. Sở Xây dựng

a) Phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền giám sát việc thực hiện triển khai kiến trúc và quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phong Điền và vùng phụ cận đến năm 2030 và phối hợp trong việc tổ chức lập dự án đầu tư và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển kiến trúc đô thị theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước.

b) Hướng dẫn các chủ đầu tư, thẩm định, phê duyệt và cấp phép xây dựng, cải tạo các công trình hạ tầng xã hội và nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, các tiện ích đô thị và công trình kiến trúc khác theo chức năng nhiệm vụ và được phân cấp.

4. Các sở, ngành liên quan

Theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước được phân công, các Sở, ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền quản lý kiến trúc, quy hoạch và đầu tư xây dựng.

5. Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền

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

b) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến sâu rộng nội dung Quy chế đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn đô thị Phong Điền biết thực hiện.

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

d) Sơ kết, tổng kết tình hình thực hiện Quy chế hàng năm để đánh giá hiệu quả thực hiện. Kịp thời rà soát, bổ sung Quy chế cho phù hợp với các quy định hiện hành.

6. Phòng Kinh tế hạ tầng và các phòng, đơn vị sự nghiệp thuộc Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền

a) Phổ biến, hướng dẫn, triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng và Quy chế này đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

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

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

7. Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn

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

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

8. Đơn vị tư vấn thiết kế

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

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

9. Nhà thầu xây dựng, cải tạo công trình.

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

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

chữa, bảo trì công trình.

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

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

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

b) Thực hiện đúng quy hoạch xây dựng có liên quan và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được duyệt khi xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc.

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