

QUY CHẾ

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CHỦ, TỈNH BẮC GIANG



Lục Ngạn, năm 2024

QUY CHẾ

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CHỦ, TỈNH BẮC GIANG

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG**

**CHỦ ĐẦU TƯ
UBND HUYỆN LỤC NGẠN**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG
BẮC GIANG**

MỤC LỤC

Chương I	4
QUY ĐỊNH CHUNG	4
Điều 1. Mục tiêu	4
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....	4
Điều 3. Giải thích từ ngữ	5
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....	9
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc	22
Chương II	22
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	22
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	22
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc	32
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....	33
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình	38
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	50
Điều 11. Các yêu cầu khác.....	66
Chương III	73
QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	73
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).....	73
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị được phê duyệt.....	74
Chương IV	76
TỔ CHỨC THỰC HIỆN	76
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế.....	76
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc	77
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	79
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.....	79

**QUY CHẾ
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CHŨ,
HUYỆN LỤC NGẠN, TỈNH BẮC GIANG**

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý kiến trúc trên phạm vi đô thị Chũ phù hợp với đồ án Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 (tỷ lệ 1/10.000) đã được phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024 và các đồ án quy hoạch xây dựng khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với đặc điểm cụ thể của đô thị Chũ.

3. Quy chế là cơ sở để xác định các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các công trình thuộc khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt.

4. Quy định về các chỉ tiêu kiến trúc cụ thể cho các loại hình công trình kiến trúc, làm cơ sở cho việc quản lý, đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc trên địa bàn đô thị Chũ.

5. Quy chế là căn cứ để kiểm tra, thanh tra và xử lý các vi phạm hành chính về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn đô thị Chũ.

6. Kiểm soát việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn đô thị Chũ, góp phần bảo vệ và giữ gìn bản sắc kiến trúc đô thị đặc trưng của đô thị Chũ.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của đô thị Chũ có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

2. Phạm vi áp dụng

Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang được áp dụng trong phạm vi quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024, bao gồm 10 đơn vị hành chính là thị trấn Chũ và các xã Mỹ An, Nam Dương, Quý Sơn, Phượng Sơn, Trù Hựu, Kiên Thành, Kiên Lao, Hồng Giang, Thanh Hải (không bao gồm Thôn Khuôn Rễo) huyện Lục Ngạn được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: Giáp các xã Sơn Hải, Biên Sơn và thôn Khuôn Rễo thuộc xã Thanh Hải, huyện Lục Ngạn và các xã Hòa Sơn, Tân Thành huyện Hữu Lũng tỉnh Lạng Sơn;

+ Phía Nam: Giáp xã Tân Mộc huyện Lục Ngạn và các xã Trường Giang, Vô Tranh huyện Lục Nam tỉnh Bắc Giang;

+ Phía Đông: Giáp các xã Tân Lập, Tân Quang, Giáp Sơn, Biên Sơn và Trung tâm huấn luyện Cẩm Sơn, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang;

+ Phía Tây: Giáp các xã Cương Sơn, Đông Phú, Đông Hưng thuộc huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang và xã Tân Thành thuộc huyện Hữu Lũng tỉnh Lạng Sơn.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

2. *Thiết kế kiến trúc*: Là việc lập phương án kiến trúc, thể hiện ý tưởng kiến trúc, giải pháp kỹ thuật về kiến trúc trong hồ sơ thiết kế quy hoạch, xây dựng, thiết kế nội thất, ngoại thất và kiến trúc cảnh quan (*Luật Kiến trúc*).

3. *Công trình kiến trúc*: Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (*theo khoản 4 Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Kiến trúc*).

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

5. *Kiến trúc đô thị*: Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo đô thị (*Luật quy hoạch đô thị*).

6. *Đô thị*: Là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn (*Luật quy hoạch đô thị*).

7. *Khu đô thị hiện hữu*: Là khu vực đang có các cụm dân cư sinh sống hàng ngày trên địa bàn. Những khu vực này đều có hệ thống cơ sở hạ tầng như cấp thoát nước, đường điện dân sinh, cầu cống, hệ thống giao thông...

8. *Khu dân cư, đô thị mới*: Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở (theo điều 3. Khoản 3, luật Quy hoạch đô thị).

9. *Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật* gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác.

10. *Hệ thống công trình hạ tầng xã hội* gồm công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác.

11. *Không gian đô thị*: Không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

12. *Cảnh quan đô thị*: Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, gò đất, dải đất ven bờ sông, suối, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

13. *Nhà ở riêng lẻ*: Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập (theo điểm 1.4.11 QCVN 01:2021/BXD).

14. *Nhà ở liền kề*: Loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về “Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế”).

15. *Biệt thự*: Là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa,...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt (Thông tư 38/2009/TT-BXD).

16. *Nhà chung cư*: Là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (theo điểm 1.4.1 QCVN 04:2021/BXD).

17. *Công trình hỗn hợp*: Là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

18. *Công trình đa năng (tổ hợp đa năng)*: Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khách, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) (theo điểm 1.5.9 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ xây dựng).

19. *Chỉ giới đường đỏ*: Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần

đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác (theo Luật Xây dựng).

20. *Chỉ giới xây dựng*: Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất (đường giới hạn được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa).

21. *Khoảng lùi*: Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (theo điểm 1.4.24 QCVN 01:2021/BXD).

22. *Mật độ xây dựng*:

a) Mật độ xây dựng thuần là tỷ lệ (%) diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) (QCVN 01:2021/BXD);

b) Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị là tỷ lệ (%) diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình) (QCVN 01:2021/BXD);

23. *Hệ số sử dụng đất*: Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất (theo điểm 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD).

24. *Chiều cao công trình xây dựng*: Là chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (theo điểm 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD).

25. *Số tầng nhà (tầng cao)*:

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

b) Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng

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

c) Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m² (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD);

d) Các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

26. *Tầng hầm*: Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (Thông tư 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019).

27. *Tầng nửa hầm*: Là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (Thông tư 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019).

28. *Tầng áp mái* là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (Thông tư 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019).

29. *Ban công* là các mặt sàn chịu lực được làm nhô ra khỏi mặt nhà, tạo điều kiện để người sử dụng có thể tiếp cận dễ dàng với không gian thoáng bên ngoài, tiếp cận cây xanh, tạo tầm nhìn rộng.

30. *Lô gia*: Là hành lang hướng ra ngoài nhưng được xây âm vào bên trong, và bằng mặt bằng nhà.

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

32. *Di tích lịch sử - văn hóa* là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

33. *Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật* là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải

năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến công thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

34. *Công trình ngầm đô thị* là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nèn kỹ thuật.

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

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

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

38. *Hào kỹ thuật* là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật.

39. *Homestay (Cơ sở lưu trú du lịch)* là nơi cung cấp dịch vụ phục vụ nhu cầu lưu trú của khách du lịch (*Luật du lịch*).

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Các nguyên tắc

- Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp chỉ tiêu trong quy hoạch chung của đô thị Chủ được phê duyệt theo Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 (tỷ lệ 1/10.000), phù hợp với các quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Phù hợp với định hướng quy hoạch chung đô thị Chũ; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

- Đối với những khu vực đã có đề án quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt và quy định quản lý theo đề án quy hoạch đô thị.

- Đối với các công trình xây dựng mới bên trong khu vực đã được công nhận là di sản văn hoá phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng về màu sắc, chất liệu với công trình di sản của khu vực.

- Công trình kiến trúc phải bảo đảm an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận các công trình kiến trúc đô thị; hài hoà giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí, đảm bảo trật tự chung, hoà nhập với cảnh quan khu vực. Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, có tính thẩm mỹ cao đồng thời phải phù hợp với tính chất của công trình; khuyến khích việc thi tuyển thiết kế đối với các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị.

b) Các quy định khác liên quan

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;
- Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật tổ chức chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 của Quốc Hội khoá XIII; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội khoá XII; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019 của Quốc Hội khóa XIV;

- Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/6/2012 của Quốc Hội khóa XIII;

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội khóa XIII;

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội khóa XIII;

- Luật di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2002; Luật số 32/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa; Văn bản hợp nhất Luật Di sản văn hóa số 10/VBHN-VPQH ngày 23/07/2013 của Văn phòng Quốc hội;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý cây xanh đô thị;

- 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 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về Thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc;
- 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;
- 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;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn thực hiện 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; Thông tư số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn thực hiện 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;
- Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 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 QCVN17: 2018/BXD;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 04/2015/TT-BXD ngày 30/04/2015 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn thi hành một số điều của nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quy chuẩn quốc gia QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Quy chuẩn quốc gia QCVN 17:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời;
- Quy chuẩn quốc gia QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;
- Quy chuẩn quốc gia QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012 về Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9211:2012 về Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9210:2012 về Trường dạy nghề - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4602:2012 về Trường trung cấp chuyên nghiệp - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9214: 2012 về Phòng khám đa khoa khu vực - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4470:2012 về Bệnh viện đa khoa - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4529:2012 về Công trình thể thao - Nhà thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4205:2012 về Công trình thể thao - Sân thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9362:2012 về Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4601:2012 về Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN ISO 37122:2020 (ISO 37122:2019) về Cộng đồng và đô thị bền vững - Các chỉ số cho đô thị thông minh;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 3890:2022 Phòng cháy chữa cháy - phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà ở và công trình - trang bị, bố trí;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022, Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- Nghị quyết 138-NQ/TU ngày 01/9/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đẩy mạnh phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 09/7/2022 và Quyết định số 4/2022/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

- Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2045 (tỷ lệ 1/10.000);

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: khu vực có cảnh quan thiên nhiên, địa hình sông nước; khu vực địa hình dốc, đồi núi... :

+ Phân vùng du lịch, đô thị sinh thái tại Kiên Lao, Kiên Thành được duy trì hệ thống cây xanh, mặt nước hồ Bầu Lầy, hồ Làng Thum, hồ Khuôn Thần. Với cảnh quan đa dạng, phong phú do được tạo hóa ưu đãi là vùng có nhiều hồ, kênh rạch, sông, suối và đồi núi tự nhiên đa dạng thuận lợi để tạo lập hình ảnh đô thị sinh thái nông nghiệp hình thành bản sắc riêng cho đô thị Chũ.

+ Khu vực các hồ Khuôn Thần, Làng Thum, Đá Mài, Bầu Lầy, Hàm Rồng là các hồ nước tự nhiên với cảnh quan sơn thủy hữu tình, là yếu tố cốt lõi để phát triển các khu chức năng du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, các hoạt động thể thao dưới nước, các khu nhà vườn sinh thái...

+ Khu vực cảnh quan hệ thống các dòng suối (suối Bông 1,2,3,4), suối Quý Sơn, suối Cầu Cao. Khu vực cảnh quan ven sông Lục Nam: Tạo lập trục hành lang xanh đa chức năng ven sông, là trục cảnh quan sinh thái chính của đô thị kết nối các trung tâm đa chức năng và đa dạng các hoạt động gắn với các hoạt động du lịch sinh thái ven sông.

