



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **48** /2025/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **10** tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị
thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Theo đề nghị của UBND huyện Sơn Tịnh tại các Công văn: Số 2556/UBND ngày 15 tháng 11 năm 2024 và số 305/UBND ngày 13 tháng 02 năm 2025; đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 02/TTr-SXD ngày 08 tháng 01 năm 2025 và Báo cáo số 20/BC-SXD ngày 21 tháng 02 năm 2025; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 274/BC-STP ngày 01 tháng 11 năm 2024; ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh, Chủ tịch UBND thị trấn Tịnh Hà và

Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế (*Bộ Xây dựng*);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (*Bộ Tư pháp*);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Thường trực Huyện ủy Sơn Tịnh;
- Thường trực HĐND huyện Sơn Tịnh;
- Báo Quảng Ngãi, Đài PT-TH tỉnh;
- VPUB: PCVP, các P.Ng/cứu;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 141).

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



Trần Phước Hiền

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

QUY CHẾ

**Quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Tịnh Hà,
huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi**
(Kèm theo Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND
ngày 10 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo hướng phát triển kiến trúc bền vững, bảo vệ cảnh quan, phù hợp với bản sắc văn hóa trên phạm vi đô thị thị trấn Tịnh Hà.

2. Là cơ sở để lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt và quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng; quy định trách nhiệm quản lý nhà nước về kiến trúc của các cấp chính quyền và các cơ quan, đơn vị liên quan.

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

Theo phạm vi đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 29/6/2023.

2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh tỉnh Quảng Ngãi, đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại đô thị thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình điểm nhấn: Là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng đô thị.

2. Khu đô thị hiện hữu: Là những khu vực được xác định trong các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu có chức năng ở và tính chất “hiện hữu, hiện trạng, cải tạo” (như khu dân cư hiện hữu, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang,

nhóm nhà ở hiện hữu, ...). Ngoại trừ các khu vực có Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị riêng, các dãy nhà riêng lẻ hiện hữu có thiết kế kiến trúc đồng bộ và được cơ quan thẩm quyền xác định là công trình kiến trúc có giá trị.

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

4. Quy hoạch chung đô thị: Là đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 29/6/2023.

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Quản lý kiến trúc tại đô thị thị trấn Tịnh Hà phải phù hợp với đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 và bảo đảm theo đúng Quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam; bảo đảm tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc;

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) Các công trình kiến trúc và nhà ở riêng lẻ phải kết hợp hài hoà giữa cải tạo với xây dựng mới; phải gắn công trình riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và Quy chế quản lý này;

d) Các công trình kiến trúc hiện hữu và nhà ở riêng lẻ khi tiến hành cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, xây mới thì phải tuân thủ theo Quy chế này. Các công trình kiến trúc hiện hữu không phù hợp với Quy chế này thì khuyến khích cải tạo chỉnh trang lại cho phù hợp với Quy chế này;

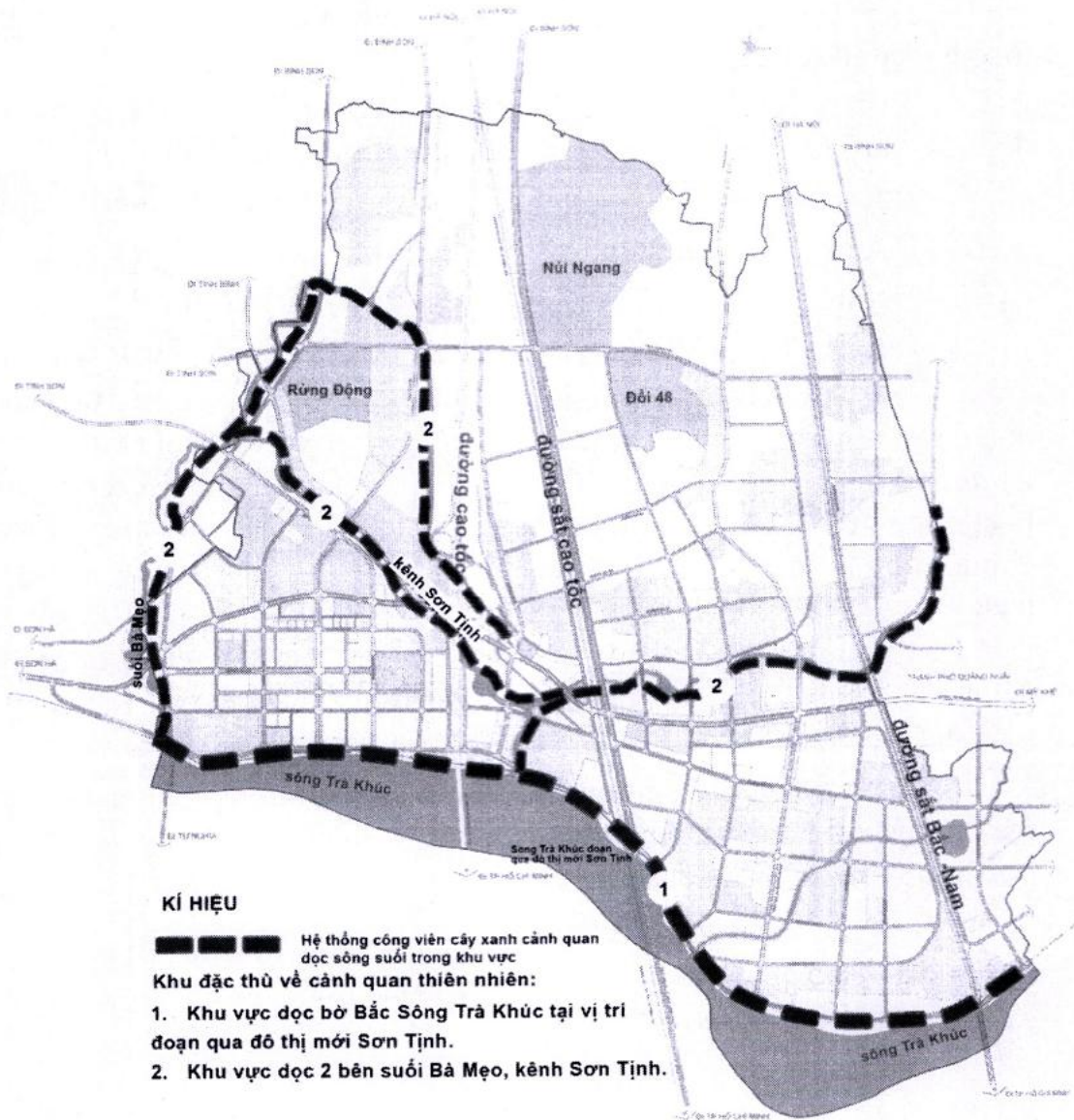
đ) Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

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

a) Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

- Khu vực dọc bờ Bắc Sông Trà Khúc tại vị trí đoạn qua đô thị thị trấn Tịnh Hà.

- Khu vực dọc 2 bên suối Bà Mẹo, kênh Sơn Tịnh.



Hình 1: Sơ đồ các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

- Việc xây dựng các công trình tại khu vực có địa hình đặc thù phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên. Tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách, mật độ theo quy định, khai thác tối đa điều kiện khí hậu, tầm nhìn nhằm đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan, môi trường, vi khí hậu công trình.

- Đối với khu vực cảnh quan ven sông suối: Sử dụng cho mục đích công cộng, tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, công trình biểu tượng, ghé đá, nhà vệ sinh công cộng (ngầm, bán ngầm), hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...; phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra sông, suối. Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối, kênh... chảy qua đô thị.

b) 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

- Đường quốc lộ 24B: đoạn qua đô thị thị trấn Tịnh Hà;

- Đường N10: đoạn từ đường cầu Trà Khúc 3 đến Trung tâm thể dục thể thao huyện (đường N4);

- Đường N1 (ĐH 20B): là trục cảnh quan dọc bờ Bắc sông Trà Khúc, đoạn từ cầu Trà Khúc 3 về phía Đông, đến Thành phố Quảng Ngãi;

- Đường D1: đoạn từ đường N1 (ĐH 20B) đến đường N4.

- Đường D2: đoạn từ đường N1 (ĐH 20B) đến đường N4;

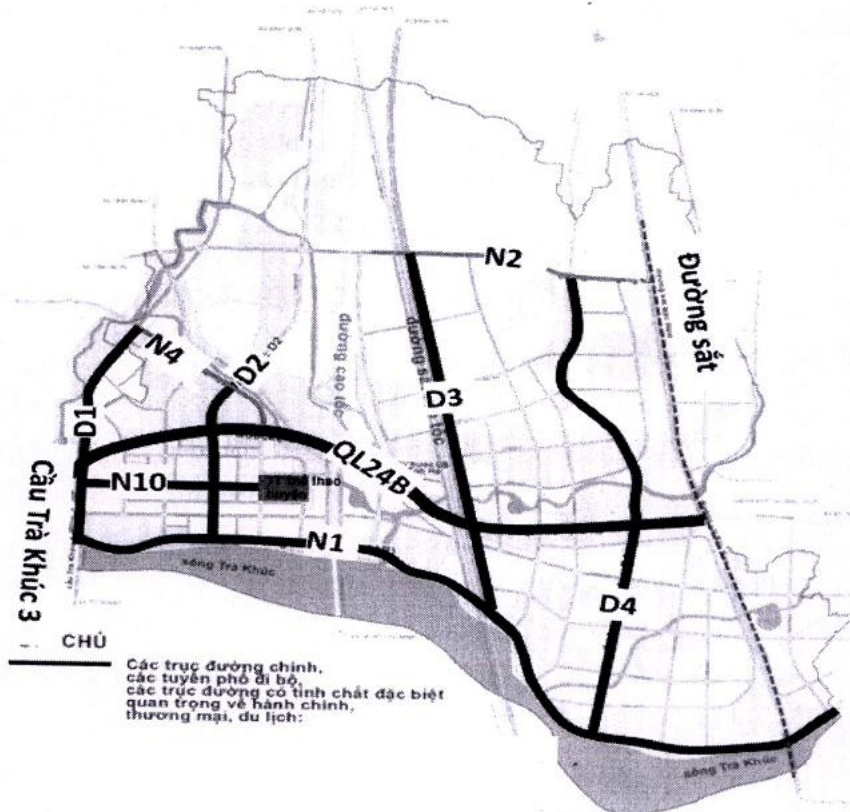
- Đường D3: đoạn từ đường N1 (ĐH 20B) đến đường N2;

- Đường D4 (ĐH20): đoạn từ đường N1 (ĐH 20B) đến đường N2;

- Đối với các trục đường chính: Tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính, bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố, hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: sử dụng hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động, ... phù hợp với chức năng của trục đường.

- 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.

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



Hình 2: Sơ đồ 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

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

Căn cứ Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc Ban hành đề án bảo tồn và phát huy giá trị hệ thống di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030; Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc xếp hạng di tích lịch sử cấp tỉnh Vụ thám sát Hà Tây tại xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, hệ thống di tích cấp tỉnh trở lên của đô thị thị trấn Tịnh Hà gồm 4 di tích lịch sử:

- 01 di tích cấp quốc gia: Địa điểm đài tiếng nói Nam Bộ trong kháng chiến chống Pháp (Đình Thọ Lộc) tại thị trấn Tịnh Hà được công nhận là Di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia, tại Quyết định số 921-QĐ/BT ngày 20/7/1994 của Bộ Văn hóa Thông tin, nay là Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

- 3 di tích cấp tỉnh:

- + Trường Trung học Rừng Xanh tại thị trấn Tịnh Hà được công nhận là Di tích Lịch sử - Văn hóa, tại Quyết định số 3838/QĐ-UBND ngày 22/12/2005 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

- + Nhà lưu niệm đồng chí Nguyễn Chánh tại thị trấn Tịnh Hà được công nhận là Di tích Lịch sử - Văn hóa tại Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 05/4/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

- + Vụ thám sát Hà Tây tại thị trấn Tịnh Hà được công nhận là Di tích Lịch sử cấp tỉnh, tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.



Hình 3: Sơ đồ vị trí các di tích được xếp hạng cấp tỉnh

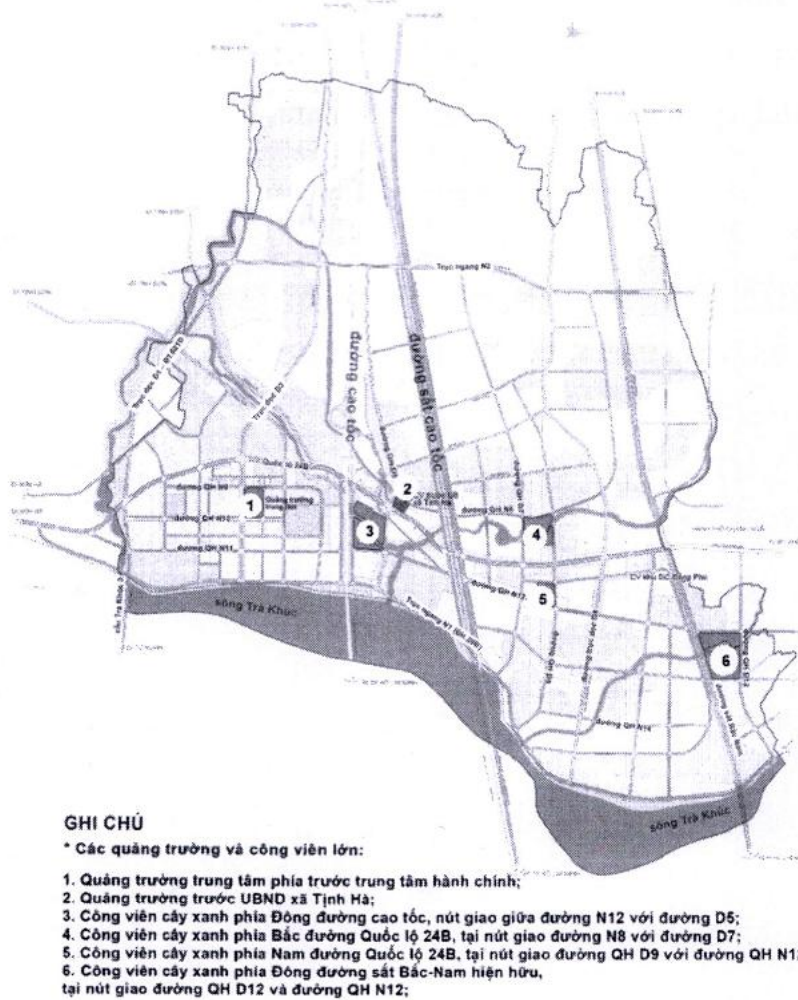
- Các kiến trúc công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hoà với các công trình, không gian di tích. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị, làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân, du khách đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hoá. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

d) Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng

Các quảng trường, công viên lớn:

- Quảng trường trung tâm: Phía trước trung tâm hành chính huyện, trên đường D2;
- Quảng trường trước UBND thị trấn Tịnh Hà hiện hữu;
- Công viên cây xanh phía Đông đường cao tốc, nút giao giữa đường QH N12 với đường QH D5;
- Công viên cây xanh phía Bắc đường Quốc lộ 24B, tại nút giao đường N8 với đường D7 và D9;
- Công viên cây xanh phía Nam đường Quốc lộ 24B, tại nút giao đường QH D9 với đường QH N12;

- Công viên cây xanh phía Đông đường sắt Bắc-Nam hiện hữu, tại nút giao đường QH D12 và đường QH N12;



Hình 4: Sơ đồ các công viên, quảng trường lớn

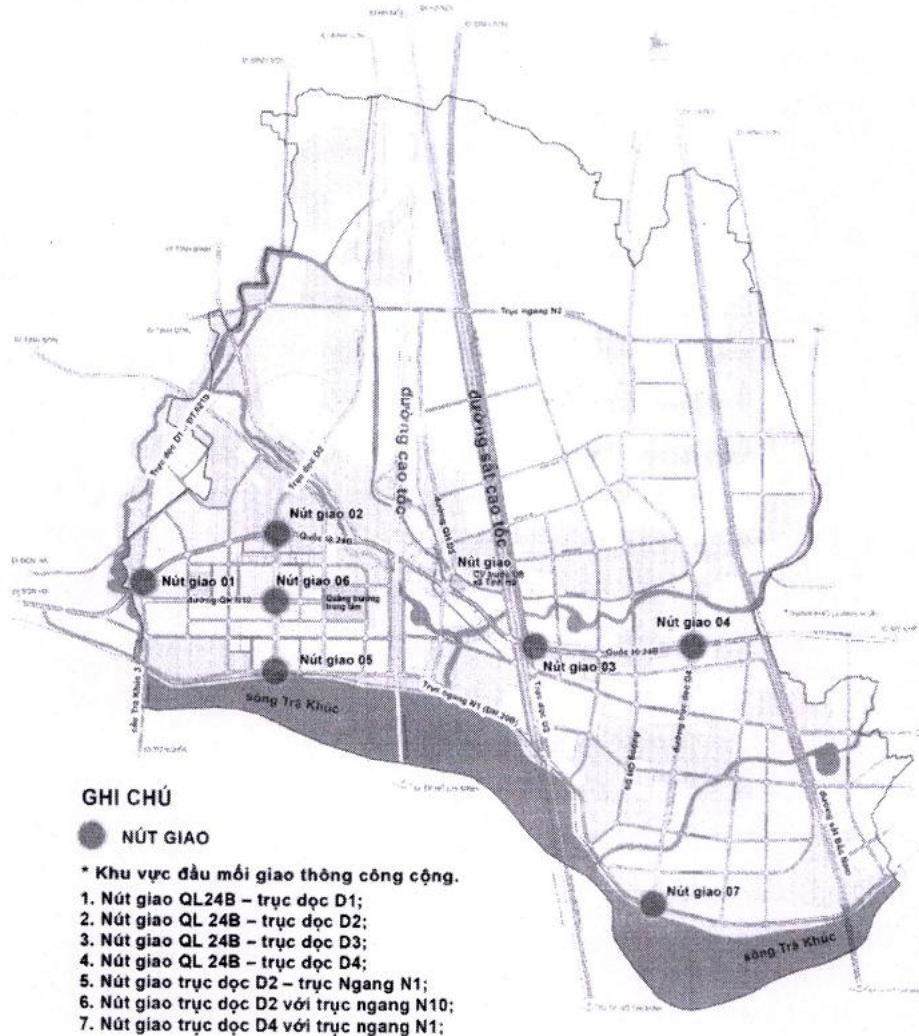
- Tại các quảng trường và công viên cần tạo nên những không gian xanh mát, thân thiện với môi trường, gắn kết hài hòa với các công trình kiến trúc. Cảnh quan công viên phải đảm bảo được tính bền vững, tiết kiệm năng lượng và có ích cho môi trường. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn 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 trung tâm công cộng: Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng và hài hoà với cảnh quan môi trường xung quanh. Khuyến khích hình thành các công trình điểm nhấn, công trình biểu tượng để tạo bản sắc nơi chốn cho từng khu vực.

đ) Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng

- Nút giao QL24B – trục dọc D1;
- Nút giao QL 24B – trục dọc D2;
- Nút giao QL 24B – trục dọc D3;

- Nút giao QL 24B – trục dọc D4;
- Nút giao trục dọc D2 – trục Ngang N1;
- Nút giao trục dọc D2 với trục ngang N10;
- Nút giao trục dọc D4 với trục ngang N1.



Hình 5: Sơ đồ các khu vực xung quanh đầu mỗi giao thông công cộng

- Khu vực xung quanh đầu mỗi giao thông công cộng, kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại, dịch vụ.

e) Các khu vực cửa ngõ đô thị

- Cửa ngõ phía Tây: Giao điểm giữa Quốc lộ 24B và trục dọc D1 (ĐT.621D - đường cầu Trà Khúc 3).

- Cửa ngõ phía Đông: Giao điểm giữa Quốc lộ 24B và đường sắt Bắc Nam hiện hữu.

- Cửa ngõ đô thị tại nút giao giữa Quốc lộ 24B và đường Cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi.



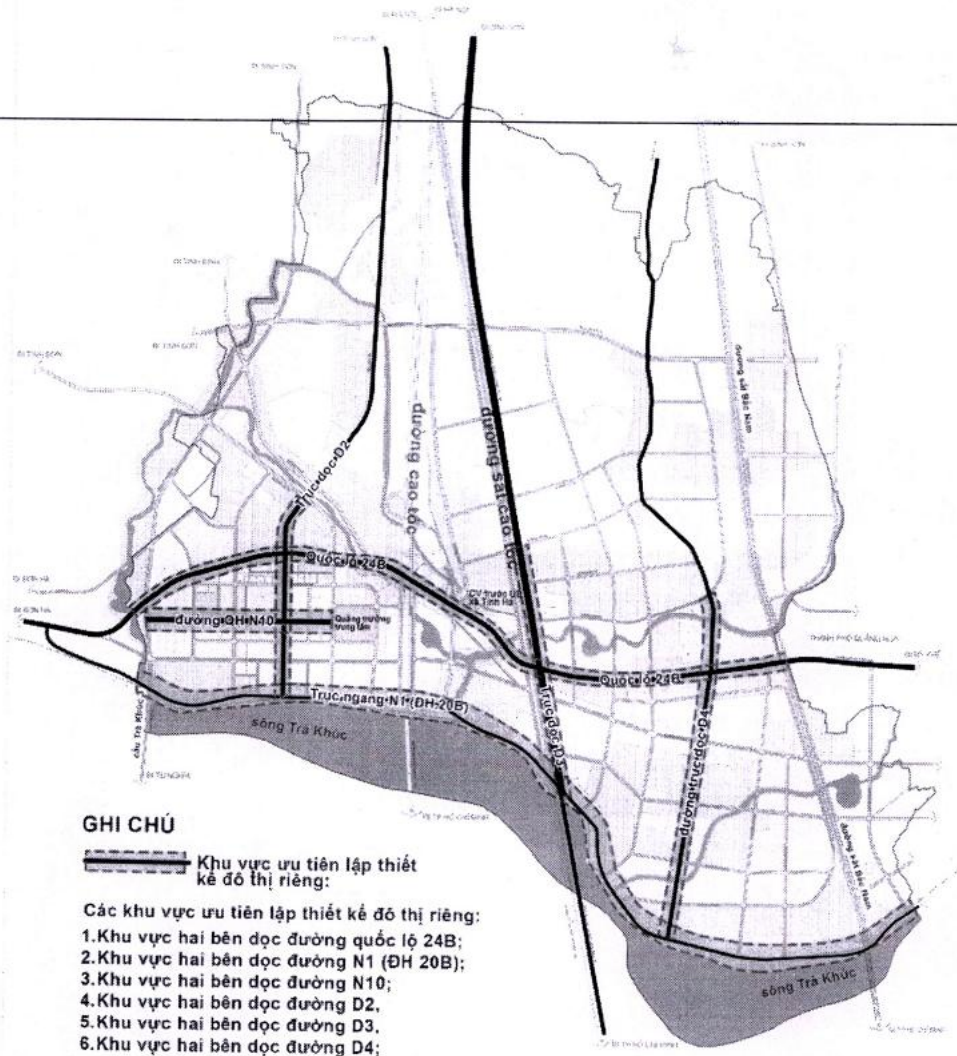
Hình 6: Sơ đồ các khu vực cửa ngõ đô thị

- Tại các cửa ngõ vào đô thị cần tạo dựng các điểm nhấn cảnh quan thể hiện được bản sắc văn hóa của đô thị.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Các khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng trong đô thị thị trấn Tịnh Hà:

- Khu vực hai bên dọc đường quốc lộ 24B;
- Khu vực hai bên dọc đường N1 (ĐH 20B);
- Khu vực hai bên dọc đường N10;
- Khu vực hai bên dọc đường D2, D3, D4.