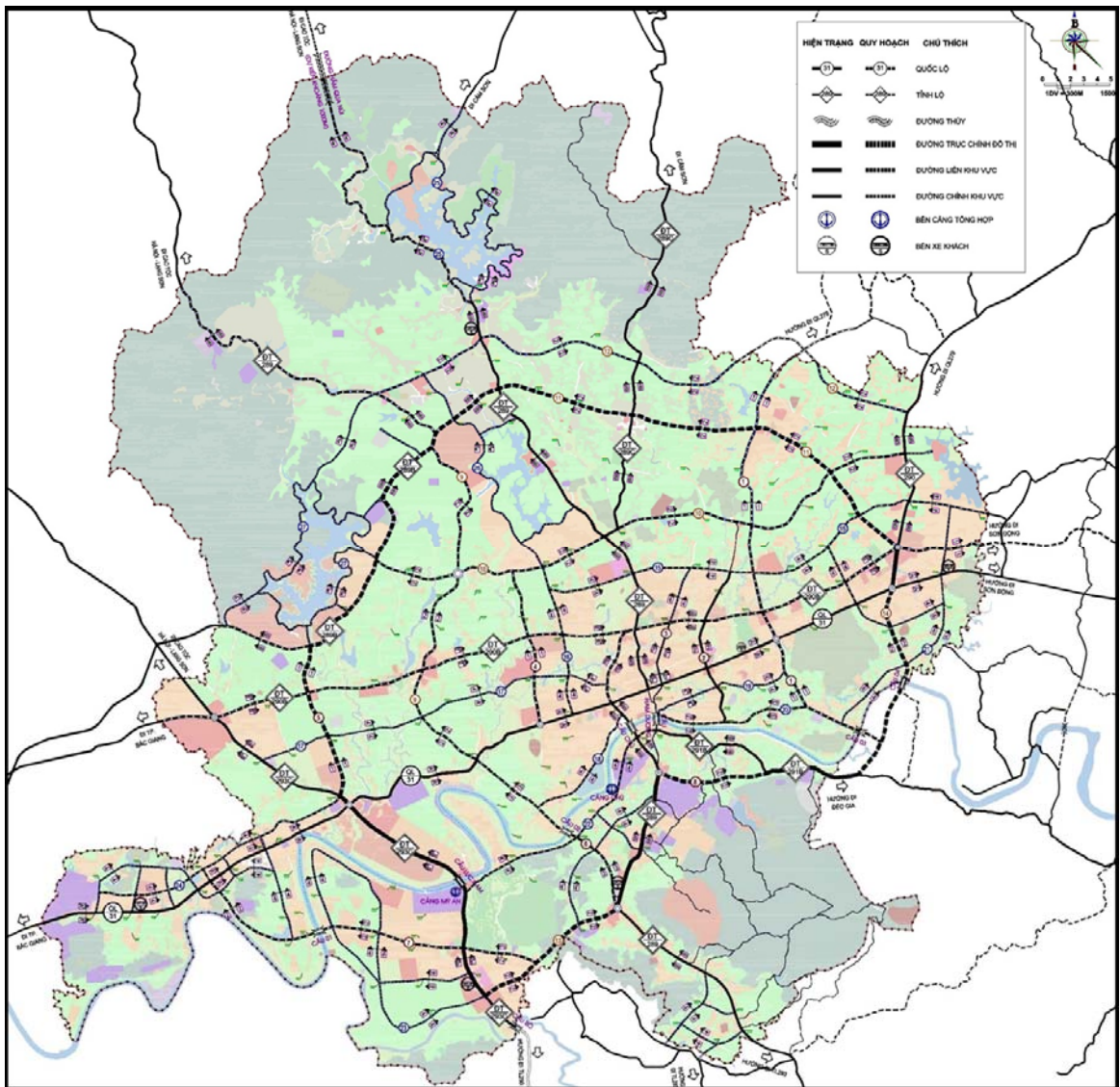
+ Đối với đồi núi khu vực phía Bắc gắn với hồ Khuôn Thần định hướng thành khu đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cấp vùng trên cơ sở khai thác cảnh quan tự nhiên hấp dẫn của mặt nước, các bán đảo và đảo giữa hồ. Sử dụng các khu vực ven hồ với cảnh quan tự nhiên hấp dẫn xây dựng hệ thống dịch vụ phục vụ du lịch.

+ Khai thác tối đa giá trị về cảnh quan tự nhiên gắn với các loại hình du lịch sân golf, vui chơi giải trí cao cấp nhằm thu hút khách du lịch trong và ngoài nước. Hạn chế các công trình xây dựng có khối tích và chiều cao lớn, khuyến khích xây dựng công trình thấp tầng có giải pháp thiết kế tôn trọng địa hình tự nhiên và sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.

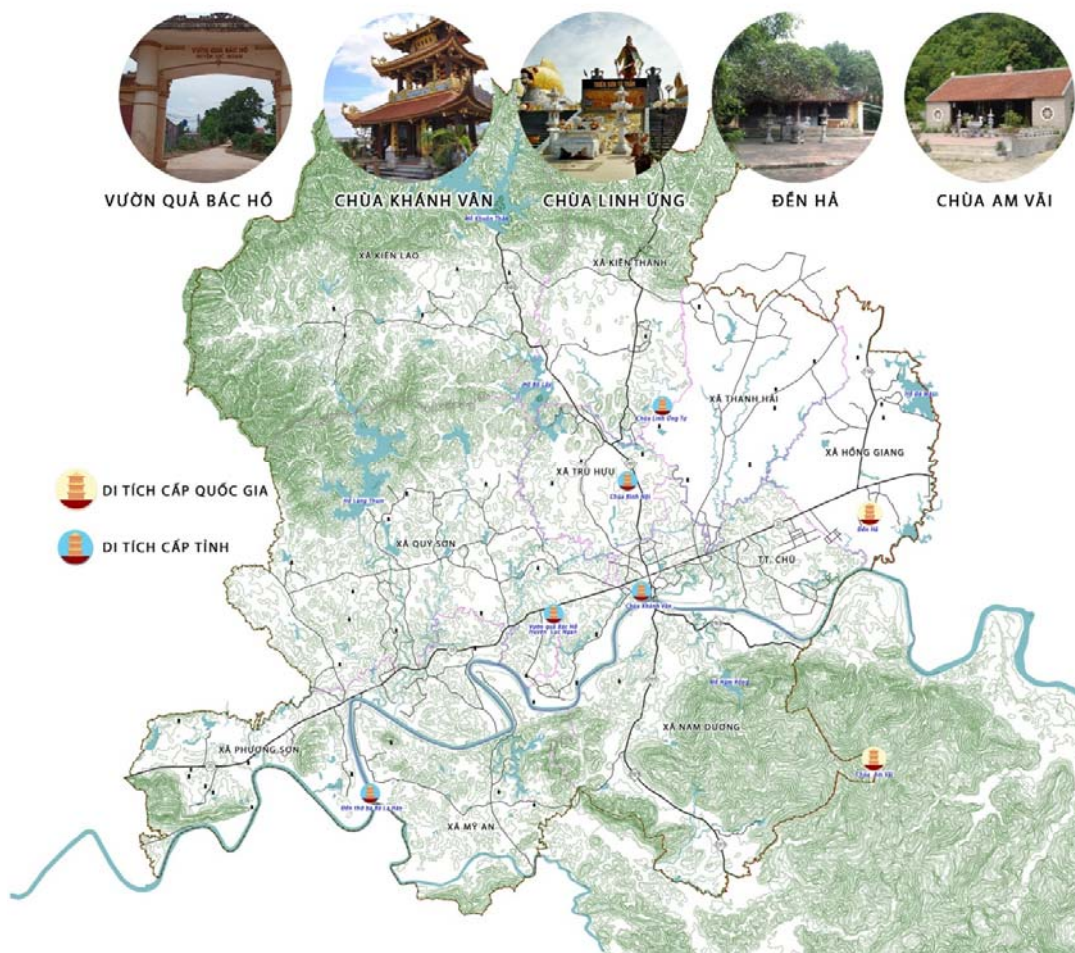
+ Đồi núi phía Tây giáp với hồ Làng Thum phát triển thành điểm du lịch vui chơi giải trí, khai thác cảnh quan đồi núi, mặt nước và địa hình có độ dốc thấp ở phía Đông của hồ phát triển một phần các khu dân cư theo hướng hình thành khu du lịch cộng đồng, các khu vực nhà vườn sinh thái, homestay. Kết hợp cảnh quan tự nhiên với cảnh quan sinh thái nông lâm nghiệp tạo không gian mở rộng lớn cho vùng cảnh quan phía Tây. Tương tự phía Bắc, khu vực này cũng hạn chế xây dựng các công trình cao tầng; khu vực ven hồ, các bán đảo và đảo xây dựng chủ yếu là công trình thấp tầng.



- Các trục đường chính: gồm 8 tuyến QL31, ĐT.289, ĐT.289B, ĐT.289C, ĐT.290, ĐT.290B, ĐT.291B, ĐT.293C, và các tuyến đường chính đô thị được xác định theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Chũ.



- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: Có 02 di tích được xếp hạng cấp Quốc gia (Đền thờ Thân Cảnh Phúc, xã Hồng Giang; chùa Am Vãi, xã Nam Dương), và 32 di tích cấp Tỉnh.

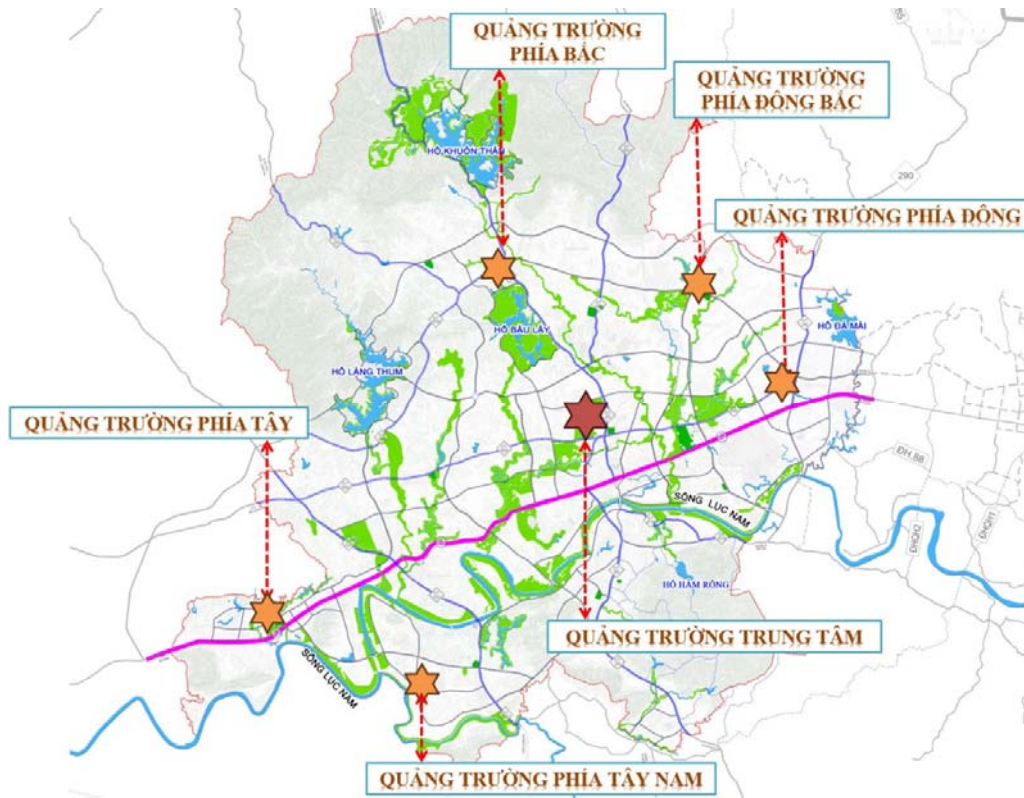


Danh mục các di tích - lịch sử được xếp hạng trên địa bàn đô thị Chũ

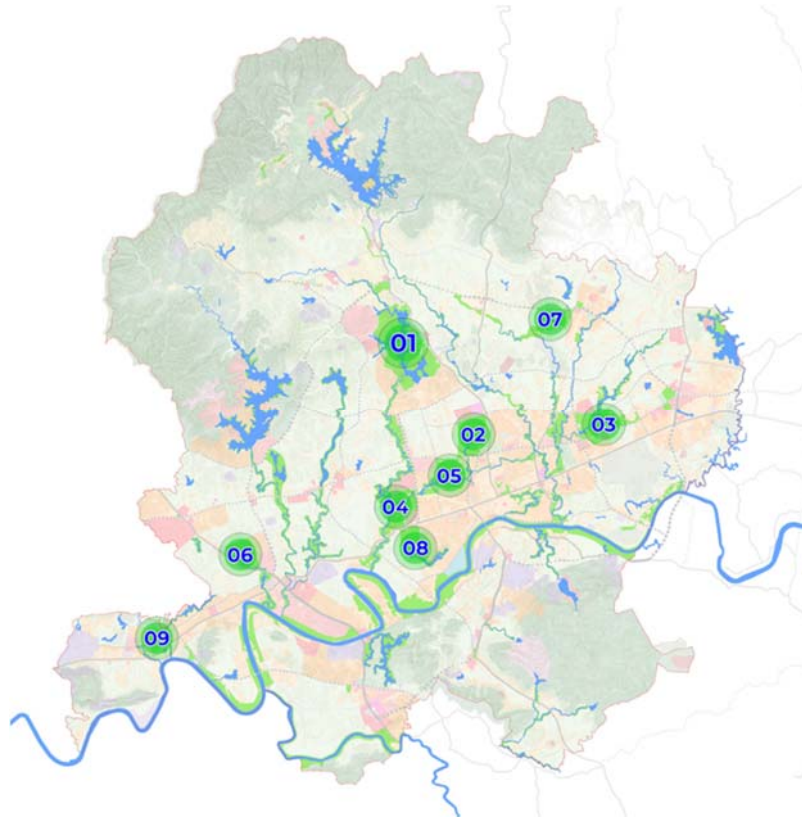
Stt	Tên di tích	Địa điểm		Cấp xếp hạng
		Thôn (TDP)	Xã (thị trấn)	
1	Đền thờ Thân Cảnh Phúc	Thôn Kép 2B	Xã Hồng Giang	Quốc Gia
2	Chùa Am Vãi	Thôn Biềng	Xã Nam Dương	Quốc Gia
3	Chùa Đại Miễn	Thôn Mịn To	Xã Trù Hựu	Tỉnh
4	Đền Quan Quận	TDP Trần Hưng Đạo	Thị trấn Chũ	Tỉnh
5	Đền Tam Giang (Đền Sứ)	Thôn An Phú	Xã Mỹ An	Tỉnh
6	Đình Trại Cống	Thôn Trại Cống	Xã Kiên Lao	Tỉnh
7	Đình Hựu	Thôn Hựu	Xã Trù Hựu	Tỉnh
8	Đền Hựu	Thôn Hựu	Xã Trù Hựu	Tỉnh

Stt	Tên di tích	Địa điểm		Cấp xếp hạng
		Thôn (TDP)	Xã (thị trấn)	
9	Chùa Hựu	Thôn Hựu	Xã Trù Hựu	Tỉnh
10	Đình Nội Bàng	Thôn Bình Nội	Xã Trù Hựu	Tỉnh
11	Chùa Nội Bàng	Thôn Bình Nội	Xã Trù Hựu	Tỉnh
13	Đình Chẽ	Thôn Chẽ	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
14	Đền Bồng Lai	Thôn Phú Bồng	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
15	Đình Bồng Lai	Thôn Phú Bồng	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
16	Đền Hạ	Thôn Bản Hạ	Xã Kiên Thành	Tỉnh
17	Đền Cầu Từ	Thôn Cầu Từ	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
18	Đền Ngọc Nương	Thôn Ngọc Nương	Xã Mỹ An	Tỉnh
19	Chùa An Long	Thôn Giáp Hạ	Xã Thanh Hải	Tỉnh
20	Chùa Thiên Đài	Thôn Kép 2B	Xã Hồng Giang	Tỉnh
21	Đình Nghĩa Khuông	TDP Nghĩa	Thị Trấn Chũ - Lục Ngạn	Tỉnh
22	Đền Xuân An	Thôn Xuân An	Xã Mỹ An	Tỉnh
23	Đền Tam Giang	Thôn Chẽ	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
24	Chùa Hưng Vũ	Thôn Chẽ	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
25	Đình Ái	Thôn Ái	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
26	Chùa Đầm	Thôn Đầm	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
27	Đình Từ Xuyên	Thôn Từ Xuyên	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
28	Đình Kim	Thôn Kim 1	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
29	Đền Hạ Mã	Thôn Hạ Mã	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
30	Chùa Hàm Long	Thôn Nam Điện	Xã Nam Dương	Tỉnh
31	Chùa Phúc Long	Thôn Phụng Khê	Xã Phụng Sơn	Tỉnh
32	Đình Trại Ba	Thôn Trại Ba	Xã Quý Sơn	Tỉnh
33	Đình Giáp Hạ	Thôn Giáp Hạ	Xã Thanh Hải	Tỉnh
34	Chùa An Phú	Thôn An Phú 2	Xã Mỹ An	Tỉnh

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mỗi giao thông công cộng: Bao gồm 6 quảng trường và 9 công viên.



Vị trí các Quảng trường chính



Vị trí các công viên trung tâm

- Các khu vực cửa ngõ đô thị: 05 khu vực bao gồm:

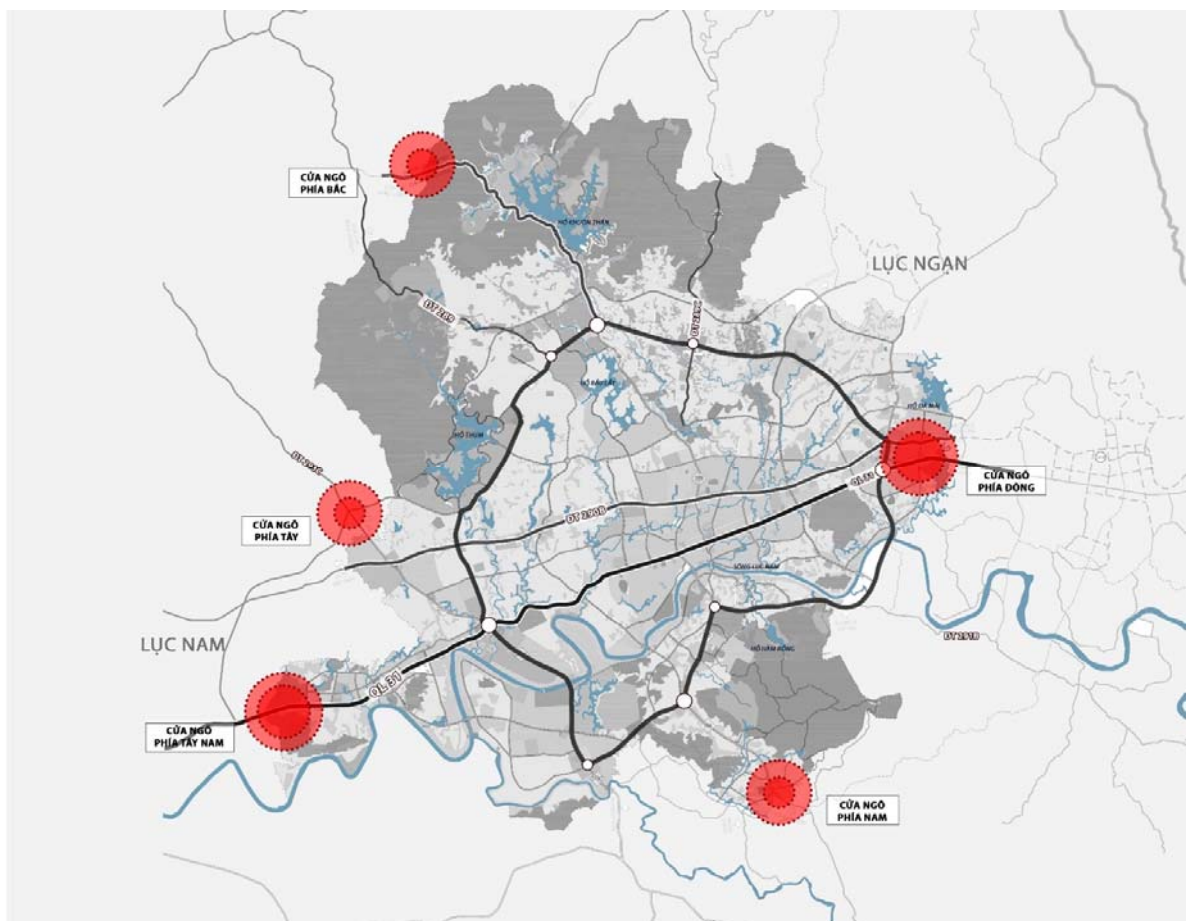
+ Cửa ngõ số 1 (phía Bắc): Nằm tại khu du lịch hồ Khuôn Thần trên tuyến đường định hướng quy hoạch kết nối với cao tốc HN - LS tại nút giao số 8 thông qua tỉnh lộ 245 tỉnh Lạng Sơn.

+ Cửa ngõ số 2 (phía Tây Nam): Là cửa ngõ phía Tây Nam nằm trên địa bàn xã Phụng Sơn.

+ Cửa ngõ số 3 (phía Tây): nằm trên đường tỉnh 293.C gần với ĐT.290B.

+ Cửa ngõ số 4 (phía Nam): Là khu vực kết nối từ ĐT.293 dọc theo trục ĐT.289.

+ Cửa ngõ số 5 (phía Đông): Có vị trí tại xã Hồng Giang tại khu vực nút giao giữa QL.31 và ĐT.290



Vị trí các cửa ngõ đô thị

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

- **Đối với khu vực đã có quy hoạch:** Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình thực hiện đúng quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- **Đối với khu vực đang đô thị hóa chưa có quy hoạch:** Trước khi thực hiện xây dựng công trình cần được lập quy hoạch tổng mặt bằng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- **Đối với các tuyến phố cũ đã có công trình nhà ở riêng lẻ ổn định** theo tuyến đường phố, các công trình xây dựng mới, cải tạo sửa chữa phải đảm bảo hài hòa với các hộ dân bên cạnh về tổng chiều cao công trình, chiều cao từng tầng và cao độ nền.

- **Khu vực trung tâm đô thị có mật độ xây dựng cao** khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng. Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình như xây dựng tạo lô gia (phòng) trên phần được phép đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

- Công trình công cộng trong khu vực cần được bảo tồn, tôn tạo gồm khu di tích lịch sử, văn hóa; công trình có giá trị lịch sử văn hóa kiến trúc cổ; công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị tinh thần; các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu thì 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) và phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. khuyến khích tăng chiều cao tầng (tăng hệ số sử dụng đất) nhằm giảm mật độ xây dựng tạo không gian thông thoáng xung quanh công trình.

- **Lập kế hoạch cải tạo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Hạ ngầm mạng lưới đường dây điện, đường dây thông tin, theo thứ tự ưu tiên từ các trục đường trung tâm, đường chính, đường nhánh đô thị.

- **Các tuyến đường trong đô thị hiện hữu** có kế hoạch việc mở rộng mặt cắt đường trên cơ sở đường hiện có, cần xác định thứ tự ưu tiên để cải tạo, chỉnh trang.

- **Tại nút đường giao nhau:** Đảo giao thông, vòng xuyên phải đảm bảo thoát nước, điện chiếu sáng, hoa, thảm cỏ trong đảo; sử dụng viên block bó xung quanh đảo có mũi tên dẫn hướng phản quang; các công trình phải cắt vát góc theo quy định để đảm bảo tầm nhìn tối thiểu $\geq 20\text{m}$;

- **Mặt hè đường phố** hoàn thiện theo các quy định chung của đô thị về kích thước, chủng loại vật liệu lát hè, bó vỉa (xây dựng block vỉa hè dạng vát theo quy cách thống nhất trong toàn đô thị theo thiết kế định hình) để đảm bảo việc dắt xe lên xuống được thuận lợi; trồng thay thế cây xanh trên các đường phố khi bị hư hại theo các loại cây trồng phổ biến trên đường phố đó.

- Xây dựng cơ chế khuyến khích đầu tư cải tạo, chỉnh trang các khu đô thị cũ theo hình thức xã hội hóa.

- **Các trục đường chính, các tuyến phố chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch** (trong đó có 8 tuyến chính như QL31, ĐT.289, ĐT.289B, ĐT.289C, ĐT.290, ĐT.290B, ĐT.291B, ĐT.293C):

+ Đối với các trục tuyến phố chính mà các lô đất dọc hai bên đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: Các công trình tiếp giáp mặt đường phải tuân thủ Quy định quản lý ban hành theo đồ án quy hoạch đã được duyệt.

+ Đối với các trục tuyến phố chính mà lô đất dọc hai bên chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt thì phải lập quy hoạch theo tuyến hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng công trình đảm bảo theo các quy định hiện hành và các quy định về hành lang an toàn đường bộ, trình các cơ quan chức năng thẩm định, phê duyệt trước khi lập dự án.

- **Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên**, cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này.

- **Các khu vực cửa ngõ đô thị**: Xây dựng khu vực cửa ngõ đô thị có không gian mở rộng, trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị tạo điểm nhấn có tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao.

c) Các yêu cầu khác do cấp có thẩm quyền quy định:

- Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500: việc quản lý đầu tư xây dựng, cải tạo thực hiện theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt và quy định tại Quy chế này. Trong trường hợp các chỉ tiêu kỹ thuật chưa rõ ràng thì căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Đối với những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng như: Khu trung tâm đô thị (Khu vực đô thị hiện hữu) cần cải tạo; Khu vực đô thị xung quanh công trình bảo tồn; Khu vực cửa ngõ; Khu vực công cộng; các trục đường chính; các công trình di tích, văn hóa, lịch sử cần lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp đô thị.

- Các dự án được lập mới, việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 phải tuân thủ quy hoạch chung được duyệt và quy chế này.

- Khu phố có các khu ở, nhà ở trên mặt phố đang xuống cấp: Phải phù hợp với quy hoạch, quy định chung, đồng thời phải phù hợp cao độ nền, chiều cao từng tầng, mốc giới, xây dựng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, không được phép xây trên ô văng tạo phòng, lôgia; màu sắc của nhà xây phải đảm bảo phù hợp, hài hòa với các công trình lân cận để tạo sự hài hòa, thống nhất trên toàn tuyến. Diện tích, kích thước khu đất xây dựng công trình ở phải bảo đảm phù hợp theo quy định hiện hành và quy định tại quy chế này.

- Các công trình cần xây dựng trong khu vực hành lang an toàn giao thông của các tuyến như QL31, ĐT.289, ĐT.289B, ĐT.289C, ĐT.290, ĐT.290B, ĐT.291B, ĐT.293C; hành lang tuyến điện cao thế 110kV, 220kV cần sự thống nhất, cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

- Khu vực dọc 2 bên đường QL31, ĐT.289, ĐT.289B, ĐT.289C, ĐT.290, ĐT.290B, ĐT.291B, ĐT.293C.

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

- Khu vực trung tâm hành chính; Khu dân cư trung tâm các thị trấn, xã.

- Khu vực xây dựng tập trung dọc hai bên QL31, ĐT.289, ĐT.289B, ĐT.290, ĐT.291B, ĐT.293C.

- Thực hiện cải tạo chỉnh trang đối với khu vực dân cư làng xóm để xây dựng sân chơi kết hợp cây xanh bóng mát cho trẻ em, người già.