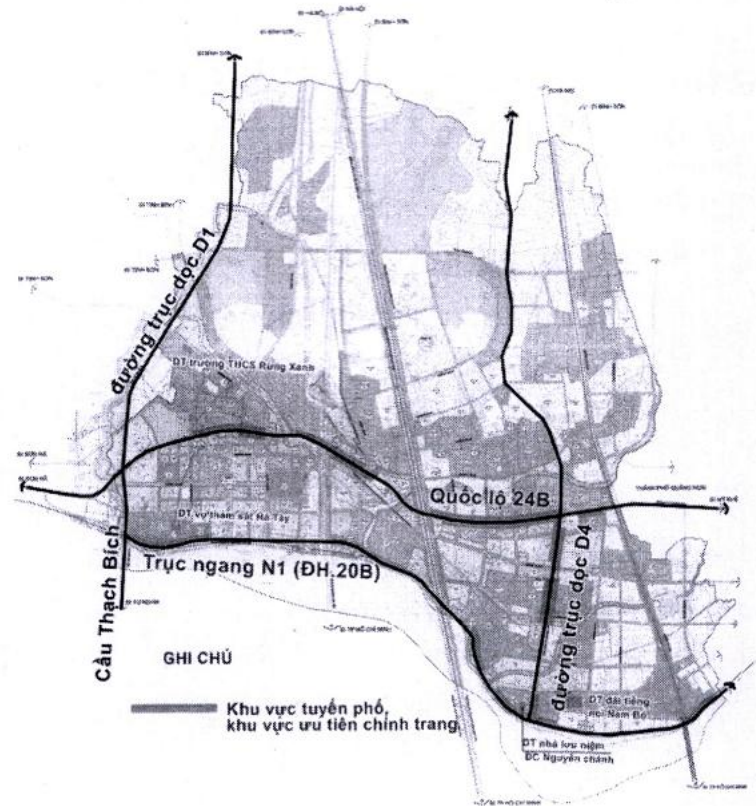


Hình 7: Sơ đồ các khu vực lập thiết kế đô thị riêng

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

Các tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang

- Khu vực có công trình hiện trạng hai bên đường quốc lộ 24B;
- Khu vực có công trình hiện trạng dọc đường N1 (ĐH 20B);
- Khu vực có công trình hiện trạng dọc đường D4 (ĐH 20);
- Các không gian di tích lịch sử cấp tỉnh, quốc gia.



Hình 8: Sơ đồ các tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang

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

Bao gồm các công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14.

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) Định hướng cho toàn đô thị

Căn cứ theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, Đô thị thị trấn Tịnh Hà phân thành 03 khu vực chính: Khu I (Khu đô thị trung tâm huyện); Khu II (Khu đô thị mới phía Đông Nam); Khu III (Các khu ở mật độ thấp và vùng sản xuất nông, lâm nghiệp).

a1) Khu I (Khu đô thị trung tâm huyện)

Chức năng chính: Là nơi tập trung các trung tâm chính của huyện: trung tâm hành chính - chính trị, trung tâm giáo dục, trung tâm y tế, trung tâm văn hóa – thể dục thể thao, trung tâm thương mại, công viên, các khu ở hiện trạng chỉnh trang và xây dựng mới. Khu vực này phải tuân thủ các quy định theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

a2) Khu II (Khu đô thị mới phía Đông Nam)

Chức năng chính: Khu đô thị mới phát triển trên nền tảng khu trung tâm thị trấn Tịnh Hà với các trung tâm thương mại, công trình công cộng, công viên cây xanh, các khu ở hiện trạng chỉnh trang và xây dựng mới.

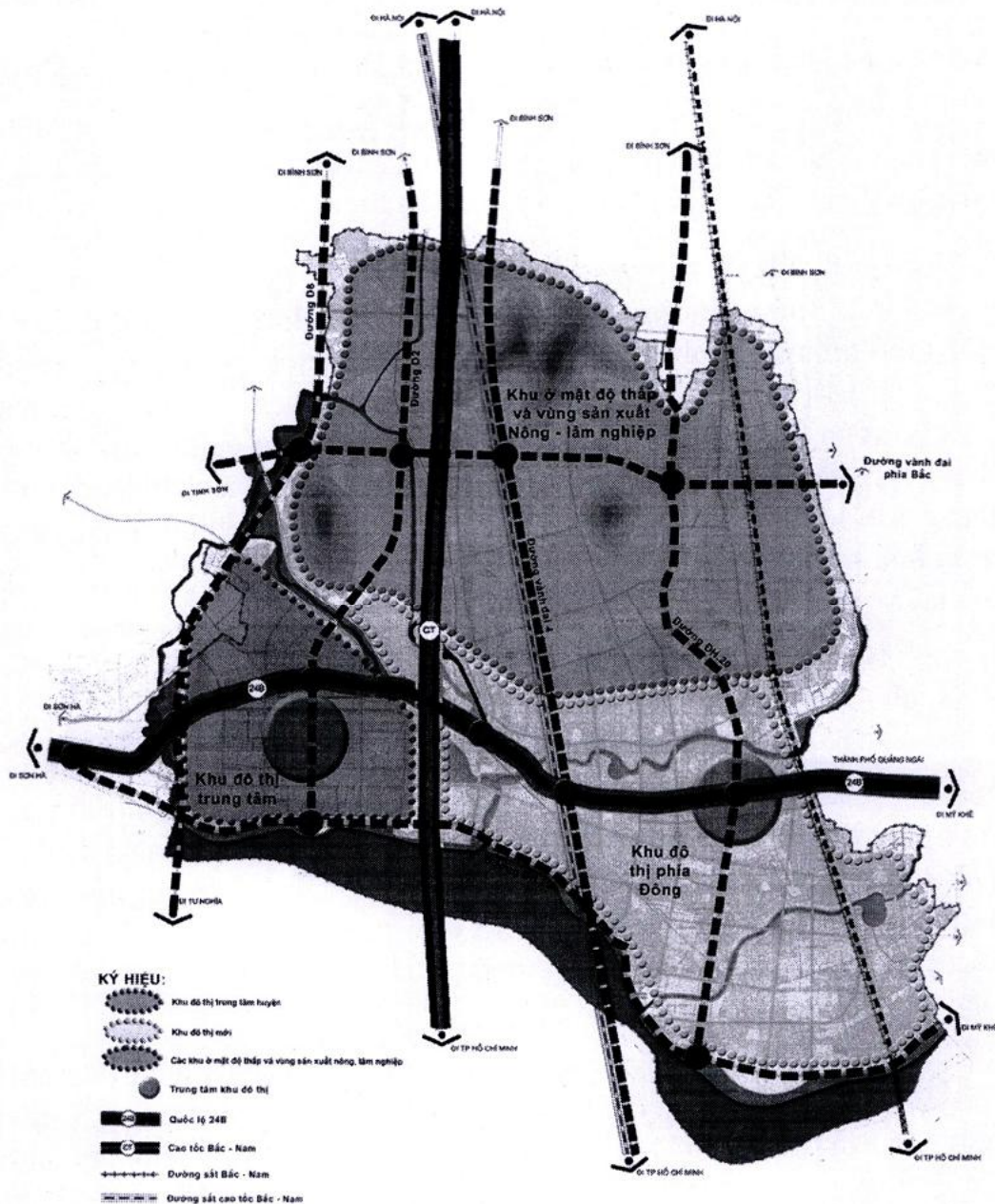
Đây là không gian chuyển tiếp từ phía Bắc thành phố Quảng Ngãi về trung tâm huyện Sơn Tịnh, cần tạo bộ mặt đô thị khang trang, năng động và tạo sức sống mới cho khu vực, đặc biệt khu vực sông Trà Khúc, kênh Sơn Tịnh. Khi lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cần định hướng tạo các trục cảnh quan chính hướng sông với các quy định cụ thể về chức năng, vị trí, chỉ tiêu quy hoạch từng công trình, hạ tầng kỹ thuật,... nhằm kiểm soát phát triển, tạo dựng hình ảnh đô thị như mong muốn.

a3) Khu III (Các khu ở mật độ thấp và vùng sản xuất nông, lâm nghiệp)

Chức năng chính: là khu vực sản xuất nông, lâm nghiệp tập trung phía Bắc đô thị, các khu ở mật độ thấp hiện hữu phân tán trong khu vực sản xuất nông lâm nghiệp, là quỹ đất dự trữ phát triển cho tương lai.

Trong khu vực này vẫn tiếp duy trì các cụm dân cư mật độ thấp, từng bước cải tạo chỉnh trang kiến trúc cảnh quan sân vườn, cổng ngõ, tạo lập cảnh quan nông thôn mới hài hòa với thiên nhiên; hạn chế phát triển đất ở mới.

Khuyến khích trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu địa phương. Tiếp tục duy trì hệ thống sông, suối, kênh, mương phục vụ sản xuất nông nghiệp.



Hình 9: Sơ đồ phân vùng kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị

b) Định hướng chung về kiến trúc cho khu đô thị hiện hữu

Bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc đô thị, tăng cường tiện nghi đô thị tiệm cận với các khu ở mới: tăng cây xanh, sân chơi, bãi xe, ... Các khu dân cư chỉnh trang đảm bảo xây dựng đúng theo lộ giới quy hoạch, định hướng mở rộng các hẻm theo lộ trình kế hoạch 5-10 năm. Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư và làng xóm đô thị hóa trong quá trình phát triển đô thị.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Các vị trí điểm nhấn cảnh quan đô thị: các khu vực cửa ngõ đô thị, các không gian trước các công trình điểm nhấn, quảng trường, công viên đô thị.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông: khu vực dọc sông Trà Khúc, suối Bà Mẹo, kênh Sơn Tịnh, kênh mới phía Đông.

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

- Xây dựng mới các công viên quy mô lớn cấp đô thị, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách, kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc sông, suối và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan. Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các công viên vườn hoa hiện hữu. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi, tạo các hoa viên và không gian cho cộng đồng.

+ Bảo vệ và cải tạo, chỉnh trang hệ thống sông, suối, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở sông, suối để phát triển bền vững.

+ Các công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết. Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, suối, kênh trong đô thị, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô lớn, nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước, điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

+ Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực. Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông. Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

+ Khuyến khích không sử dụng hàng rào đối với các công viên công cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị. Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị.

+ Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn, kết nối các bến xe buýt. Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Về kiến trúc

b1) Trên các trục đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực

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

- Không gian kiến trúc cần có một số nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu, ...) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố. Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân trong khu vực và ảnh hưởng đến lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện với môi trường.

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

b2) Khu đô thị hiện hữu

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

- Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng được quy định trong nội dung Quy chế quản lý này.

- Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung.

b3) Khu đô thị mới

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

- Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng.

- Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu đô thị mới. Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung

tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

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

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

- Các khu vực hành lang ngập, thoát lũ, cấm xây dựng

+ Hành lang thoát lũ sông Trà Khúc đoạn qua đô thị thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi được quản lý theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh tọa độ biên ranh giới không gian thoát lũ bờ Bắc sông Trà Khúc tại Quyết định số 1203/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh.