- Nâng cấp cải tạo chỉnh trang các công trình trụ sở đảm bảo về quy mô và tính chất cho mục đích sử dụng lâu dài, cung cấp các không gian hoạt động về hành chính dịch vụ chuyên nghiệp, tạo không gian thoải mái cho người dân đô thị tiếp cận các dịch vụ công ích tốt nhất.

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

- Bao gồm các công trình được quy định tại Luật Kiến trúc như sau:

+ Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I;

+ Nhà ga đường sắt trung tâm cấp tỉnh, nhà ga hàng không dân dụng; cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, ga đường sắt nội đô từ cấp II trở lên; công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của địa phương; công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khu trung tâm văn hóa - thể dục thể thao, quảng trường.

- Khu vực cửa ngõ đô thị.

- Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của UBND huyện.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

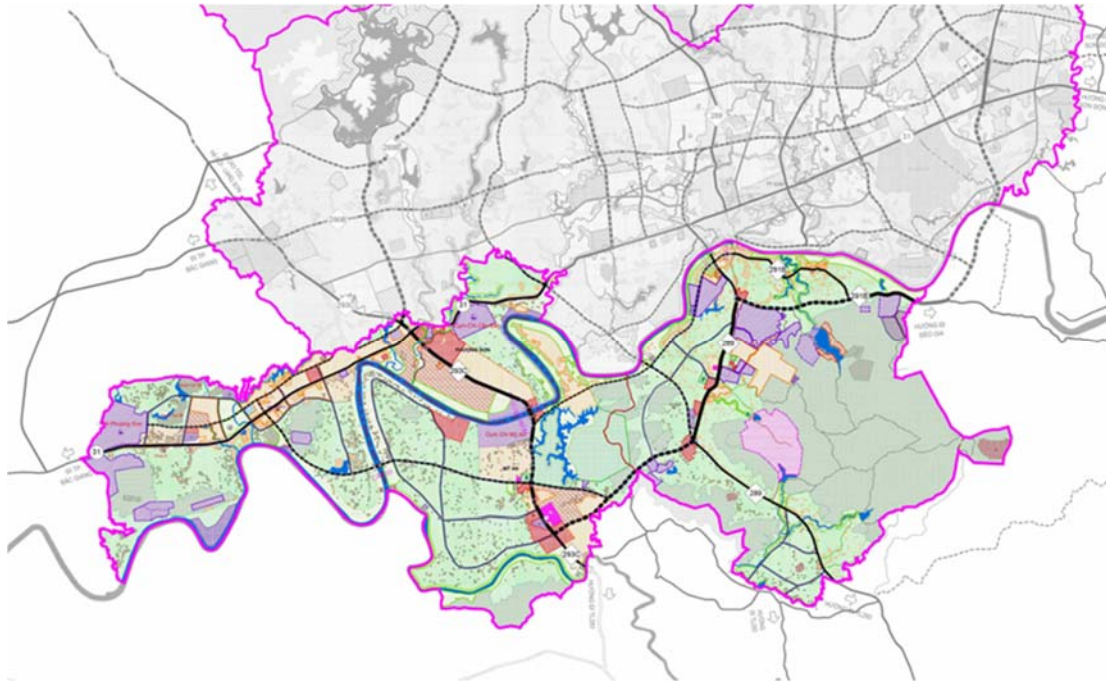
1. Định hướng chung

Toàn bộ đô thị Chũ chia làm 03 khu vực phát triển chính như sau:



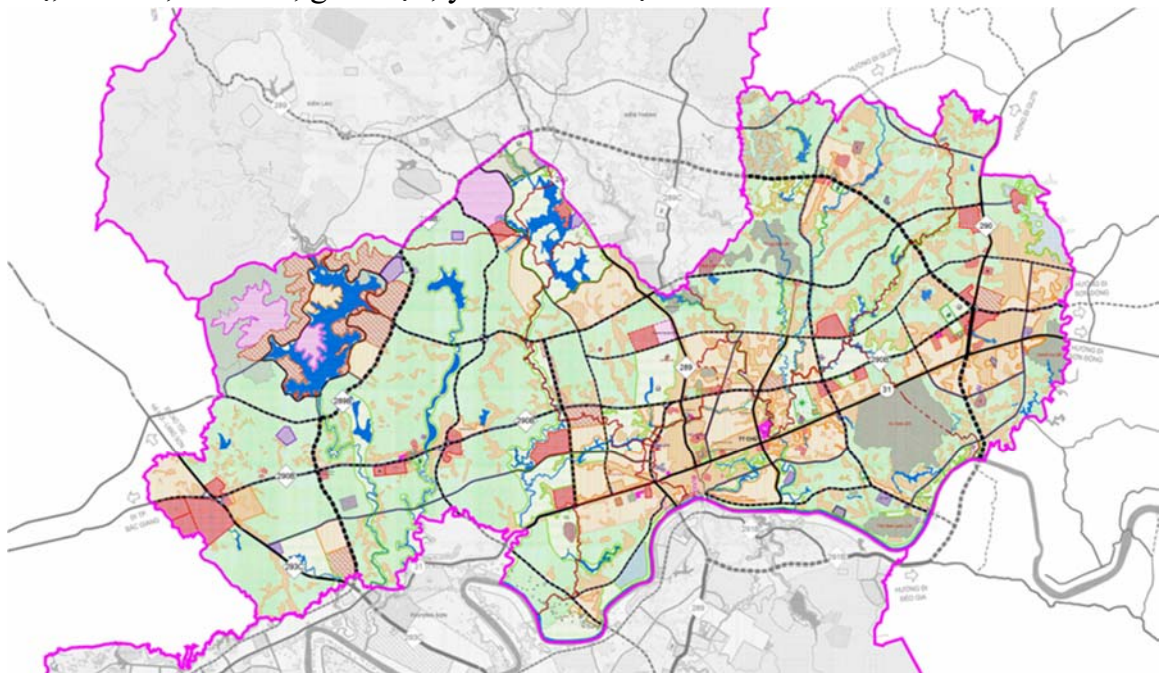
- **Định hướng phát triển phân khu số 1:** Khu đô thị sinh thái dịch vụ - công nghiệp phía Tây Nam

Tính chất và chức năng chính: Là vùng phát triển đô thị mới khu vực cửa ngõ phía Tây và ven sông Lục Nam; Là vùng phát triển dịch vụ thương mại, công nghiệp và hậu cần kho vận logistics; là khu vực phát triển nông lâm nghiệp, các hoạt động vui chơi giải gắn hồ Hàm Rồng và khu vực golf tại xã Mỹ An; là khu vực bảo tồn di tích lịch sử, cảnh quan tự nhiên và phát triển mở rộng làng nghề mỳ Chũ truyền thống.



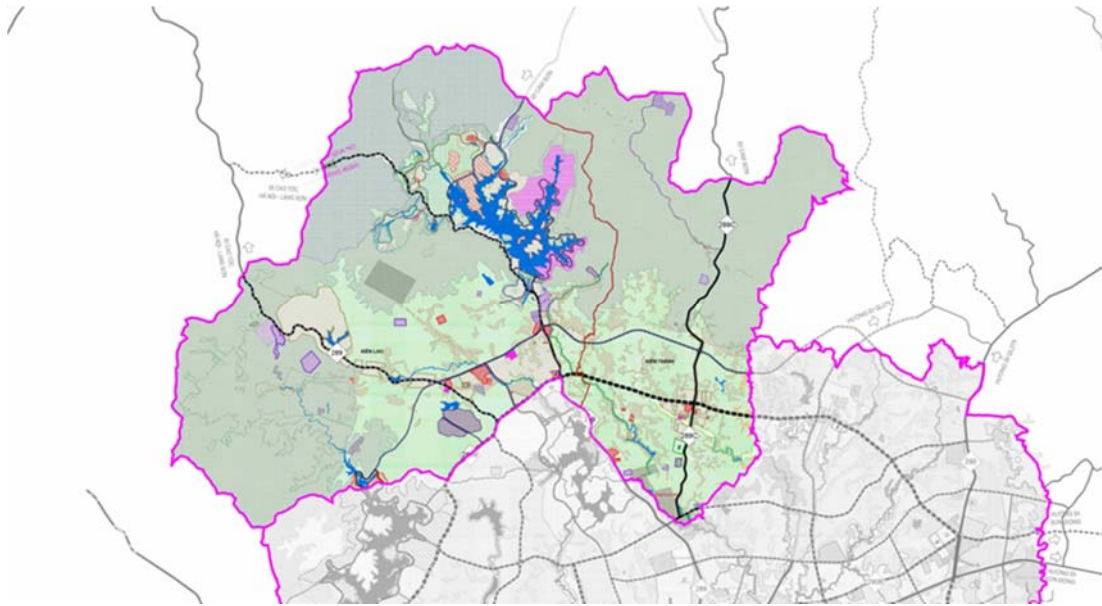
- **Định hướng phát triển phân khu số 2: Khu đô thị sinh thái nông nghiệp - du lịch và dịch vụ trung tâm**

Tính chất và chức năng chính: Là khu đô thị hiện hữu và đô thị mới phát triển du lịch sinh thái gắn với sản xuất nông nghiệp hàng hóa chất lượng cao; là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế của đô thị Chũ.



- **Định hướng phát triển khu dân cư nông thôn**

Tính chất và chức năng chính: Là khu vực dân cư nông thôn phía Bắc sản xuất hàng hóa nông lâm nghiệp gắn với việc bảo tồn cảnh quan đồi núi tự nhiên và là vùng có khu du lịch cấp Quốc gia.



1.1. Đối với khu vực trung tâm:

Giữ nguyên khu trung tâm của UBND huyện hiện tại, khu vực trung tâm hiện đã được xây dựng các công trình hành chính, văn hóa như: trụ sở UBND huyện, trụ sở Huyện Ủy, các cơ quan ban ngành, trụ sở các cơ quan như y tế, công an,

a) Trung tâm hành chính

Trung tâm hành chính: Nâng cấp khu trung tâm huyện hiện hữu, bổ sung các công trình hạ tầng xã hội để trở thành trung tâm thị xã và dự trữ thành trung tâm thành phố Chũ sau năm 2030. Chỉnh trang, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giải quyết các vấn đề vệ sinh môi trường và kiến trúc cảnh quan. Cải tạo chỉnh trang, thiết kế đô thị các công trình công cộng có hình thức kiến trúc đặc trưng và công trình điểm nhấn.

b) Trung tâm văn hóa - thể thao

Quy hoạch trung tâm văn hóa thể thao cấp đô thị khu vực phía Nam xã Thanh Hải với quy mô 18,3ha. Trung tâm văn hóa thể thao (bao gồm các sân thể thao, nhà đa năng, quảng trường, nhà hát, thư viện, bảo tàng...).

1.2. Đối với khu vực giáp ranh nội ngoại thị

- Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về mật độ xây dựng, diện tích lô đất, tầng cao công trình, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 (tỷ lệ 1/10.000);

- Tạo ra sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn.

1.3. Đối với khu vực đô thị hiện hữu:

Định hướng chung là giữ nguyên các khu dân cư hiện trạng, quy hoạch các khu mới theo hình thức đan xen với khu cũ. Trong mỗi đơn vị ở có trường tiểu học, nhà trẻ mẫu giáo, nhà văn hóa khối phố, vườn hoa, cây xanh, sân chơi cho cộng đồng.

- Cải tạo, nâng cấp các công trình công cộng, công trình tôn giáo, di tích lịch sử, hệ thống sông hồ, hạ tầng đô thị. Từng bước hạ ngầm hệ thống cấp điện, cáp thông tin. Cải tạo hệ thống cây xanh theo hướng thay thế cây không phù hợp bằng cây mới phù hợp với từng tuyến đường phố, làm tăng diện tích cây xanh, tạo đặc trưng đối với từng tuyến phố và cảnh quan đẹp cho đô thị.

- Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng, chỉnh trang phải phù hợp quy hoạch, quy định chung, đồng thời phù hợp cao độ nền, chiều cao từng tầng, mốc giới xây dựng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, thống nhất toàn tuyến.

1.4. Đối với khu vực phát triển mới:

Các khu đô thị mới được quy hoạch nén với mật độ xây dựng trung bình, tỷ lệ đất ở thấp, bố trí nhiều cây xanh, công trình hạ tầng xã hội tạo không gian thông thoáng cho khu đô thị và tạo nhiều tiện ích cho người dân.

1.5. Đối với khu vực nông nghiệp:

Đảm bảo duy trì các quỹ đất nông nghiệp đã được Quy hoạch chung xác định giữ lại để canh tác và phải đảm bảo hệ thống thủy lợi, thoát nước, ổn định sản xuất trong quá trình đô thị hóa. Một số quỹ đất nông nghiệp đan xen giữa các cụm dân cư đã được quy hoạch có thể tiếp tục canh tác hoặc chuyển đổi chức năng khi có nhu cầu.

1.6. Đối với khu vực cửa ngõ đô thị:

Định hướng tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị về không gian kiến trúc cảnh quan, xác định vị trí và diễn họa ý tưởng hình khối các công trình điểm nhấn theo các hướng, tuyến giao thông chính hướng vào trong đô thị. Quảng trường, đảo giao thông tại các nút, cửa ngõ đô thị phải được quan tâm trồng cây xanh và cắt tỉa định kỳ.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

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

+ Khu vực trung tâm.



Minh họa khu trung tâm

+ Định hướng về không gian kiến trúc cảnh quan: Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình thực hiện đúng quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Tuân thủ thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

- Vùng cảnh quan tự nhiên đồi núi, mặt nước: Khu vực các hồ Khuôn Thần, Làng Thum, Đá Mài, Bầu Lầy, Hàm Rồng là các hồ nước tự nhiên với cảnh quan sơn thủy hữu tình, là yếu tố cốt lõi để phát triển các khu chức năng du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, các hoạt động thể thao dưới nước, các khu nhà vườn sinh thái... Khu vực này cần được bảo vệ cảnh quan, không cho phép khai thác đất, san gạt với khối lượng lớn làm thay đổi địa hình địa mạo tự nhiên.

- Vùng cảnh quan đồng bằng: Gồm dân cư và vùng canh tác nông nghiệp. Giữ lại nét đặc trưng của khu vực gồm không gian mặt nước tự nhiên và vùng sản xuất nông nghiệp để duy trì các không gian mở của đô thị.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Gồm hệ thống hành lang xanh ven hồ, sông suối; Vùng cảnh quan khu vực sinh thái các hồ Khuôn Thần, Làng Thum, Đá Mài, Bầu Lầy, Hàm Rồng; khu vực quảng trường, các công viên lớn, các vườn hoa trong đô thị; hệ thống mặt nước; Cây xanh trên các tuyến đường, trục không gian chính đô thị; Vùng sản xuất nông nghiệp.

+ Xây dựng mới các công viên quy mô lớn với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan. Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các vườn hoa, vòi phun nước.

+ Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng. Cải tạo chỉnh trang khu vực kênh, suối ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch. 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 quốc lộ, đường tỉnh, các hành lang kênh, suối trên địa bàn đô thị, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan mặt 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, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực;

+ Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng 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 đảm bảo 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, kết nối các bến xe buýt, đường sắt đô thị.

+ Đô thị có nhiều khu công viên chính phục vụ vui chơi giải trí gắn với hồ điều hòa. Công trình xây dựng trong công viên phải có quy mô nhỏ, màu sắc hài hòa với cây xanh, hồ nước. Nên sử dụng vật liệu tự nhiên. Mật độ xây dựng thấp từ 3-5%. Tầng cao tối đa 2 tầng (dành cho nhà hàng dịch vụ ăn uống, còn lại chủ yếu là 1 tầng). Hồ được xây dựng nên thiết kế vừa là hồ điều hòa vừa là hồ phục vụ vui chơi giải trí, xung quanh hồ được kè bằng bê tông có lỗ trồng cỏ để tạo sự mềm mại, hài hòa với cảnh quan chung.

+ Công trình kiến trúc nhỏ gồm ghé ngồi, chòi nghỉ, kiốt dịch vụ, kiến trúc trang trí, bến thuyền (nên sử dụng hình thức độc đáo, sinh động)... một số cầu cảnh quan qua suối, hồ kết nối hoạt động hai bên, kiến trúc của cầu nên thiết kế đa dạng không lặp lại.

+ Trong quy hoạch đã bố trí đầy đủ các hệ thống mặt nước, cây xanh góp phần điều hòa vi khí hậu. Tuy nhiên để môi trường không khí được đảm bảo cần có các biện pháp quản lý và giám sát chặt chẽ quá trình thực hiện dự án, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch.

+ Để giảm thiểu khí thải do hoạt động giao thông đồng thời góp phần điều hòa vi khí hậu cần tăng cường cây xanh trên các tuyến đường. Đặc biệt trên các tuyến đường có mật độ cao, khu dân cư tập trung đông, tuyến đường quanh khu công nghiệp... để đảm bảo môi trường và sức khỏe của người dân.

+ Với các khu vực có nguy cơ ô nhiễm môi trường không khí cục bộ như: Cây xăng, bãi đỗ xe cần bố trí các lối vào rộng, thoáng để xe ra vào được dễ dàng tránh tình trạng ùn tắc. Bố trí cây xanh, thảm cỏ tại các khu vực này để hấp thụ và giảm bớt các khí thải, tiếng ồn.

+ Đối với khu vực nghĩa trang tập trung, khu xử lý chất thải rắn, khu xử lý nước thải cần trồng dải cây xanh cách ly đảm bảo đúng tiêu chuẩn. Lựa chọn các loại cây có vòm tán rộng kết hợp cây bụi, thảm cỏ bên dưới để tăng khả năng hấp thụ khí thải, bụi và tiếng ồn.

+ 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;

+ Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, 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.

b) Về kiến trúc:

- *Kiến trúc dọc hai bên tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:*

+ Đối với các công trình có chức năng sử dụng hỗn hợp (nhà ở kết hợp công trình công cộng, khách sạn, trụ sở cơ quan...). Khoảng cách giữa các công trình cao tầng được thiết kế đảm bảo thông thoáng. Tạo tính dẫn hướng đến các không gian mở hoặc không gian trung tâm công cộng. Hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại, hợp khối, khuyến khích xây dựng công trình sử dụng vật liệu xanh. Màu sắc sáng nhẹ, có thể cho phép một số mảng màu có gam mạnh như đỏ, vàng, xanh.

+ Trên các tuyến giao thông, phải tạo được không gian mở và khoảng lùi công trình phù hợp theo quy chuẩn quy định để giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, an toàn giao thông

+ Đối với các dãy nhà ở thấp tầng (nằm dọc tuyến đường) phải thực hiện quản lý xây dựng đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất về hình thức kiến trúc mặt ngoài (màu sắc (sáng màu như: trắng vàng nhẹ, ghi nhẹ..), tầng cao, ban công, hình thức mái công trình, biển quảng cáo...).

+ Kiến trúc khu vực xây xen kẽ dọc các tuyến đường chính: Từng bước quản lý và hướng dẫn xây dựng khi có nhu cầu cải tạo và xây dựng mới. Khi cấp phép xây dựng theo một số mẫu nhà điển hình phù hợp với đặc điểm khí hậu, văn hóa khu vực nhằm dần từng bước tạo được những tuyến phố đồng nhất về hình thức kiến trúc mặt ngoài có tính thẩm mỹ cao.



Minh họa sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến phố điển hình

- Kiến trúc khu vực hiện hữu:

+ Tại các khu vực dân cư dọc QL31, ĐT.289, ĐT.289B, ĐT.290, ĐT.291B, ĐT.293C quản lý lộ giới các điểm dân cư tại các trục phố chính. Định hướng xây dựng các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, một số công trình điểm nhấn cao tầng.

+ Khu vực còn lại: chủ yếu là dân cư làng xóm hiện hữu tại các khu vực. Định hướng xây dựng công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, tầng cao trung bình, mật độ xây dựng trung bình, đảm bảo nhu cầu cho nhân dân nhưng vẫn giữ được cảnh quan thông thoáng.

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

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

- Kiến trúc khu vực đô thị mới:

+ Cần tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, tuân thủ quy định về xây thô nhà liền kề theo quy định của tỉnh.

+ 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, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng đặc biệt là đường sắt đô thị.

+ Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực 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 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 vực đô thị mới.

+ Các khu vực cửa ngõ đều được xây dựng đảo giao thông tự điều chỉnh. Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, 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 giáp ranh nội ngoại thị:

Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

- Khu vực bảo tồn:

+ Việc bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị di tích lịch sử- văn hóa cần tuân thủ các quy định của pháp luật về di sản văn hóa và các quy định khác có liên quan.

+ Đối với công trình xây mới quanh khu di tích cần thiết kế hình khối, màu sắc, ánh sáng hài hòa với cảnh quan xung quanh: màu sắc không quá sặc sỡ, hình khối không quá phức tạp gây phản cảm và ảnh hưởng đến công trình di tích. Tầng cao <5 tầng tùy theo khoảng cách từ công trình đến di tích (càng gần di tích, công trình có

chiều cao càng phải thấp dần). Với công trình hiện trạng, khuyến khích cải tạo mặt đứng, tăng cường cây xanh vùng đệm để đảm bảo mỹ quan chung.

- *Kiến trúc khu vực công nghiệp:*

+ Kiến trúc nhà máy: Hình thức đơn giản, phong cách hiện đại, đảm bảo được dây chuyền công nghệ. Trung tâm điều hành, giao dịch trung bày giới thiệu sản phẩm bố trí bên trục đường chính phía trước có quảng trường, vườn hoa... Hình thức kiến trúc công trình phải hiện đại, đơn giản, hướng chính quay về trục đường chính và là điểm đón tầm nhìn của các tuyến giao thông khu vực. Không sử dụng tường rào bảo vệ dạng tường đặc phía mặt ngoài công trình. Cổng và hàng rào phía mặt ngoài các xí nghiệp công nghiệp phải có kích thước, độ cao bằng nhau trên cùng hướng tuyến.

+ Khuyến khích dành các khoảng lùi cách các lộ giới để trồng cây xanh làm sinh động hình thức kiến trúc của các công trình công nghiệp.

+ Xung quanh khu công nghiệp có vùng cây xanh đệm ngăn cách với các khu chức năng đô thị. Yêu cầu tổ chức không gian sạch đẹp, thuận tiện cho hoạt động sản xuất. Các trạm xử lý nước thải cũng phải trồng cây xanh để hạn chế ô nhiễm môi trường xung quanh.

- *Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường:*

+ Đối với các công trình hiện có: khuyến khích cải tạo khuôn viên, mặt đứng, màu sắc, tường rào công trình góp phần xây dựng hình ảnh đô thị đẹp, hiện đại. Cải tạo công trình theo hướng công trình xanh, tiết kiệm năng lượng.

+ Đối với công trình xây mới cần hợp khối công trình, hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc nhẹ, sử dụng vật xanh, tiết kiệm năng lượng; Dành nhiều diện tích đất cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe phục vụ hoạt động của công trình.

+ Khuyến khích xây dựng các biểu tượng đẹp có tính nghệ thuật và thẩm mỹ cao trước các trung tâm hành chính. Khuyến khích các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính có xu hướng kiến trúc mới, hiện đại sử dụng các gam màu sáng (vàng nhạt, trắng), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, vật liệu xanh, phù hợp với đặc trưng khí hậu, môi trường và văn hóa.

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

1. Đối với những công trình xây dựng mới, khu vực xây dựng mới và cải tạo cần nghiên cứu kỹ văn hóa, kiến trúc của vùng trung du miền núi phía Bắc, vùng văn hóa Kinh Bắc và đặc điểm điều kiện khí hậu, địa hình để lựa chọn thiết kế hình thức kiến trúc kết hợp giữa dân tộc và hiện đại cho phù hợp; Cây xanh tạo cảnh quan cần lựa chọn những loại cây phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện khí hậu thổ nhưỡng để cây sinh trưởng tốt.

2. Đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa, cần sử dụng kỹ thuật phù hợp với từng công trình cụ thể; vật liệu xây dựng theo hướng vật liệu xanh, tiết kiệm năng lượng, vật liệu truyền thống địa phương (tuy nhiên cần nghiên cứu áp dụng phù hợp với từng loại công trình cụ thể) để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc và xu hướng hiện đại, bảo vệ môi trường trong kiến trúc.

3. Các công trình như Khu du lịch nghỉ dưỡng, đô thị sinh thái thể thao và vui chơi giải trí hồ Khuôn Thần, hồ Làng Thum, hồ Bầu Lầy cần tu bổ, tôn tạo để giữ gìn được kiến trúc đặc trưng của công trình đồng thời xây dựng các công trình hỗ trợ để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí.

4. Các nhà truyền thống, nhà thờ họ, đình chùa của các thôn cần huy động nguồn vốn xã hội hóa để cải tạo và nâng cấp đảm bảo giữ được bản sắc văn hóa kiến trúc hiện tại của địa phương và phù hợp với công năng sử dụng.

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

Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định ở Điều 4 Quy chế này.

1. Xác định hình thái không gian kiến trúc đô thị Chủ

- Các công trình di tích, lịch sử đã được xếp hạng trên địa bàn, thực hiện quản lý theo Luật Di sản văn hóa và các quy định có liên quan nhằm bảo tồn, phát huy những giá trị cơ bản của các di tích trong khu vực như không gian, kiến trúc, cảnh quan; việc xây dựng, tôn tạo, tu bổ phải có giấy phép của cấp có thẩm quyền. Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tín ngưỡng, tôn giáo chưa được Nhà nước xếp hạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Phải phối hợp giữa kiến trúc sư công trình với các chuyên gia thuộc các lĩnh vực nghệ thuật liên quan khác như: Kiến trúc sư cảnh quan, điêu khắc, hội họa và các nhà văn hóa, lịch sử, nghệ thuật, dân tộc học, xã hội học và chuyên gia kỹ thuật như kết cấu, chiếu sáng nhân tạo...trong quá trình cải tạo và trùng tu hoặc xây mới.