+ Các tuyến kênh thoát lũ qua đô thị căn cứ theo Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc

- Là đô thị mới gắn với những tài nguyên thiên nhiên (sông Trà Khúc, suối Bà Mẹo, kênh Sơn Tịnh...). Các công trình kiến trúc gần sông Trà Khúc, suối Bà Mẹo và vùng nông nghiệp ở phía Bắc,... cần tạo sự gắn kết với cảnh quan thiên nhiên xung quanh, đảm bảo sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ của đô thị, tạo bản sắc đô thị mới ven sông, phát huy không gian mặt nước sông Trà Khúc, kênh, suối tạo nên hình ảnh đô thị thân thiện với môi trường có đặc trưng và rõ nét.

- Gìn giữ, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích trong đô thị như di tích Địa điểm đài tiếng nói Nam Bộ trong kháng chiến chống Pháp (đình Thọ Lộc), di tích Nhà lưu niệm đồng chí Nguyễn Chánh, di tích vụ thảm sát Hà Tây, di tích trường Trung học Rừng Xanh, các chùa, miếu, nhà thờ tộc.

- Duy trì và phát huy đặc điểm kiến trúc địa phương đã hình thành thích ứng với điều kiện tự nhiên với lối sống, điều kiện kinh tế, xã hội địa phương.

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

- Các công trình mới được thiết kế theo xu hướng kiến trúc hiện đại phù hợp với tình hình biến đổi khí hậu, tiết kiệm năng lượng và tài nguyên, bảo vệ môi trường.

- Việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu cần đáp ứng đúng mức và khéo léo, từng bước hiện đại hóa khu đô thị hiện hữu; tiếp tục phát triển và tạo dựng những không gian mới, nhằm đạt được mục tiêu Quy hoạch chung cũng như mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của huyện Sơn Tịnh.

- Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc, không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới, ngôn ngữ kiến trúc không lai tạp, chấp vá, không sao chép lộ liễu kiến trúc cổ nước ngoài, khuyến khích không sử dụng màu sắc, vật liệu chói lóa.

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

1. Một số hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc theo từng thời góp phần tạo nên bản sắc riêng: Hệ thống không gian cảnh quan khu vực dọc bờ Bắc Sông Trà Khúc tại vị trí đoạn qua đô thị thị trấn Tịnh Hà, hệ thống cảnh quan dọc 2 bên suối Bà Mẹo, kênh Sơn Tịnh. Ngoài ra khu đô thị thị trấn Tịnh Hà được hình thành từ xã Tịnh Hà và một phần diện tích xã Tịnh Sơn với những khu dân cư đã tồn tại qua nhiều thế hệ, chứa đựng nhiều ký ức qua các giai đoạn lịch sử; là nơi tập trung nhiều các công trình đầu mối quan trọng về hành chính, chính trị, văn hóa, xã hội, giáo dục của huyện Sơn Tịnh; nơi tồn tại của các di tích lịch sử: Địa điểm đài tiếng nói Nam Bộ trong kháng chiến chống Pháp (Đình Thọ Lộc), Nhà lưu niệm đồng chí Nguyễn Chánh, Vụ thẩm sát Hà Tây, Trường Trung học Rừng Xanh và các công trình tín ngưỡng,... góp phần tạo bản sắc riêng cho đô thị thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh.

2. Các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (cấp tỉnh trở lên) phải tuân theo Luật Di sản văn hóa và các quy định liên quan.

- Quản lý các hoạt động của công trình kiến trúc cần bảo tồn, tôn tạo, khai thác, phát huy hiệu quả công trình gắn với khách tham quan, gắn với sinh hoạt văn hoá; quản lý chặt chẽ các hành vi nghiêm cấm nhằm bảo vệ môi trường cảnh quan khu di tích, công trình kiến trúc cần bảo tồn, tôn tạo. Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị lịch sử, văn hóa và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị.

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

+ Không gây ảnh hưởng xấu, phản cảm, bất lợi đến công trình bảo tồn. Không gây ảnh hưởng xấu đến cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

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

+ Trường hợp nếu có yêu cầu xây dựng công trình cao tầng thì phải đảm bảo không ảnh hưởng di tích lịch sử và phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh.

3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị

- Các trục đường chính đô thị: Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

- Các quảng trường và công viên lớn: Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

- Các tuyến phố đi bộ: Khuyến khích bố trí các mảng xanh, trang thiết bị đường phố phục vụ cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Khuyến khích tăng tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình tầng 01 dưới dạng cửa sổ lớn, cửa kính... dọc theo tuyến phố đi bộ. Khuyến khích tạo mái hè phố phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị: Khu vực cửa ngõ đô thị, kiến trúc công trình phải dễ định hướng, nhận diện, tạo ấn tượng chào đón, hẹn gặp lại khi ra vào đô thị, có thể xem xét bố trí kết hợp với kiến trúc điểm nhấn cao tầng.

- Đối với khu vực cây xanh cảnh quan ven sông, suối: Giữ lại các vệt đất ven sông theo quy hoạch chung được phê duyệt nhằm phục vụ cho mục đích công cộng. Mật độ xây dựng gộp tối đa 5% (bao gồm vật kiến trúc và đường dạo bộ). Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối. Bảo tồn không gian mặt nước và hành lang thoát lũ, tuyệt đối không xâm phạm hành lang thoát lũ.

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

1. Các công trình công cộng

a) Quy định chung

- Đối với công trình công cộng trên địa bàn đô thị thị trấn Tịnh Hà khi xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo phải tuân thủ các quy định về quy hoạch, kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu đã được duyệt.

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

- Về kiến trúc công trình:

+ Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó. Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí

hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

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

- Về thiết kế cảnh quan:

+ Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

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

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

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

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

+ Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông. Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc, khuyến khích bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình.

b) Quy định cụ thể

b1) Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu

- Quy mô xây dựng công trình cần tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

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

- Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường. Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; không trồng các loại cây có độc hại, có gai và nhựa độc.

- 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.

b2) 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.

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

- Cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế.

- Lối ra vào công trình y tế phải có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

- 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 ...

b3) 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 đa dạng về văn hóa của đô thị.

- 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.

b4) 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 cấp huyện, đô thị... cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Không gian kiến trúc thoáng đãng, 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...

- Lưu ý 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.

- Phương án thiết kế cần linh hoạt và có thể chuyển đổi thành Bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch trên toàn quốc trong trường hợp cần thiết khi tận dụng, cải tạo các công trình có sẵn (*Theo Quyết định số 212/QĐ-BXD ngày 01/03/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xây dựng bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch*).

b5) Công trình thương mại; công trình dịch vụ

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

- Giải pháp phân chia không gian trong công trình thông minh để tạo ra các khu vực riêng biệt cho các hoạt động khác nhau như mua sắm, làm việc, giải trí, và thư giãn nhằm tối ưu hóa trải nghiệm của khách hàng và tạo ra không gian đa dạng phù hợp mọi nhu cầu.

- Hệ thống công trình thương mại và dịch vụ có sự kết nối với không gian chung tuyến phố và các công trình chính lân cận trên cơ sở giải pháp kiến trúc cảnh quan, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu.

- Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

b6) Công trình trụ sở văn phòng làm việc

- Kiến trúc nên 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 khuyến khích gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của địa phương.

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

b7) Công trình đa năng; công trình phục vụ dân sinh

- Khuyến khích giải pháp kiến trúc công trình linh hoạt và thích ứng với nhiều mục đích sử dụng khác nhau.

- Giải pháp không gian mở được ưu tiên để khuyến khích tương tác xã hội và giao lưu giữa cộng đồng. Các khu vực như sân thượng, vườn trên mái, và khu vui chơi dành cho trẻ em có thể được thiết kế để tạo ra cơ hội cho sự giao tiếp và kết nối.

- Ưu tiên lựa chọn vật liệu xây dựng bền vững và dễ tái chế để giảm thiểu tác động đến môi trường. Các vật liệu như gỗ tái chế, cốt liệu tự nhiên, và vật liệu công nghệ xanh có thể được sử dụng để tạo ra một môi trường làm việc và sống khỏe mạnh.

- Sử dụng thiết kế có hướng đến tiết kiệm năng lượng và tối ưu hóa hiệu suất năng lượng của công trình. Điều này bao gồm việc sử dụng hệ thống chiếu sáng hiệu quả, hệ thống làm mát và sưởi ấm thông minh, cũng như việc tận dụng nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan, thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình.

2. Công trình nhà ở riêng lẻ

Khu vực đã có Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị được duyệt thì tuân thủ theo quy định tại đồ án. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị hoặc khu vực không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được duyệt và các quy định cụ thể sau:

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

a1) Yêu cầu về kiến trúc

- Việc xây dựng mới, cải tạo nhà ở riêng lẻ đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố.

- Đối với các dãy nhà ở riêng lẻ có khoảng lùi hiện hữu (chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ) cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và các yêu cầu được quy định tại Điều này để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

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

a2) Yêu cầu về diện tích và kích thước thửa đất

Quy định về kích thước, diện tích đối với thửa đất hiện hữu: Tuân thủ theo quy định tại bảng sau.

Bảng 1. Bảng quy định về xây dựng nhà ở riêng lẻ theo kích thước, diện tích đất hiện hữu

STT	Đối tượng	Được/không được cấp phép xây dựng
1	Diện tích thửa đất nhỏ hơn 50m ² .	Chỉ được cải tạo, duy tu, sửa chữa theo hiện trạng đã có, không được cấp phép xây dựng mới.
2	Diện tích thửa đất từ 50 m ² trở lên và có chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu thửa đất so với chỉ giới xây dựng từ 4m trở lên.	Được phép xây dựng nhà ở mới.

Đối với các trường hợp thửa đất không đủ điều kiện xây dựng thì khuyến khích thỏa thuận với các thửa đất tiếp giáp để hợp thửa. Nếu thửa đất sau khi hợp thửa có đủ điều kiện xây dựng thì được xem xét, cấp phép theo quy định.

a3) Quy định mật độ xây dựng

- Áp dụng bảng sau

Bảng 2. Quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của thửa đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích thửa đất ở (m ²)	≤ 90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Thửa đất xây dựng nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

Ghi chú: Trường hợp các thửa đất có diện tích nằm giữa các giá trị tại bảng trên được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất theo công thức:

$$N_t = N_b - \frac{N_b - N_a}{C_a - C_b} \times (C_t - C_b)$$

Trong đó:

- N_t: mật độ xây dựng của thửa đất cần tính;
- C_t: diện tích thửa đất cần tính;
- C_a: diện tích thửa đất cận trên;
- C_b: diện tích thửa đất cận dưới;
- N_a: mật độ xây dựng cận trên trong Bảng 2 tương ứng với C_a;
- N_b: mật độ xây dựng cận dưới trong Bảng 2 tương ứng với C_b.

a4) Tầng cao, chiều cao xây dựng tối đa cho phép.

- Tầng cao công trình:

+ Đối với đường trong mọi trường hợp nhà liền kề không được cao hơn 7 tầng.

+ Đối với đường có chiều rộng lộ giới trên 13,5m, nhà ở được xây dựng tối đa 7 tầng.

+ Đối với đường nhóm nhà ở trong khu đô thị hiện hữu (ngõ, hẻm) có chiều rộng lộ giới từ 6m đến 13,5m, nhà ở không được xây quá 4 tầng.

+ Đối với đường nhóm nhà ở trong khu đô thị hiện hữu (ngõ, hẻm) có chiều rộng lộ giới từ 4m đến nhỏ hơn 6m, nhà ở không được xây quá 3 tầng.

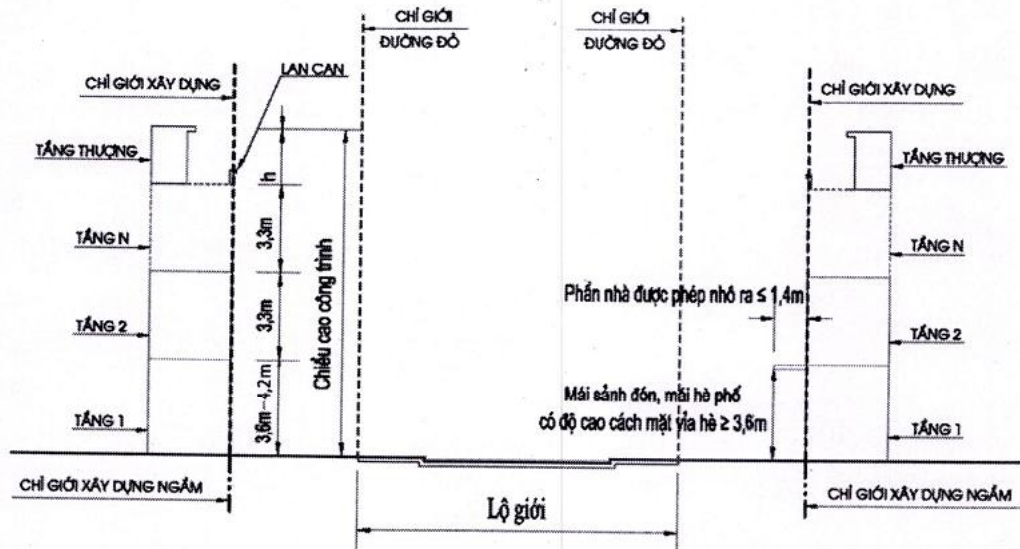
+ Đối với đường nhóm nhà ở trong khu đô thị hiện hữu (ngõ, hẻm) có chiều rộng lộ giới nhỏ hơn 4m thì phải chừa diện tích dự kiến mở rộng lộ giới lên tối thiểu là 4m (tìm đường đến chỉ giới xây dựng là 2m), nhà ở không được xây quá 3 tầng.

- Chiều cao công trình:

+ Chiều cao tầng 1: Chiều cao tầng 1 không nhỏ hơn 3,6m và không cao quá 4,2m. Nếu có bố trí tầng lửng hoặc tầng bán hầm thì chiều cao tầng 1 không

dưới 5,6m và không quá 6m. Từ tầng thứ 2 trở lên tối thiểu 3,3m/1 tầng và có sự hài hòa toàn dãy phố, đoạn phố.

+ Chiều cao lan can từ tầng 2 trở lên cao +0,9m so với mặt sàn tầng tương ứng.



Hình 10: Quy định về phần nhà xây dựng sau chỉ giới đường đỏ

a5) Hệ số sử dụng đất

Hệ số sử dụng đất đối với nhà ở tối đa ≤ 7 lần.

a6) Cốt nền công trình

- Đối với các tuyến phố đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh thì cao độ nền xây dựng là +0.3m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới xây dựng và không được bố trí bậc, đường lên xuống ra phạm vi hè đường.

- Đối với các tuyến phố chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chưa có vỉa hè) thì cao độ nền xây dựng là +0.5m so với cao độ tại mặt đường trước lô đất xây dựng.

- Đối với khu dân cư hiện hữu có cao độ nền thấp so với khu vực xung quanh: Thực hiện quy hoạch cải tạo chỉnh trang và quy hoạch cao độ nền xây dựng theo từng tuyến đường để quản lý và cấp phép xây dựng.

a7) Quy định về khoảng lùi, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Khu vực đã có Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị được duyệt thì tuân thủ theo quy định tại đồ án.

Các khu vực khác áp dụng khoảng lùi theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, theo bảng sau:

Bảng 3. Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của nhà ở riêng lẻ.

Chiều rộng lộ giới tiếp giáp với thửa đất xây dựng nhà (m)	Chiều cao xây dựng nhà (m)		
	<19	19÷<22	22÷<28
<19	0	3	4
19÷<22	0	0	3
≥22	0	0	0

a8) Ban công, ô văng và các phần nhô ra không cố định khác

- Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới không được lớn hơn giới hạn được quy định ở Bảng 4, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, cụ thể như sau:

Bảng 4. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, tường chắn, lô gia

TT	Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
1	Dưới 7m	0
2	7÷13,5	0,9
3	>13,5÷15,5	1,2
4	>15,5	1,4

(Đối với đường có lộ giới <7m, nếu nhà ở có nhu cầu xây dựng vươn ban công thì công trình phải xây dựng có khoảng lùi và ban công được vươn ra nhưng không vượt quá chỉ giới đường đỏ).

- Phần nhô ra làm ban công được phép che chắn tạo thành buồng ở hoặc lô-gia (nhưng không được vượt quá 70% diện tích bề mặt tiền công trình, được tính theo từng tầng). Việc tạo thành buồng ở hoặc lô-gia phải đảm bảo an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Trên tuyến đường có lộ giới từ 15,5m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn ban công tối đa là 1,2m. Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

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

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

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

- Phần nhô ra không cố định được quy định theo bảng sau

Bảng 5. Phân nhô ra không cố định của nhà ở riêng lẻ

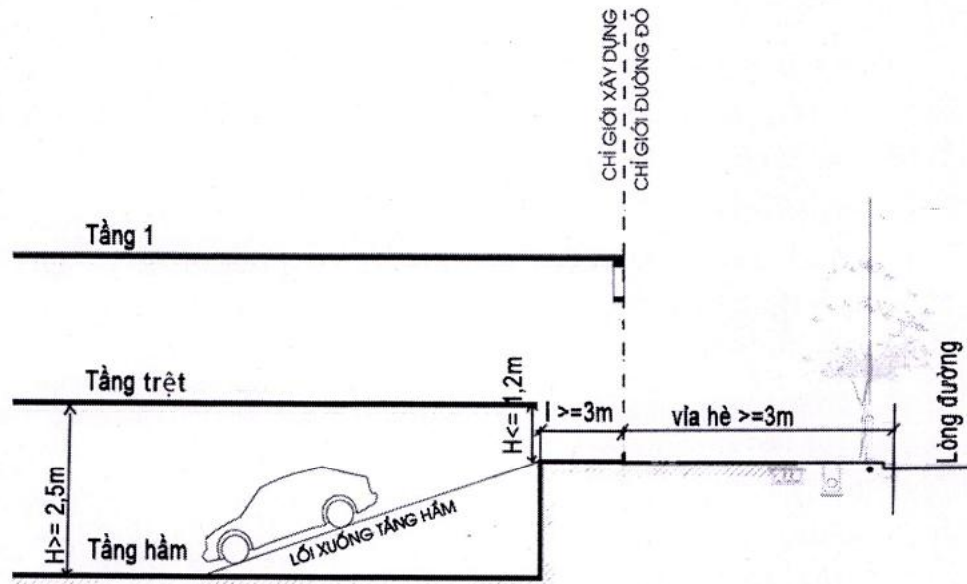
TT	Bộ phận được nhô ra	Độ cao so với mặt hè (m)	Độ vươn tối đa (m)
1	Bậc thềm, vệt dất xe	0 - 0,2	0,3
2	Ống đứng thoát nước mưa		0,2
3	Bậu cửa, gờ chỉ trang trí	> 1,0	0,2
4	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa	> 2,5	1,0

a9) Quy định tầng hầm

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

- Chiều cao thông thủy của tầng hầm tối thiểu 2,5m. 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 đường đỏ tối thiểu 3,0 m để đảm bảo an toàn khi ra vào.



Hình 11: Quy định về tầng hầm đối với nhà ở

a10) Quy định về tầng lửng

Diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng một; Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng lửng từ 2,7m – 3,0m.

a11) Quy định hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng, màu sắc công trình

- Không được xây dựng các kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá) trong khu vực đô thị, trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

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

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) khuyến khích hạn chế sử dụng các màu nóng, màu chói, vật liệu có độ phản quang trên toàn bộ mặt tiền nhà trên toàn bộ mặt tiền nhà. Việc sử dụng vật liệu phản quang trên mặt tiền nhà không được làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận và người đi đường.

a12) Quy định về bố trí hạ tầng kỹ thuật

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

- Ngoài phần kết cấu – kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà ở riêng lẻ nếu đảm bảo các yêu cầu sau:

- + Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng-ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước,... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt).

- + Các thiết bị điện cơ chuyên dụng như thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất và phải đảm bảo các quy định chuyên ngành và được cho phép bởi cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.

a13) Quy định về cảnh quan

- Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng quảng cáo. Sử dụng màu sắc ánh sáng ấm, dịu; Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn, có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser, đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông và nhà kế cận.

- Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

b) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị thị trấn Tịnh Hà (khu vực đã có Quy hoạch chi tiết 1/500)

- Nhà ở riêng lẻ trong các khu đô thị đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án được phê duyệt trên địa bàn đô thị thị trấn Tịnh Hà tuân thủ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đã được phê duyệt và quy chế quản lý riêng của từng khu vực.

- 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.

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

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

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

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, chưa được đền bù giải tỏa: 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 phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa triển khai và 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 74/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, quy mô và thời hạn tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh.

d) Công trình nhà ở ven sông

- Nhà ở ven sông 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 số 53/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước; Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành kế hoạch phòng, chống thiên tai tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

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

- Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ ven sông: Đối với đất trống, không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ; trường hợp nhà hiện hữu sẽ được cải tạo, sửa chữa theo quy định. Nghiêm cấm các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang bảo vệ và các hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên trong các khu vực công viên, ven sông. Trường hợp đặc biệt cần phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

đ) Công trình nhà ở hỗn hợp, nhà ở - dịch vụ, đa chức năng

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

- Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

- Thiết kế các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường; thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng.

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

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

- Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao, nút giao thông. Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực.

3. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- 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.

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

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi Tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, dự án bảo tồn, tôn tạo; dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt: Áp dụng các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

- Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm, ...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

- Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem

xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn.

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

- Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị cần phải đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem; Thể hiện được đặc trưng, tính chất của khu vực.

- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc, chiều cao, mật độ xây dựng,... phù hợp với kiến trúc cảnh quan xung quanh, tỷ lệ không gian của khu vực để đảm bảo yếu tố thẩm mỹ tốt nhất; tuân thủ với các quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

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

1. Quy định chung

a) Xây dựng các khu đầu mối và các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan và có tính đến các giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu. Khuyến khích các giải pháp hạ tầng đa chức năng và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai. Bảo đảm tổ chức giao thông thuận lợi, kiến trúc và cảnh quan đô thị hài hòa.

b) Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cần phải phù hợp với Quyết định 1551/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đề án Phát triển đô thị thông minh trên địa bàn tỉnh đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

2. Vía hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...)

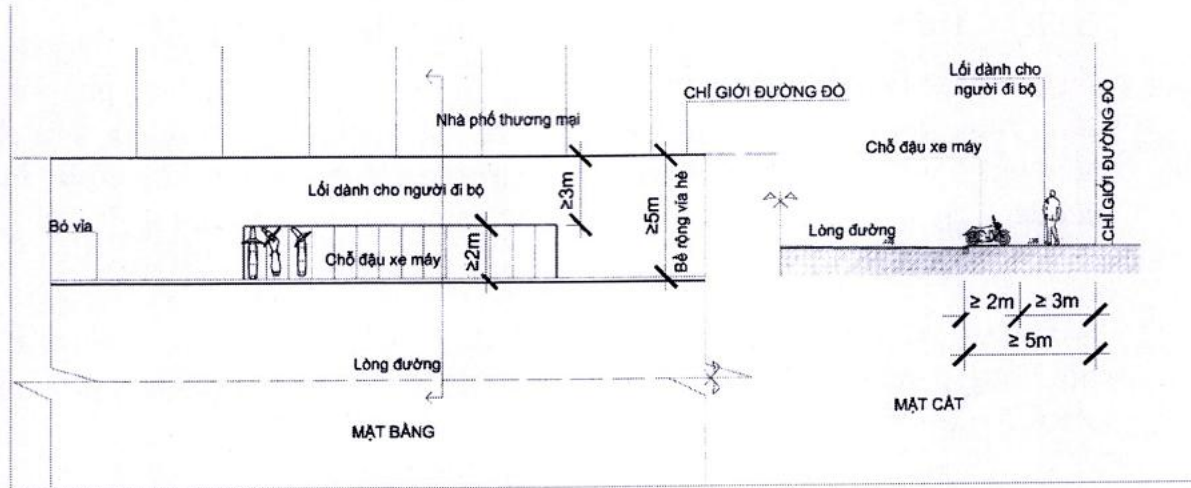
a) Vía hè

- Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, lối băng qua đường, quảng trường, công viên,...) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

- Xây dựng vỉa hè đi bộ cần quan tâm những yêu cầu đặc biệt dành cho người khuyết tật. Vật liệu tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, khuyến khích vật liệu thấm nước, tạo thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, nhằm giúp người khuyết tật dễ dàng định vị khi di chuyển trên đường phố.