- Đảm bảo các quy chuẩn - tiêu chuẩn về thiết kế công trình xây dựng có liên quan.

- Tổ chức thi tuyển thiết kế đối với các công trình yêu cầu phải tổ chức thi tuyển.

- Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù cần được lập thiết kế đô thị (trong đồ án quy hoạch phân khu hoặc thiết kế đô thị riêng), hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 để có cơ sở quản lý kiến trúc và cảnh quan.

- Việc lập, thẩm định và phê duyệt các thiết kế đô thị hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 cho các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù cần tuân thủ các nguyên tắc quy định trong Quy chế này.

2. Xác định các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển

a) Khu vực công viên cây xanh và quảng trường:

- Các công viên cấp khu đô thị, khu dân cư phải được xác định cụ thể về vị trí và quy mô trong các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung về chỉ tiêu diện tích công viên cây xanh và phù hợp với đề án cải tạo, phát triển cây xanh đô thị trên địa bàn huyện Lục Ngạn;

- Vị trí các công viên phải có điều kiện tiếp cận dễ dàng thuận lợi: gần các đường giao thông chính, gần các bến, ga, điểm dừng của các tuyến GTCC hiện hữu hoặc quy hoạch ;

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

- Hình thức công trình và cây xanh công viên: Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá và các hạng mục công trình công cộng khác tương đồng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn. Hè phố, đường đi bộ trong công viên phải được xây dựng đồng bộ, hài hòa về cao độ, vật liệu, màu sắc. Hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp về độ rộng; độ bằng phẳng của đường dạo phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật. Sử dụng cây xanh tham khảo tại TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

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

- Ưu tiên vị trí gần các công trình công cộng tại khu vực như trường học, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính, trung tâm văn hoá để tăng cường khả năng hỗ trợ của chức năng công viên cho các chức năng tập trung đông người khác; ưu tiên gần các khu vực dân cư mật độ cao, nhiều nhà cao tầng; và được kết nối thuận tiện với các công trình quan trọng xung quanh bằng đường đi bộ an toàn, tiện lợi.

- Các công viên cần được thiết kế thoáng, dễ nhìn thấy từ bên ngoài, không sử dụng tường bao kín, nếu sử dụng hàng rào thì khuyến khích hàng rào thoáng, hàng rào cây leo, cây bụi tầm cao vừa phải, không che khuất tầm mắt (dưới 1,2 m).

- Công viên cần có ít nhất hai cổng vào, được bố trí điem đồ phương tiện đủ quy mô để việc đỗ xe không ngăn, chặn, hạn chế lối vào ra công viên của người đi bộ. Không được phép đỗ xe vòng quang công viên gây hạn chế tiếp cận công viên.

- Công viên cần được thiết kế đẹp mắt, hấp dẫn, an toàn, có đường dạo, có đủ các tiện ích công viên bao gồm: nhà vệ sinh công cộng, nơi rửa tay chân, các thùng rác công cộng được phân loại, chỗ ngồi nghỉ chân dưới bóng cây và chỗ nghỉ có mái che; cùng các không gian vui chơi có hoặc không có thiết bị khác.

- Công viên cần được thiết kế cho phép đa dạng các hoạt động phục vụ đa dạng các nhóm đối tượng. Khuyến khích bố trí tiện ích vui chơi cho trẻ con, tiện ích thể thao cho người lớn, nơi nghỉ ngơi thư giãn cho người cao tuổi, đường dạo đường chạy cho người yêu thể thao vận động, không gian cho các hoạt động tương đối mạo hiểm hoặc nghệ thuật, để các công viên luôn đông vui và phát huy hết tác dụng của nó, và cả những sân bãi trống phục vụ các sự kiện, hoạt động đông người, linh hoạt.

- Các tiện ích (nhà vệ sinh công cộng, lan can, đường đi dạo...) phải đảm bảo cho người khuyết tật có thể tiếp cận được; có trang trí chiếu sáng và hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước) để phục vụ các hoạt động, sự kiện cộng đồng về đêm.

- Khuyến khích kết hợp chức năng trú ẩn, cứu nạn, thoát người (ví dụ: Làm nơi sơ tán tạm thời cho người dân khi có cháy lớn, thiên tai xảy ra). Trong công viên vì vậy khuyến khích đưa vào các hạng mục phòng chống thảm họa như kho chứa để cất trữ các thiết bị, tiện ích cho công viên, và các vật dụng phòng khi có sự cố xảy ra), có thể tích hợp với không gian vệ sinh công cộng, hoặc công trình dịch vụ giải khát nhỏ.

- Các công viên cũng cần được xác định mô hình quản lý vận hành để luôn đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, cây cối luôn được sửa sang chăm sóc.

- Các dịch vụ thương mại, ăn uống giải khát trong các công viên chỉ được phép là các công trình tạm, công trình di động, nguồn thu từ dịch vụ này phải được sử dụng cho việc bảo dưỡng công viên.

- Các công viên mới cần được lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, có sự tham gia ý kiến của cộng đồng mà công viên đó phục vụ.

- Tuyệt đối không thu nhỏ, lấn chiếm, chiếm dụng đất công viên cho các mục đích phi công cộng, sai với chức năng công viên.

- Các công viên hiện hữu tiếp tục khai thác vận hành theo các chức năng và thiết kế đã được phê duyệt

- Tiến hành cải tạo, nâng cấp theo kế hoạch của huyện, và theo phương án cải tạo cụ thể cho từng công viên, đảm bảo đáp ứng các quy định.

- Tất cả các cụm công trình điem nhân đều phải bố trí kèm quảng trường công cộng, cần được cụ thể hoá trong các quy hoạch phân khu, thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết cho khu vực điem nhân.

- Tất cả các xã, thị trấn đều cần bố trí quảng trường công cộng, có thể gắn với trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, gắn với công trình hoặc cụm công trình điểm nhấn, gắn với các công viên, hồ nước phục vụ hoạt động cộng đồng, cần được cụ thể hoá trong các quy hoạch phân khu.

- Các quảng trường đảm bảo điều kiện tiếp cận dễ dàng thuận lợi: gần các đường giao thông chính, gần các bến, ga, điểm dừng của các tuyến GTCC hiện hữu hoặc quy hoạch.

- Ưu tiên vị trí gần các công trình công cộng tại khu vực như trường học, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính, trung tâm văn hoá để tăng cường khả năng hỗ trợ của chức năng công viên cho các chức năng tập trung đông người khác; ưu tiên gần các khu vực dân cư mật độ cao, nhiều nhà cao tầng; và được kết nối thuận tiện với các công trình quan trọng xung quanh bằng đường đi bộ an toàn, tiện lợi.

- Bố trí điểm đỗ phương tiện đủ quy mô để việc đỗ xe không ngăn, chặn, hạn chế việc tiếp cận và quan sát được không gian quảng trường.

- Cần được thiết kế đẹp mắt, hấp dẫn, an toàn, có chỗ ngồi nghỉ chân dưới bóng cây, mái che; có nhà vệ sinh công cộng, nơi rửa tay chân, có các thùng rác công cộng được phân loại, đảm bảo các tiện nghi cơ bản cho cộng đồng.

- Cần được thiết kế cho phép đa dạng các hoạt động của cộng đồng được diễn ra vào các thời điểm khác nhau trong ngày, trong năm; khuyến khích các không gian đa mục đích, có thể sử dụng linh hoạt. Khuyến khích bố trí kho để cất, trữ các thiết bị tiện ích phục vụ nhiều hoạt động của quảng trường như sân khấu lưu động, ghé ngồi, mái che. Khuyến khích thiết kế các quảng trường đa cốt, để làm phong phú hiệu quả thị giác và công năng của quảng trường.

- Cần xác định mô hình quản lý vận hành quảng trường để luôn đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, cây cối luôn được sửa sang chăm sóc.

- Các dịch vụ thương mại, ăn uống giải khát nếu có chỉ được phép là các công trình tạm, công trình di động, nguồn thu từ dịch vụ này phải được sử dụng cho việc bảo dưỡng quảng trường.

- Được phép/Khuyến khích:

+ Lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị cho hệ thống công viên, cây xanh, thể dục thể thao trong đô thị;

+ Công viên khu nhà ở được bố trí giáp với trường tiểu học hay trung học cơ sở để có thể sử dụng làm sân chơi, tạo điều kiện cho việc sử dụng đa chức năng;

+ Nên bố trí tại những nơi có thể sử dụng gắn với môi trường thiên nhiên như mặt nước;

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

b) Khu di tích lịch sử:

- Các công trình là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng khi thực hiện bảo quản, tu bổ, phục hồi phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng.

- Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài các 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 Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp tỉnh, của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt”.

- Tổ chức, cá nhân chủ trì lập quy hoạch, dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải có giấy chứng nhận đủ điều kiện hành nghề đối với tổ chức và chứng chỉ hành nghề đối với cá nhân.

- Việc xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt. Trong quá trình triển khai thực hiện phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành; thường xuyên tham vấn các chuyên gia, các nhà nghiên cứu thuộc lĩnh vực và lấy ý kiến đóng góp của nhân dân theo quy định.

- Tăng cường công tác quản lý di tích, kịp thời phát hiện, xử lý các vi phạm, nhất là các vi phạm trong hoạt động tu bổ, tôn tạo di tích, việc đưa đồ thờ, hiện vật vào di tích không đúng quy định; xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm (nếu có) theo quy định.

c) Khu thương mại - dịch vụ:

- Sử dụng đất: Phải phù hợp với Quy hoạch, chức năng, diện tích lô đất, mục đích sử dụng theo giấy phép xây dựng được cấp phép;

- Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa xây dựng trên lô đất có diện tích $\geq 3.000m^2$ cần được xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định.

- Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác có diện tích $< 3.000m^2$, sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và diện tích đỗ xe theo quy định.

Mật độ xây dựng tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà ở sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và tầng cao xây dựng công trình.

Chiều cao xây dựng công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	$\geq 35.000m^2$

trên mặt đất (m)				
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43

3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị

- Đối với khu vực trung tâm (Vị trí các công trình trọng điểm quan trọng như các khối cơ quan hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng, các công trình hỗn hợp, quảng trường, công viên cây xanh): các khối công trình quan trọng, công trình điểm nhấn cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, khuyến khích sử dụng năng lượng tiết kiệm và không gây ô nhiễm môi trường. Xây dựng quảng trường cây xanh ngay phía trước trung tâm hành chính để tổ chức, đón tiếp các hoạt động lễ hội trang trọng.

- Đối với khu vực ngoại thị: Các công trình xây dựng mới cần bảo đảm giữ gìn và phát huy truyền thống văn hóa của địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực, duy trì các loại nhà ở nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, khuyến khích xây dựng nhà vườn, nhà biệt thự, hạn chế nhà chia lô bảo đảm phù hợp với không gian cảnh quan của khu vực và giá trị văn hóa, phong tục tập quán của nhân dân địa phương.

- Các công trình điểm nhấn : Tạo không gian nổi bật được đặt tại vị trí các khu, trục trung tâm các đơn vị ở, các trục đường chính, cửa ngõ của đô thị với những hình ảnh đặc trưng về không gian kiến trúc nội ngoại thất về tầng cao và khối tích công trình. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng cả ngày và đêm. Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất. Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng. Tạo không gian quảng trường rộng trước các tòa nhà.

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

1. Quy định đối với công trình công cộng

Công trình công cộng bao gồm: Công trình giáo dục, công trình y tế, công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình thương mại, dịch vụ và trụ sở làm việc, trụ sở cơ quan nhà nước.

a) Quy định chung:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông. Trường hợp xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì phải phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

- 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, gãy cành; không sử dụng loại cây có mùi hương, gai và nhựa độc. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực công. 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:

- Đối với các công trình hành chính, y tế, giáo dục:

+ Vị trí công trình phải tuân thủ theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt; khoảng cách ly vệ sinh môi trường đối các công trình, các nguồn gây ô nhiễm khác theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Các khu cơ quan hành chính, y tế, giáo dục của đô thị phải có kiến trúc trang nghiêm, hài hoà với cảnh quan kiến trúc đô thị.

+ Cổng, hàng rào, nơi treo cờ Tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ đối với các công trình trụ sở hành chính phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo sự uy nghiêm, trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời

+ Đối với các công trình tập trung đông người (trường học, bệnh viện) trước lối vào công trình phải bố trí bãi đỗ xe theo quy định, tránh tình trạng ùn đống, đỗ xe lấn chiếm lòng lề đường.

- Đối với các công trình khách sạn, thương mại dịch vụ:

+ Kiến trúc phải phù hợp với công năng sử dụng công trình.

+ Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, dân tộc, đáp ứng yêu cầu tiết kiệm năng lượng, tạo cảnh quan môi trường đô thị xanh, sạch, đẹp.

- Đối với các công trình văn hoá, thể dục thể thao:

+ Bảo đảm tính nghệ thuật, thẩm mỹ cao đối với không gian, kiến trúc của các công trình.

+ Khuyến khích thiết kế các công trình kiến trúc kết hợp hài hòa không gian mặt nước, cây xanh, sân vườn xung quanh.

+ Đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường theo quy định.

2. Quy định đối với công trình nhà ở

2.1 Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu dân cư hiện hữu:

** Một số quy định cụ thể đối với nhà chia lô dọc trục đường hiện trạng:*

- Khu vực nào đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt. Khu vực nào chưa lập quy hoạch chi tiết thì tuân thủ một số quy định sau:

+ Mật độ xây dựng tuân thủ quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Tầng cao nhà ở liền kề tối đa 5 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2-3-4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m; tầng tum cao 3,0m. Ngoài ra còn phải phù hợp với hiện trạng để đảm bảo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

* Một số quy định cụ thể đối với khu cụm dân cư hiện trạng, làng xóm cũ:

- Về khoảng lùi xây dựng: khoảng lùi phía sau và 2 bên phù hợp theo mật độ xây dựng đảm bảo thẩm mỹ, phong cách chung của khu vực. Toàn bộ các khu vực này là các khu dân cư hiện trạng, chỉ giới xây dựng trong khu vực được quy định như sau:

+ Đường trục chính vào cụm dân cư chỉ giới xây dựng cách tim đường từ 4,0m.

+ Đường trong cụm dân cư chỉ giới xây dựng cách tim đường hiện trạng 2,0m.

- Mật độ xây dựng tuân thủ quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng:

- Về độ vươn ra của công trình như ban công, mái đua, ô văng tuyệt đối không được vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tại bất kỳ vị trí nào.

- Về tầng cao xây dựng: Không vượt quá 5 tầng.

- Các công trình dạng nhà vườn, biệt thự tối đa 3 tầng: có tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 3,3m.

- Về cao độ nền: Cao độ nền sân (vị trí vỉa hè tiếp giáp với đường) bằng cao độ vai đường.

2.2 Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới, khu dân cư mới:

- Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, tuân thủ theo các đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

- Các công trình nhà ở liền kề tiếp giáp với các trục giao thông chính đô thị (quy định tại điều 4) phải được xây thô, hoàn thiện mặt tiền trước khi chuyển nhượng cho người dân (hoặc theo quy định hiện hành của UBND tỉnh ban hành).

- Khoảng cách phía sau các dãy nhà liền kề rộng tối thiểu 4m để đảm bảo PCCC và thông gió theo quy định.

- Về khoảng lùi xây dựng:

Bảng 1: Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình

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

19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

- Về mật độ xây dựng:

Bảng 2: Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ

Diện tích lô đất (m2/căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Về độ vươn ra của công trình như ban công, mái đua, ô văng được xác định theo chiều rộng lộ giới.

Bảng 3: Độ vươn tối đa của ban công

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

a) Đối với nhà liền kề:

Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, số tầng cao, chiều cao từng tầng được xác lập khi triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, tuy nhiên đảm bảo nguyên tắc:

- Các công trình nhà liền kề theo từng dãy phố có bề rộng lô đất bằng nhau: số tầng cao bằng nhau và chiều cao từng tầng bằng nhau (tầng 1 cao 4,2m; tầng 2 cao 3,9m; tầng 3 cao 3,6m; tầng 4, 5 cao 3,3m).

- Hình thức kiến trúc phải đơn giản, hiện đại, bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình trong cùng một dãy phố. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn gây nhàm chán. Hình khối công trình hiện đại, vuông vắn đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng, sáng sủa.

- Chi tiết kiến trúc cho phép có sự khác nhau về kiểu dáng chi tiết trang trí nhỏ, lan can... Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh. Không được đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, các công trình kế cận kể cả phần ngầm;

- Màu sắc công trình kiến trúc công trình phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang cho các mảng lớn của mặt đứng công trình. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở liền kề;

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện môi trường;

- Mái đua che nắng: Không được thiết kế, xây dựng mái đua che nắng cứng, cố định cho công trình ngoại trừ các công trình thuộc dãy nhà ở có thiết kế đô thị hoặc thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Được sử dụng mái đua che nắng di động, kết cấu mái đua che nắng phải bảo đảm bền vững, an toàn và phù hợp với các quy định hiện hành;

- Biển quảng cáo nếu có không được để dưới lòng đường mà phải gắn vào công trình ở độ cao 4,2m trở lên.

- Tầng hầm, tầng nửa hầm: Công trình nhà ở chỉ được phép xây dựng tầng hầm, nửa hầm nếu chiều rộng vỉa hè hoặc khoảng cách từ vị trí xây dựng công trình đến mép bó vỉa, mép đường (trường hợp không có bó vỉa) tối thiểu là 6,0m để đảm bảo tầm nhìn. Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm đối với công trình nhà ở phải đảm bảo cao độ và độ đua ra của ô văng, ban công các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề; chỉ được phép xây dựng tối đa 1 tầng hầm.

- Cao độ nền: Độ chênh cốt nền nhà (cốt $\pm 0,00$) so với cốt vỉa hè là 0,15m.

- Quy định hình thức kiến trúc

+ Từ mặt vỉa hè đến cao độ 3,5m mọi bộ phận của nhà ở không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Từ cao độ 3,9 m so với mặt vỉa hè trở lên, các bộ phận cố định của nhà ở như ban công, ô văng, sê nô, mái đua được vượt quá chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải bảo đảm quy định về an toàn và mỹ quan đô thị.

+ Khi mở cửa đi phải bảo đảm khoảng cách tới ranh giới thửa đất giáp ranh tối thiểu là 02m. Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất khác hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Quy định về tầng hầm: Công trình nhà ở chỉ được phép xây dựng tầng hầm, nửa hầm nếu chiều rộng vỉa hè hoặc khoảng cách từ vị trí xây dựng công trình đến mép bó vỉa, mép đường (trường hợp không có bó vỉa) tối thiểu là 6,0m để đảm bảo tầm nhìn. Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm đối với công trình nhà ở phải đảm bảo cao độ và độ đua ra của ô văng, ban công các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề; chỉ được phép xây dựng tối đa 1 tầng hầm.

b) Đối với nhà ở biệt thự, nhà vườn:

- Mật độ xây dựng: áp dụng theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định cụ thể đối với các trường hợp như sau:

Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

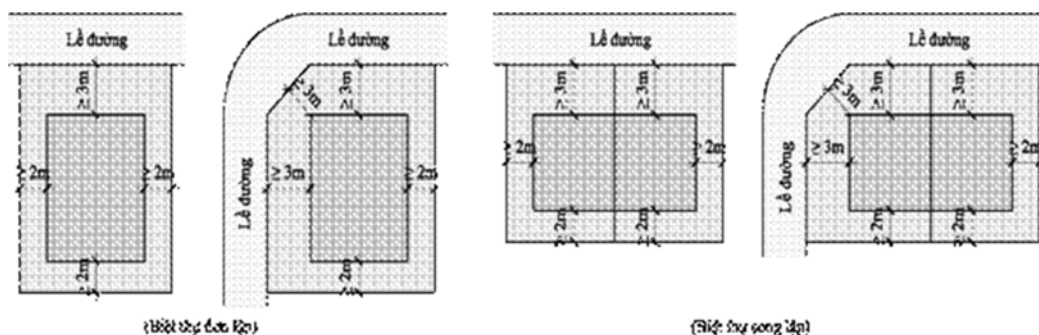
Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình. Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.

- Khoảng lùi cạnh biên:

+ Với hình thức kiến trúc nhà biệt thự đơn lập: Áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu 2m.

+ Với hình thức kiến trúc nhà song lập: áp dụng khoảng lùi biên tối thiểu 2m và cho phép xây dựng sát ranh giới đất giữa 2 nhà.



Minh họa quy định về khoảng lùi tối thiểu của biệt thự

- Số tầng nhà và chiều cao công trình: tối đa 03 tầng; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m và tầng 3 cao 3,3m; mái cao 3,0m.

- Tầng hầm: không khuyến khích xây dựng tầng hầm nhằm đảm bảo thống nhất về cảnh quan đô thị và thuận lợi cho quá trình quản lý, các công trình muốn xây tầng hầm phải có quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Các công trình phụ như nhà xe, nhà kho... có chiều cao tối đa 2,6m thì có thể xây dựng sát chỉ giới đường đỏ.

- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có hình thức kiến trúc mái dốc. Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không vượt quá góc giới hạn 45° bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình.

2.3 Quy định đối với công trình nhà chung cư; hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng:

2.3.1 Quy định đối với công trình hỗn hợp thương mại - nhà ở

- Đối với các công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ - nhà ở thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết: Việc lập dự án và thiết kế xây dựng mới phải tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

a) Mật độ xây dựng:

- Khu vực xây dựng mới các công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ - nhà ở được quy định theo quy mô diện tích và chiều cao công trình.

Mật độ xây dựng tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

b) Độ cao nền xây dựng:

- Cao độ hoàn thiện nền tầng 1 cho phép chênh cao 0,2m đến 1,2m so với cao độ hoàn thiện vỉa hè, cụ thể:

+ Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là ≤ 0,2m (nếu không có tầng hầm) và ≤ 1,2m (nếu có tầng hầm).

+ Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè, và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,5m (nếu không có tầng hầm) và ≤ 2m (nếu có tầng hầm).

c) Khoảng lùi biên:

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

+ Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai công trình có chiều cao <46m phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình ($\geq 1/2h$) và không được <7m. Đối với các công trình có chiều cao $\geq 46m$, khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 công trình phải đảm bảo $\geq 25m$.

+ Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai công trình có chiều cao <46m phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình ($\geq 1/3h$) và không được <4m. Đối với các công trình có chiều cao $\geq 46m$, khoảng cách giữa hai đầu hồi của 2 công trình phải đảm bảo $\geq 15m$.

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

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

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

d) Cây xanh khuôn viên:

- Khuyến khích trồng các loại cây xanh cắt xén, hoa, cỏ để tạo cảnh quan cho khu vực và để tăng diện tích đất cây xanh.

- Hạn chế trồng các loại cây ăn quả, các cây thu hút côn trùng.

2.3.2 Quy định đối với công trình nhà ở chung cư, công trình đa năng

a) Quy định chung:

- Đối với các khu chung cư thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết: Việc lập dự án và thiết kế phải theo đúng quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Nhà ở cao tầng phải đảm bảo an toàn, bền vững, thích dụng, mỹ quan, phù hợp với điều kiện khí hậu, tự nhiên và nhu cầu sử dụng của người dân trong đô thị. Thiết kế nhà chung cư, công trình đa năng cần đa dạng về quy mô phòng để đáp ứng nhu cầu ở và phù hợp với xu thế phát triển của xã hội, thuận tiện cho việc sử dụng và quản lý công trình.

- Bố cục công trình phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, chiếu sáng, thông gió, chống ồn, khoảng cách ly vệ sinh, đồng thời phải đảm bảo khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của 2 nhà cao tầng độc lập không nhỏ hơn 25m.

- Trong khu vực nhà cao tầng phải có đường dành cho xe chữa cháy chiều rộng >3,5m và chiều cao >4,25m, phải bố trí chỗ quay xe không nhỏ hơn 15x15m.

- Thiết kế phòng, căn hộ phải đảm bảo an ninh, chống ồn, tầm nhìn cảnh quan và vệ sinh môi trường đồng thời phải đảm bảo tính độc lập, khép kín, tiện nghi và an toàn sử dụng.

- Lựa chọn giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với quy hoạch tổng thể, tránh sử dụng chi tiết trang trí rườm rà.

- Các chi tiết mặt đứng trên nhà cao tầng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và phải đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che nắng và chống mưa hắt.

- Từ tầng 6 trở lên không được thiết kế ban công, chỉ được thiết kế logia, lan can lô gia không được hở chân và có chiều cao không nhỏ hơn 1,4m, độ rộng tối đa 30%, không có lỗ hổng lọt được quả cầu có đường kính 100mm và không có thanh ngang ở thấp để tránh trẻ em leo trèo qua ban công.

b) Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng chung cư được quy định theo diện tích lô đất và chiều cao công trình:

Bảng 6: Mật độ xây dựng tối đa của nhóm nhà ở chung cư

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥ 35.000m ²
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

c) Tầng cao: tầng cao tối đa phải tuân theo quy hoạch đã được phê duyệt.

d) Độ cao nền xây dựng:

- Cao độ hoàn thiện nền khối đế của công trình chung cư cho phép chênh cao 0,2m đến 1,2m so với cao độ hoàn thiện vỉa hè, cụ thể:

+ Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,2m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2m$ (nếu có tầng hầm).

+ Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè, và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,5m (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2m$ (nếu có tầng hầm).

e) Cây xanh khuôn viên xây dựng: Đảm bảo mật độ theo quy định và phải đảm bảo diện tích trên 20 %.

3. Quy định đối với công trình công nghiệp

Công trình công nghiệp xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch các khu, cụm công nghiệp và quy định quản lý kèm theo đồ án được phê duyệt.