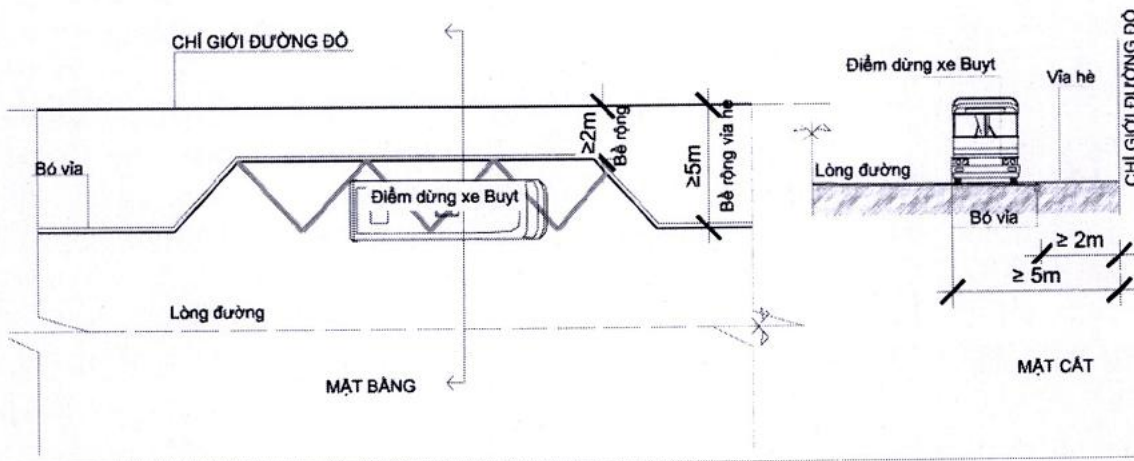
- Vía hè quy hoạch xây dựng trong khu đô thị mới có chiều rộng tối thiểu là 3,5m.

- Đối với vỉa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại bán lẻ, có chiều $\geq 5\text{m}$ có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.



Hình 12: Quy định vỉa hè có chiều sâu $\geq 5m$

- Đối với các đoạn hè đường phố bị cắt một phần để mở rộng mặt đường ở các bến dừng xe buýt, bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2m và phải tính toán đủ chiều rộng để đáp ứng nhu cầu bộ hành.



Hình 13: Quy định vỉa hè tại điểm dừng xe buýt

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

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

- Các loại bó vỉa hè phố phải theo mẫu thống nhất trong từng khu vực hoặc toàn khu vực đô thị tùy theo mục đích sử dụng của từng khu vực.

- Đối với các trục đường kết hợp đi bộ, trục đường kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu

hoàn thiện để phân biệt, kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp. Tuân thủ thiết kế của cơ quan quản lý chuyên ngành nếu có.

- Chất liệu, màu sắc của vỉa hè: Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt dành riêng cho người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị.

b) Vật trang trí

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác, đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan đô thị.

- Chiều sáng vỉa hè: Tuân thủ các quy định về quản lý chiếu sáng đô thị theo Quyết định số 29/2016/QĐ-UBND ngày 05/7/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định về phân công, phân cấp quản lý chiếu sáng đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Các khu vực bến xe buýt, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

3. Hệ thống cây xanh đường phố

Việc quản lý cây xanh trên địa bàn đô thị thị trấn Tịnh Hà phải thực hiện theo quy định tại Quyết định số 28/2016/QĐ-UBND ngày 04/07/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về việc phân công, phân cấp quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 07/07/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt Kế hoạch trồng cây xanh trên địa bàn tỉnh để triển khai thực hiện Đề án trồng một tỷ cây xanh giai đoạn 2021-2025 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành danh mục cây khuyến khích trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế tại đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

a) Cây xanh trên vỉa hè

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

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

- Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5m nên trồng các cây trung mộc hoặc cây đại mộc theo quy định phân loại cây đô thị tại địa phương; Các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3m đến 5m nên trồng các cây tiểu mộc hoặc trung mộc; Các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3m, đường cải tạo, bị khống chế về mặt bằng và không gian thì cần tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thưa công trình, ít

vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có, có thể trồng dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây.

b) Cây xanh dải phân cách

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

- Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

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

c) Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện.

d) Ô đất trồng cây xanh đường phố

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

- Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa nhằm giữ đất và tạo mỹ quan đô thị.

- 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.

4. Bến bãi đường bộ, bến đường thủy

- Việc quy hoạch, thiết kế các công trình đầu mối giao thông phải đảm bảo tuân thủ các quy hoạch liên quan, các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành khác.

- Kiến trúc có ngôn ngữ phù hợp tính chất công trình, đáp ứng công năng, sử dụng vật liệu kết cấu không gian lớn, linh động để tổ chức giao thông và không gian công cộng cho hành khách.

- Bến, bãi đỗ phương tiện giao thông phải chú ý tới môi trường, kết hợp trồng cây bóng mát, hạn chế tác động của diện tích bề mặt bê tông lớn tới công trình xung quanh bằng việc tăng cường trồng cây xanh cảnh quan, khuyến khích sử dụng vật liệu bề mặt có thấm nước theo hướng hạ tầng xanh. Bố trí đầy đủ các bảng hướng dẫn thông tin, thùng rác, ghế ngồi, tiểu cảnh tại những vị trí cần thiết.

- Đối với khu vực sông Trà Khúc đoạn qua đô thị thị trấn Tịnh Hà khi khai thác tuyến đường thủy để phục vụ du lịch cần xây dựng bến thuyền du lịch

khu vực gần tuyến đường N1, không gây cản trở giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Đối với công trình bãi đỗ xe: Tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật. Diện tích bãi đỗ xe ngoài trời phải sử dụng vật liệu lát giảm bức xạ mặt trời, có khả năng thấm và thoát nước tốt. Cổng ra vào phải đảm bảo an toàn về giao thông, không gây ùn tắc, đặc biệt là giờ cao điểm.

- Đối với bãi đỗ xe riêng của từng công trình/cụm công trình cần tuân thủ các quy định về số lượng chỗ đậu xe cần phải phù hợp với nhu cầu, quy mô của công trình xây dựng. Các công trình công cộng, trụ sở, khách sạn,... cần phải bố trí bãi xe trong khuôn viên của công trình.

5. Công trình 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.

a) Đối với khu đô thị hiện hữu

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

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

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

b) Đối với khu đô thị mới

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

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

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

- a) Các công trình thông tin, viễn thông đô thị phải phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt, phù hợp với Quyết định số 45/2021/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định quản lý mạng cáp ngoại vi viễn thông trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và các văn bản pháp luật khác có liên quan, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn, thẩm mỹ.

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

c) Dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải bảo đảm an toàn, mỹ quan, tuân thủ các yêu cầu về thiết kế, xây dựng công trình và các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật có liên quan; Ngầm hóa 100% hạ tầng mạng cáp viễn thông tại các khu dân cư, khu đô thị, tuyến đường mới.

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

Vị trí, quy mô và thiết kế công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

a) Công trình cấp nước

Các công trình thu nước thô, nhà máy và trạm xử lý nước sạch, bể chứa, trạm bơm tăng áp, đài nước phải được thiết kế kiến trúc đảm bảo hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

a) Thoát nước đô thị

- Hệ thống sông, suối, mương thoát nước trong đô thị phải có giải pháp đảm bảo an toàn. Rào chắn và lan can phòng hộ dọc theo bờ kè phải đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị theo quy hoạch, thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được duyệt.

- Đối với các miệng thu nước chung hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi, các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

- Trạm bơm nước thải trong đô thị xây dựng ngầm hoặc nổi kết hợp với cây xanh đô thị đảm bảo không gian cảnh quan và mỹ quan đô thị.

- Nhà máy và trạm xử lý nước thải trong khu vực đô thị phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường. Công trình phải tuân thủ thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Vệ sinh đô thị

- Nhà vệ sinh công cộng trên các đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

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

- Các trạm thu gom, trung chuyển chất thải rắn sử dụng trạm kín, áp dụng công nghệ mới và tự động hóa, kết hợp với trồng cây xanh, đảm bảo cách ly vệ sinh và an toàn môi trường, cảnh quan đô thị.

8. Công trình cấp điện

a) Vị trí, quy mô và thiết kế công trình cấp điện phải tuân thủ theo Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023 của Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050, các quy hoạch đô thị được duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

b) Đối với khu vực trung tâm hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

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

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

đ) Công trình phòng cháy, chữa cháy

- Vị trí đặt trạm phòng chữa cháy phải đảm bảo xe và phương tiện chữa cháy ra vào trạm an toàn, nhanh chóng và phải đảm bảo có địa hình bằng phẳng và có đủ diện tích để xây dựng công trình, sân bãi theo quy định.

- Hạng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

- Trụ phòng cháy chữa cháy phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và được phép bố trí nổi trên mặt đất phải được thiết kế đảm bảo an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết, dễ tiếp cận sử dụng.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quy định chung

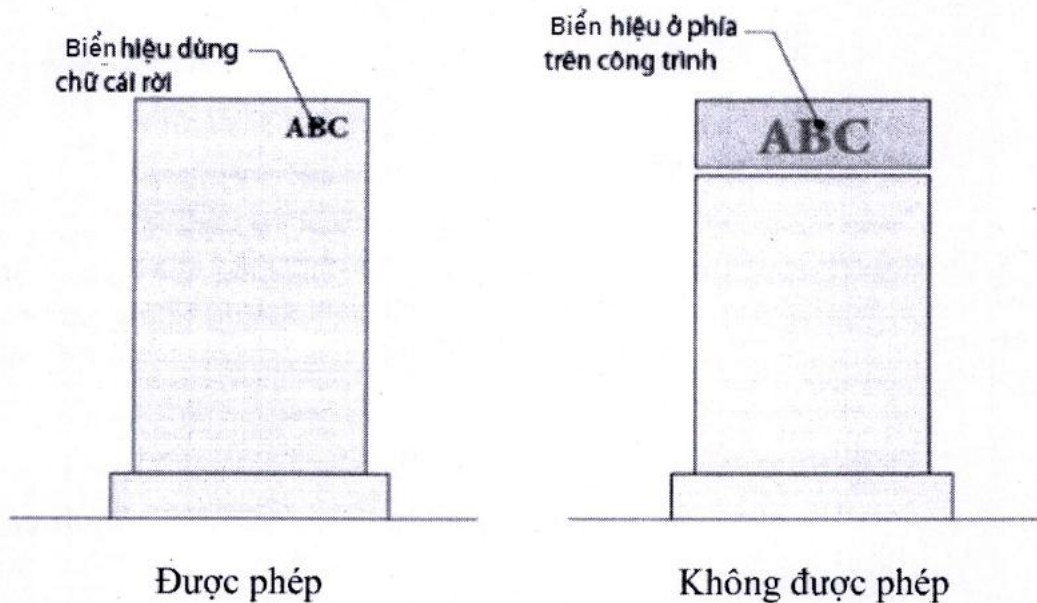
- Việc quảng cáo trên các trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ thiết kế đô thị riêng, các quy định tại Luật Quảng cáo năm 2012; Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20/5/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời; Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt Quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi;

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

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

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

- Biển hiệu công trình: biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20 m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình (xem Hình 14).



Hình 14: Quy định về biển hiệu

b) Quy định cụ thể

b1) Nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối để thương mại dịch vụ, không được phép nhô ra hơn 20cm đối với mặt ngoài công trình.

b2) Trung tâm thương mại

Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 20cm đối với mặt ngoài công trình. Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ, và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

b3) Công trình công cộng

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

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

- Đối với công trình văn hóa, công trình thể thao: phải tuân thủ các quy định theo pháp luật về quảng cáo và các quy định khác của pháp luật có liên quan nhằm có thể bảo đảm mỹ quan đô thị, cảnh quan môi trường, trật tự an toàn giao thông, trật tự an toàn xã hội.

b4) Công trình bảo tồn, công trình tôn giáo tín ngưỡng

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

b5) Công trình đang xây dựng

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

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được phê duyệt thì phải tuân thủ theo quy định trong đồ án, tuy nhiên chiều cao cổng, hàng rào không vượt quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0 m.

b) Hàng rào, cổng phải sử dụng giải pháp nền móng và kết cấu đảm bảo an toàn phù hợp tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

c) Hòa hợp với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực; Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

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

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

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

a) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

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

- Khuyến khích sử dụng các gam màu sáng (màu trắng, vàng kem, xanh nhạt...) nhằm phản chiếu ánh nắng hiệu quả của vùng khí hậu có nhiều nắng, hạn chế sử dụng các gam màu tối, sặc sỡ trên toàn bộ mặt ngoài nhà. Chi tiết kiến trúc có thể được nhấn mạnh bằng các màu sắc tương phản nhưng không nên có quá nhiều màu sắc.

- Công trình thương mại, công trình dịch vụ: Khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khối để các công trình bố trí công trình thương mại, công trình dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

- Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: Màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận. Đối với công trình bảo tồn: màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

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

- Khuyến khích hạn chế sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị, khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.

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

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

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường

công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

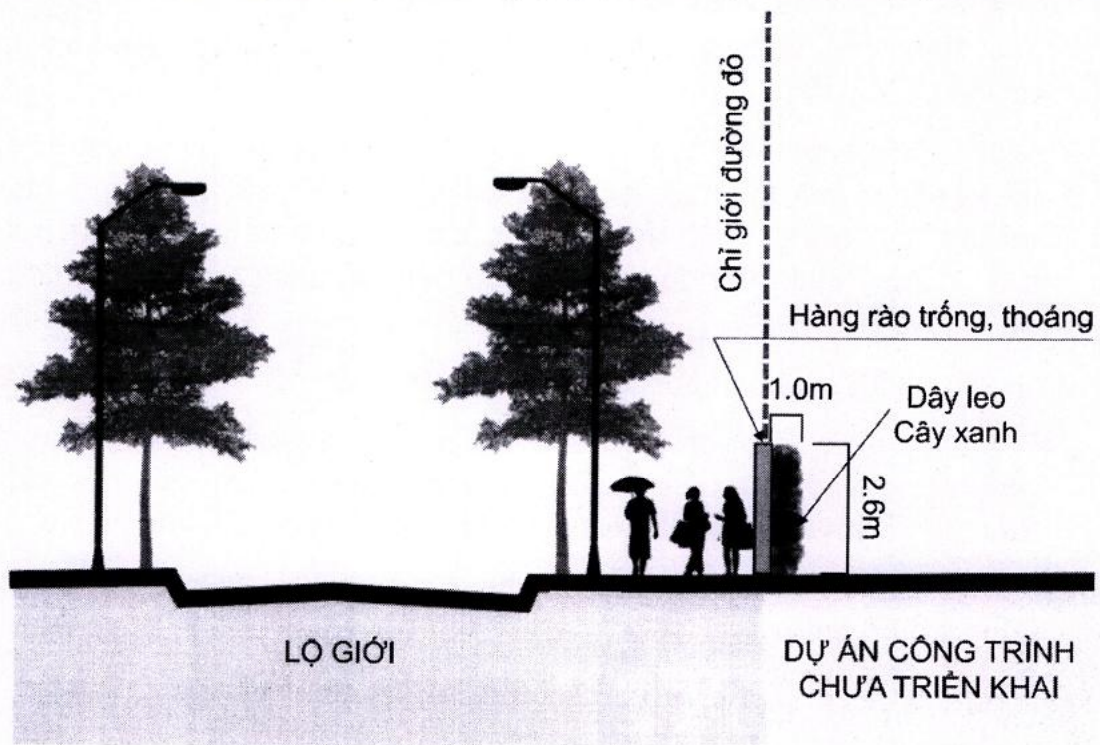
4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng

a) Đối với dự án, công trình chưa triển khai

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ giới (xem Hình 15). Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn.

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



Hình 15: Sơ đồ minh họa hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới.

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

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

a) Đối với việc xử lý mặt ngoài công trình kiến trúc hiện hữu ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị: Vận động, khuyến khích chủ sở hữu các công trình kiến trúc thực hiện cải tạo, chỉnh trang công trình hoặc có giải pháp che chắn, 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.

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

- Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. 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.

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

Chương III

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

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

1. Các khu, điểm di tích, tại Điều 4 của Quy chế này được bảo tồn theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa.

2. Các quy định quản lý

a) Về không gian đô thị: Đối với công trình xung quanh giáp ranh giới Di tích, khi xây dựng công trình không làm ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích.

b) Về kiến trúc: Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực bảo vệ I và khu vực bảo vệ II.

c) Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa, thể thao và du lịch 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.

d) Các hành vi bị cấm: Cấm lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực bảo tồn; cấm các hoạt động kinh doanh trong khu vực bảo tồn (trừ những khu vực dịch vụ phục vụ khách thăm quan được cơ quan có thẩm quyền cho phép); cấm lắp dựng biển quảng cáo tại khu di tích lịch sử, các công trình văn hoá đã được xếp hạng.

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

1. Danh mục công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị trên địa bàn đô thị thị trấn Tỉnh Hà.

Các nội dung xác định tiêu chí đánh giá, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và phân loại công trình kiến trúc có giá trị được quy định tại Mục 1 Chương II của Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

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

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

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

c) Việc cải tạo, sửa chữa các công trình trong khu vực được áp dụng như điểm b3 khoản 2 Điều 6.

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

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

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

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

a) Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

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.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

- Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế: Việc cấp phép xây dựng các công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng.

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

- Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế: Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ngành liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Việc quản lý đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được thực hiện theo quy định tại Điều 8 của Quy chế này.

3. Quy định xử lý chuyển tiếp

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

b) Đối với các dự án, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu kiến trúc đến thời điểm Quy chế này được ban hành nhưng chưa triển khai thực hiện thì phải điều chỉnh các chỉ tiêu kiến trúc và các yêu cầu liên quan khác theo Quy chế này.

c) Trong quá trình thực hiện Quy chế, đối với một số văn bản pháp lý trong nội dung Quy chế được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì căn cứ theo văn bản sửa đổi bổ sung để tiếp tục thực hiện Quy chế.

4. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: Nội dung Quy chế quản lý kiến trúc đô thị trong quá trình thực hiện phải được đánh giá, rà soát việc thực thi các quy định trong Quy chế để có điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị trên địa bàn.

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

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo các nội dung quản lý nhà nước về kiến trúc trên địa bàn đô thị thị trấn Tịnh Hà theo thẩm quyền.

b) Hướng dẫn, kiểm tra UBND huyện Sơn Tịnh và các cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện Quy chế này.

c) Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh (khi có đề xuất của UBND huyện Sơn Tịnh) xem xét, sửa đổi, bổ sung các nội dung của Quy chế cho phù hợp với tình hình thực tế và quy định hiện hành của Nhà nước.

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

2. Trách nhiệm các sở, ngành liên quan

Theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước được phân công, các sở, ngành liên quan, phối hợp với UBND huyện Sơn Tịnh tổ chức triển khai thực hiện tốt Quy chế này và các quy định có liên quan.

3. Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh

a) Chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn, tổ chức thực hiện Quy chế này.

b) Phân công trách nhiệm, chỉ đạo các phòng, ban, đơn vị của huyện và UBND thị trấn kiểm tra thường xuyên, phát hiện, ngăn chặn các vi phạm và thực hiện các chức năng khác theo thẩm quyền.

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

d) Lập kế hoạch tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ, đột xuất việc chấp hành pháp luật về kiến trúc, xây dựng và Quy chế này. Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật; đề xuất xử lý, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền.

đ) Sơ kết, tổng kết tình hình thực hiện Quy chế hàng năm để đánh giá hiệu quả thực hiện. Kịp thời rà soát, đề xuất Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, bổ sung, điều chỉnh, các nội dung Quy chế cho phù hợp với các quy định hiện hành.

e) Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo Quy chế này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

g) Theo dõi việc thực hiện các quyết định hành chính đã ban hành, đơn đốc thực hiện các quyết định đã có hiệu lực thi hành; quyết định cưỡng chế đối với tổ chức, cá nhân trên địa bàn đô thị thị trấn Tịnh Hà không tự giác chấp hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

h) Chỉ đạo UBND thị trấn

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

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

4. 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.

5. Các Chủ đầu tư dự án

a) Tuân thủ các quy định thuộc Quy chế quản lý kiến trúc đô thị do UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành 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) Chủ đầu tư phải tham gia thực hiện việc tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại, do quá trình xây dựng gây ra.

c) Thực hiện đúng các 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; trường hợp vi phạm trong hoạt động xây dựng sẽ bị xử phạt hành chính đối với hành vi và công trình vi phạm theo quy định pháp luật.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh thực hiện việc kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Các tổ chức, cá nhân vi phạm Quy chế này, tùy theo tính chất mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

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

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung

a) Thời gian và nội dung rà soát, đánh giá Quy chế: Áp dụng quy định tại Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

b) Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế này, nếu có vấn đề phát sinh cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quy chế, UBND huyện Sơn Tịnh tổng hợp, trình Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1. Các văn bản pháp lý liên quan

Phụ lục 1.1. Các văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương

1. Luật Di sản văn ngày 29/6/2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18/6/2009;
2. Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
3. Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 của Quốc hội; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng ngày 17/6/2020;
4. Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009 đã được sửa đổi, bổ sung bởi: Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019; Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020.
5. Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
6. Luật Quảng cáo ngày 21/06/2012;
7. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
8. Luật Bưu chính ngày 17/6/2010;
9. Luật Viễn thông ngày 24/11/2023;
10. Nghị định số 181/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo;
11. Nghị định số 70/2021/NĐ-CP ngày 20/7/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 181/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo ngày 21/06/2012;
12. Nghị định số 08/2021/NĐ-CP ngày 28/01/2021 của Chính phủ Quy định quản lý hoạt động đường thủy nội địa;
13. Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;
14. Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01/07/2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;
15. Nghị định số 125/2018/NĐ-CP ngày 19/9/2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

16. Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về Thoát nước và xử lý nước thải; Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật;

17. Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/04/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng;

18. Nghị định số 25/2011/NĐ-CP ngày 6/4/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Viễn thông;

19. Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/09/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;

20. Nghị định số 79/2009/NĐ-CP ngày 28/9/2009 của Chính phủ về quản lý chiếu sáng đô thị được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ về 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;

21. Nghị định số 36/2020/NĐ-CP ngày 24/3/2020 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực tài nguyên nước và khoáng sản;

22. Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước;

23. Nghị định số 43/2018/NĐ-CP ngày 12/3/2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng hải;

24. Nghị định số 43/2022/NĐ-CP ngày 24/6/2022 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng cấp nước sạch;

25. Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2020;

26. Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

27. Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

28. Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật di sản văn hóa và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản Văn hóa

29. Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

30. Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 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;

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

32. Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

33. Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

34. Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

35. Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

36. Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

37. Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/9/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 70/2022/NĐ-CP ngày 27/9/2022 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;

38. Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện;

39. Thông tư số 06/2023/TT-BXD ngày 08/9/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về chương trình phát triển đô thị.

40. Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

41. Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

42. Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

43. Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị;

44. Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị

45. Thông tư số 05/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng bãi bỏ các văn bản quy phạm pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành;

46. Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

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

48. Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

49. Thông tư số 109/2016/TT-BTC ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí thực hiện các cuộc điều tra thống kê, tổng điều tra thống kê quốc gia;

50. Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

51. Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20/5/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

Phụ lục 1.2. Các quy định của tỉnh Quảng Ngãi

1. Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 24/6/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định phân cấp quản lý di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh;
2. Quyết định số 15/2015/QĐ-UBND ngày 14/04/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về quản lý, khai thác, bảo trì và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ địa phương thuộc tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 15/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh;
3. Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt Quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
4. Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi;
5. Quyết định số 28/2016/QĐ-UBND ngày 04/07/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về việc phân công, phân cấp quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
6. Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở; Hạn mức công nhận diện tích đất ở và xác định diện tích đất ở để tính tiền bồi thường; Hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
7. Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt Kế hoạch trồng cây xanh trên địa bàn tỉnh để triển khai thực hiện Đề án Trồng một tỷ cây xanh giai đoạn 2021 – 2025 của Thủ tướng Chính phủ;
8. Quyết định số 32/2021/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
9. Quyết định số 45/2021/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định quản lý mạng cáp ngoại vi viễn thông trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
10. Quyết định số 49/2021/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về phân cấp quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

11. Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung;

12. Quyết định số 74/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, quy mô và thời hạn tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

13. Quyết định số 85/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

14. Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Đề án Bảo tồn và phát huy giá trị hệ thống di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030;

15. Quyết định số 02/2022/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định phân cấp trách nhiệm và trách nhiệm phối hợp quản lý trật tự xây dựng thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Quảng Ngãi;

16. Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành kế hoạch phòng, chống thiên tai tỉnh Quảng Ngãi, giai đoạn 2021-2025;

17. Quyết định số 70/2016/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về phân cấp quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

18. Quyết định số 14/2018/QĐ-UBND ngày 14/5/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về phân cấp quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số 70/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND tỉnh;

19. Quyết định số 545/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Phê duyệt Quy hoạch nghĩa trang trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030;

20. Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Điều chỉnh Quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

21. Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 5/12/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc xếp hạng di tích lịch sử cấp tỉnh Vụ thăm sát Hà Tây tại xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi;

22. Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 23 tháng 7 năm 2024 của HĐND tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi;

23. Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 23 tháng 7 năm 2024 của HĐND tỉnh về việc tán thành chủ trương thành lập thị trấn Tịnh Hà thuộc huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

24. Nghị quyết số 1279/NQ-UBTVQH15 ngày 14/11/2024 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2023-2025 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025, trong đó có thành lập thị trấn Tịnh Hà trên cơ sở đô thị mới Sơn Tịnh).

Phụ lục 1.3. Hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn

Quy chuẩn:

1. QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng;
2. QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;
3. QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;
4. QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
5. QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ;
6. QCVN 17:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện ngoài trời;
7. QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
8. QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;
9. QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
10. QCVN 32:2020/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia chống sét cho các trạm viễn thông;
11. QCVN 9:2016/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếp đất cho các trạm viễn thông;
12. QCVN 8:2022/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phơi nhiễm trường điện từ của các trạm gốc điện thoại di động mặt đất công cộng;
13. QCVN 18:2022/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tương thích điện từ đối với thiết bị thông tin vô tuyến điện;
14. QCVN 36:2022/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng dịch vụ điện thoại trên mạng viễn thông di động mặt đất;
15. QCVN 131:2022/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về thiết bị đầu cuối IoT băng hẹp E-UTRA - Phần truy nhập vô tuyến;
16. QCVN 132:2022/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện đối với thiết bị đầu cuối viễn thông và công nghệ thông tin;

Tiêu chuẩn:

- TCVN 9411:2012 - Nhà ở liên kế Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 13592: 2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 7956 : 2008 - Nghĩa trang đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 8270:2009 về Quy hoạch cây xanh sử dụng hạn chế và chuyên dụng trong đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4319:2012 - Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 9377-2:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng – thi công và nghiệm thu. Phần 2: Công tác trát trong xây dựng;
- TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 12872:2020 Nhà thương mại liên kế yêu cầu chung về thiết kế.

* Trụ sở cơ quan:

- TCVN 4601:2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế

* Công trình giáo dục:

- TCVN 3907:2011 Trường mầm non. Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 8793:2011 Trường tiểu học - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 8794:2011 Trường trung học - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 5713:1993 Phòng học trường PTCS. Yêu cầu vệ sinh học đường;
- TCVN 4602:2012 Trường trung cấp chuyên nghiệp - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9210:2012 Trường dạy nghề - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 3981:1985 Trường đại học. Yêu cầu thiết kế;

* Công trình thể dục thể thao:

- TCVN 4205:2012 - Công trình thể thao - Sân thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4260:2012 - Công trình thể thao - Bể bơi - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4529:2012 - Công trình thể thao - Nhà thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4603:2012 Công trình thể thao - Yêu cầu sử dụng và bảo quản.

* Công trình văn hóa:

- TCVN 5577:2012 Rạp chiếu phim - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9365:2012- Nhà văn hoá thể thao - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- TCVN 9369:2012 Nhà hát - Tiêu chuẩn thiết kế.

* Công trình y tế:

- TCVN 4470:2012 Bệnh viện đa khoa - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 7022:2002 Trạm y tế cơ sở. Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 9212:2012 Bệnh viện đa khoa khu vực - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9213:2012 Bệnh viện quận huyện - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9214:2012 Phòng khám đa khoa khu vực - Tiêu chuẩn thiết kế.

* Công trình thương mại:

- TCVN 4530:2011: Cửa hàng xăng dầu - Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 9211:2012: Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế.

Phụ lục 2. Danh mục khu đô thị, khu dân cư mới

TT	Tên khu đô thị, khu dân cư mới	Đơn vị quản lý	Quy mô (ha)	Đầu tư xây dựng (năm)	Quyết định đầu tư	Tiến độ thực hiện
1	Khu dân cư Đồng Phú		4,95	2018		Đã đầu tư
2	Khu dân cư Đồng Trước	Đại diện chủ đầu tư: Ban QL dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Sơn Tịnh.	7,77	2022-2024	Căn cứ Quyết định số 3818/UBND-CN XD ngày 31/10/2019 của UBND huyện Sơn Tịnh.	Đang hoàn thiện thủ tục đầu tư
3	Khu đô thị Tịnh Hà Riverside		41,92			Đang lập thủ tục xin đầu tư
4	Khu dân cư phía Đông đường sắt		28			Đang lập thủ tục xin đầu tư
5	Khu dân cư phía Nam Đồng Phú		20,5			Đang lập thủ tục xin đầu tư
6	Khu dân cư Đồng Miếu		17		Căn cứ Quyết định số 5212/UBND ngày 30/12/2016 của UBND huyện Sơn Tịnh.	Đang triển khai
7	Khu dân cư OM6	Đại diện chủ đầu tư: Ban QL dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Sơn Tịnh.	10,016		Căn cứ Quyết định số 3057/UBND ngày 15/9/2017 của UBND huyện Sơn Tịnh.	đang lập thủ tục đầu tư

TT	Tên khu đô thị, khu dân cư mới	Đơn vị quản lý	Quy mô (ha)	Đầu tư xây dựng (năm)	Quyết định đầu tư	Tiến độ thực hiện
8	Khu dân cư Đồng Giếng	Đại diện chủ đầu tư: Ban QL dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất	13,4		Căn cứ Quyết định số 3181/UBND ngày 25/9/2019 của UBND huyện Sơn Tịnh.	
9	Khu dân cư phân khu OM9,OM10 tại trung tâm huyện lỵ Sơn Tịnh	Đại diện chủ đầu tư: Ban QL dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Sơn Tịnh.	3,86		Căn cứ Quyết định số 3182/UBND ngày 25/9/2019 của UBND huyện Sơn Tịnh.	
10	Khu dân cư Vĩnh Xương (2 giai đoạn)	Đại diện chủ đầu tư: Ban QL dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Sơn Tịnh.	1,33		Căn cứ nghị Quyết số 103/NQ/HĐND ngày 29/10/2021.	
11	Khu dân cư phía Tây đường trục chính		9,57			
12	Khu dân cư Trung tâm hành chính Sơn Tịnh (phía Đông đường trục chính)		23,15			
13	Khu dân cư phía Bắc trung tâm văn hóa (OM15)		2,97			
14	Khu dân cư phía Nam trung tâm văn hóa (OM14)		2,49			

TT	Tên khu đô thị, khu dân cư mới	Đơn vị quản lý	Quy mô (ha)	Đầu tư xây dựng (năm)	Quyết định đầu tư	Tiến độ thực hiện
15	Khu dân cư phía Tây đường trục chính (OM11)		6			
16	Khu dân cư Nam Hà Trung	Đại diện chủ đầu tư: Ban QL dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Sơn Tịnh.	1,63		Căn cứ nghị Quyết số 105/NQ/HĐND ngày 29/10/2021.	
17	Khu dân cư Hà Nhai Bắc		0,4			
18	Khu dân cư phía Bắc Đồng Trước	Đại diện chủ đầu tư: Ban QL dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất	6,3		Căn cứ nghị Quyết số 110/NQ/HĐND ngày 29/10/2021.	
19	Khu dân cư phía Tây Đồng Trước	Đại diện chủ đầu tư: Ban QL dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất	7,2			
20	Khu đô thị Trường Xuân		19,94			

Phụ lục 3. Quy định cụ thể đối với các tuyến phố chính đô thị

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Tầng cao	Chiều cao tối đa	Cao độ nền	Khoảng lùi	Hình thức kiến trúc
1	Đường quốc lộ 24B: đoạn qua ĐTM Sơn Tịnh	34	4-7	28	+0,30	Có	Hiện đại
2	Đường N10: đoạn từ đường cầu Trà Khúc 3 đến trung tâm thể dục thể thao huyện (đường N4);	39	3-5	20	+0,30	Có	Hiện đại
3	Đường N1 (ĐH 20B): là trục cảnh quan dọc bờ Bắc sông Trà Khúc, đoạn từ cầu Trà Khúc 3 về phía Đông, đến tp Quảng Ngãi;	17,5-27,5	3-12	48	+0,30	Có	Hiện đại
4	Đường D1: đoạn từ đường N1 (ĐH20B) đến đường N4;	26	1-12	48	+0,30	Có	Hiện đại
5	Đường D2: đoạn từ đường N1 đến đường N4;	50	1-12	48	+0,30	Có	Hiện đại
6	Đường D3: đoạn từ đường N1 đến đường N2;	46,5	1-12	48	+0,30	Có	Hiện đại
7	Đường D4 (ĐH20): đoạn từ đường N1 (ĐH 20B) đến đường N2.	27	2-7	28	+0,30	Có	Hiện đại