3.1 Mật độ xây dựng, khoảng lùi:

a) Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

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

3.2 Khoảng cách an toàn về môi trường:

a) Phải đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác;

b) Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác;

3.3 Hình thức kiến trúc:

a) Khuyến khích thiết kế công trình công nghiệp tiết kiệm năng lượng, có hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, xây dựng bền vững, không sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà.

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

3.4 Yêu cầu về tổ chức cây xanh:

a) Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây xanh, có thể là cây xanh bóng mát, cây xanh có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trồng trong bồn.

b) Phải đảm bảo mật độ cây xanh tối thiểu là 20%.

3.5 Bãi đỗ xe:

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

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

3.6 Các quy định về vệ sinh môi trường:

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

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

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

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

Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định quản lý kèm theo đề án được phê duyệt. Trước khi xây dựng phải được cấp phép theo quy định.

4.1. Đối với việc xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo và sửa chữa công trình tôn giáo, tín ngưỡng được thực hiện theo hệ thống các quy định của pháp luật xây dựng.

4.2. Đối với việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng công trình phụ trợ tôn giáo áp dụng các quy định của pháp luật xây dựng đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, cách mạng...

4.3. Đối với các hoạt động tu bổ, phục hồi các công trình tôn giáo thuộc nhóm công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã xếp hạng thì tuân thủ theo các quy định của pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng. Đồng thời duy trì nguồn ngân sách để tu bổ, sửa chữa để duy trì hình thức kiến trúc sẵn có của công trình và đảm bảo công năng sử dụng.

4.4. Các công trình đã được quy hoạch riêng cần đảm bảo trùng tu, xây dựng đúng theo quy hoạch.

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

5.1 Tổ chức, các nhân xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm phải được tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc. Trước khi xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

5.2. Nhà thầu thi công phần xây lắp cung ứng thiết bị, có trách nhiệm bảo hành công trình theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

5.3. Nhà thầu thi công phần mỹ thuật có trách nhiệm bảo hành phần mỹ thuật bao gồm: Khắc phục, thay thế, sửa chữa, điều chỉnh những khiếm khuyết về kỹ thuật và nghệ thuật trong thời gian bảo hành. Thi công bảo hành phải có sự tư vấn của Hội đồng nghệ thuật theo quy định.

5.4. Cơ quan, tổ chức sở hữu hoặc được giao quản lý công trình tượng đài, tranh hoành tráng có nhiệm vụ bảo quản, bảo dưỡng định kỳ.

5.5. Cơ quan, tổ chức sở hữu hoặc được giao quản lý công trình tượng đài, tranh hoành tráng có nhiệm vụ quản lý, sử dụng, phát huy hiệu quả công trình tượng đài, tranh hoành tráng và không gian tượng đài.

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

1. Quy định đối với vỉa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...)

1.1 Thiết kế vỉa hè (hè phố):

a) Chiều rộng vỉa hè trong các khu đô thị quy hoạch mới đảm bảo không nhỏ hơn 6m (các khu vực tiếp giáp với khu cây xanh, vườn hoa, chân hoặc đỉnh đê, kè, ta luy (nếu không bố trí đường ống kỹ thuật) được phép bố trí vỉa hè tối thiểu 3m).

b) Không được tùy tiện lấn chiếm vỉa hè, không được xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của vỉa hè. Khi có nhu cầu cần sửa chữa, xây dựng các công trình ngầm hoặc lắp đặt các thiết bị trên vỉa hè phải có giấy phép của các cấp có thẩm quyền.

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

d) Vị trí các điểm qua đường cần nghiên cứu để tránh ảnh hưởng đến giao thông. Cây trên vỉa hè phải bố trí hợp lý và chọn chủng loại cây trồng phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng của đô thị Chủ.

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

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

1.2 Chiếu sáng đô thị:

a) Hệ thống chiếu sáng đô thị bao gồm: Trạm biến áp, tủ phân phối, hệ thống đường dây điện, cột và đèn chiếu sáng.

b) Quy định thiết kế hệ thống chiếu sáng đô thị:

- Thiết kế công trình chiếu sáng đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch, quy định chiếu sáng đô thị và dự án được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu sáng; đối với tuyến đường, khu vực mới chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, việc đầu tư xây dựng hệ thống chiếu sáng đô thị phải có ý kiến góp ý của cơ quan chuyên môn.

- Thiết kế chiếu sáng đối với công trình giao thông:

+ Thiết kế chiếu sáng hè, đường giao thông, hầm đường bộ, cầu và đường trên cao, nút giao thông tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông tại Quy chuẩn Việt Nam.

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

+ Chiếu sáng trên các cầu và đường trên cao (cầu dân sinh) phải tính toán sử dụng đèn chiếu sáng tương đồng với chiếu sáng của phần đường nối tiếp với cầu, sử dụng những loại đèn tránh gây lóa, an toàn và đảm bảo tính dẫn hướng đối với đối tượng tham gia giao thông.

- Thiết kế chiếu sáng đối với đường ngõ xóm, đường làng, đường liên xã, liên thôn:

+ Thiết kế chiếu sáng có quy mô phù hợp với quy mô của đường, chiều cao hợp lý, sử dụng nguồn sáng tiết kiệm điện, an toàn, mỹ quan đô thị và được đóng, cắt, vận hành từ tủ điều khiển chiếu sáng độc lập hoặc từ tủ điều khiển đường phố kết nối được với trung tâm điều khiển. Các đèn ở các vị trí góc được vận hành theo một chế độ.

+ Khi lắp dựng cột mới phải đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và theo thiết kế được duyệt.

+ Trường hợp không trồng được cột đèn mới, đơn vị thiết kế phải thiết kế giải pháp an toàn và chủ đầu tư phải thỏa thuận với đơn vị quản lý cột điện lực để lắp đèn chiếu sáng hoặc gắn vào vật kiến trúc khác nhưng phải đảm bảo mỹ quan và an toàn trong mọi điều kiện.

- Thiết kế chiếu sáng đối với không gian công cộng trong đô thị: Các khu vực cần được thiết kế chiếu sáng không gian công cộng đô thị bao gồm: công viên, vườn hoa, quảng trường, các khu vực ven hồ nước, các không gian công cộng có ý nghĩa về chính trị, lịch sử, văn hóa trong đô thị theo quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chiếu

sáng đô thị được phê duyệt, việc chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng thẩm mỹ không gian đô thị, kết hợp hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, mặt nước với các công trình kiến trúc, tượng đài, đài phun nước và các công trình khác.

- Chiếu sáng công viên, vườn hoa: Thiết kế chiếu sáng công viên, vườn hoa phải phù hợp với cảnh quan kiến trúc, thiết kế đô thị và đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật; các cột đèn chiếu sáng, nguồn sáng phải làm tăng giá trị cảnh quan không gian kiến trúc và đảm bảo yêu cầu quản lý vận hành bảo trì sửa chữa. Khi thiết kế chiếu sáng công viên vườn hoa cần tính toán và bố trí các tủ cấp điện cho chiếu sáng trang trí lễ hội theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền.

- Thiết kế chiếu sáng quảng trường, nút giao thông: Chiếu sáng quảng trường, nút giao thông phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cao hơn tiêu chuẩn chiếu sáng đường từ 10% - 20%. Độ chói mặt đường yêu cầu không nhỏ hơn bề mặt các đường chính dẫn vào nút. Việc thiết kế chiếu sáng nên dùng cột thép có chiều cao thích hợp lắp đèn pha để chiếu sáng. Đối với quảng trường, ngoài yêu cầu thiết kế nút giao thông trên, cần thiết kế đồng bộ chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà và thiết kế chiếu sáng trang trí lễ, tết...

- Thiết kế chiếu sáng kiến trúc và chiếu sáng mặt ngoài công trình

+ Thiết kế chiếu sáng kiến trúc phải phối hợp hài hòa các giải pháp:

- Chiếu sáng chung đồng đều trên bề mặt công trình.

- Chiếu sáng cục bộ để khắc họa chi tiết kiến trúc đặc thù (như cột nhà, cửa sổ, chóp mái...)

- Kết hợp với chiếu sáng không gian xung quanh công trình như không gian cây xanh xung quanh công trình, chiếu sáng trang trí mặt bằng khu vực công trình để tăng hiệu quả thẩm mỹ cho công trình kiến trúc.

+ Thiết kế chiếu sáng kiến trúc các tòa nhà cao tầng:

- Các công trình có chiều cao có thể ảnh hưởng đến hoạt động hàng không phải có đèn báo tĩnh không theo Quy chế không lưu hàng không dân dụng của Bộ Giao thông vận tải.

- Hệ thống chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà vận hành ở 2 chế độ: chế độ ngày thường và chế độ ngày chủ nhật, ngày lễ, tương ứng với các công suất tiêu thụ khác nhau để đảm bảo thẩm mỹ và tiết kiệm điện.

+ Thiết kế chiếu sáng kiến trúc các công trình kiến trúc có ý nghĩa lịch sử, văn hóa: đối với các công trình kiến trúc có ý nghĩa lịch sử, văn hóa ở các vị trí trung tâm, dọc các tuyến phố chính hoặc có ảnh hưởng tích cực đến không gian đô thị phải có thiết kế hệ thống chiếu sáng kiến trúc.

- Thiết kế chiếu sáng trang trí lễ tết và khu vực lễ hội:

+ Thiết kế chiếu sáng trang trí lễ tết và khu vực lễ hội phải đảm bảo các yêu cầu: đa dạng, phù hợp từng vị trí trang trí làm tăng không khí lễ, tết, an toàn, phù hợp với giá trị thẩm mỹ và cảnh quan kiến trúc đô thị; chất lượng ánh sáng các khung hoa văn trang trí, các đèn LED phải đảm bảo an toàn, tiết kiệm để vận hành lâu dài ngoài trời.

+ Các đợt trang trí phục vụ các ngày lễ, ngày tết và khu vực lễ hội phải theo kế hoạch yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện; các công trình chiếu sáng trang trí lễ, Tết phải đảm bảo an toàn, tính thẩm mỹ cả ban ngày và ban đêm.

+ Thiết kế chiếu sáng trang trí lễ tết phải đảm bảo thuận tiện trong quá trình thi công lắp đặt và tháo dỡ, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và các quy định quản lý vận hành chiếu sáng có liên quan.

c) Các hành vi cấm đối với hệ thống chiếu sáng công cộng:

- Nghiêm cấm các hành vi treo biển quảng cáo và các vật dụng khác vào cột đèn chiếu sáng khi không được phép hoặc được phép nhưng treo không đúng quy định.

- Làm hư hỏng mất các thiết bị điện chiếu sáng công cộng.

- Dịch chuyển trái phép, sử dụng các thiết bị trong hệ thống chiếu sáng công cộng không đúng mục đích.

- Tự ý câu móc, đấu nối trái phép lấy điện từ hệ thống chiếu sáng công cộng.

1.3 Quy định hệ thống đèn hiệu, cột đèn:

a) Tuân thủ theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ do Bộ Giao thông Vận tải ban hành và các quy định có liên quan, đồng thời phải đảm bảo các tiêu chí: đúng tiêu chuẩn, đồng bộ, tiết kiệm năng lượng và hiện đại.

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

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

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

1.4 Quy định về trạm dừng xe buýt:

a) Chiều rộng trạm dừng xe buýt $\geq 3\text{m}$.

b) Vị trí trạm dừng xe buýt trên đường cần đảm bảo:

- Bố trí ở vị trí thuận lợi cho hành khách, gần trường học, cơ quan xí nghiệp, chợ, bến xe,... Không bố trí trên các đoạn đường cong bán kính nhỏ, đoạn đường không đảm bảo tầm nhìn.

- Chỗ dừng xe buýt của hướng giao thông đối diện phải bố trí lệch với chỗ dừng xe buýt của hướng giao thông ngược lại ít nhất là 10m. Trạm dừng xe buýt phải có mái che, ghế ngồi cho khách và sơ đồ các tuyến xe buýt đối với từng số xe.

c) Tại các trạm dừng xe buýt khi có sự thay đổi cao độ phải bố trí vệt dốc hay đường dốc và đặt các tấm lát nổi hoặc đánh dấu bằng các màu sắc tương phản trên đường chờ để người khuyết tật đến được các phương tiện giao thông.

d) Tại khu vực dành cho người khuyết tật phải có biển báo, chỉ dẫn hoặc các dấu hiệu cảnh báo có thể nhận biết được.

e) Khuyến khích xây dựng nhà chờ xe buýt cho khu vực có mật độ người tham gia giao thông bằng xe buýt cao.

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

2.1 Quy định về trồng cây:

- Đối với các tuyến đường trồng mới cây xanh và các tuyến đường trong quy hoạch giai đoạn 2021-2025 đã được phê duyệt, thì việc trồng mới cây xanh trên vỉa hè đường phố và trên dải phân cách giữa đường cần thỏa mãn các quy định theo Quyết định số 69/2021/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc "Ban hành quy định một số nội dung về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang".

a) Cây trồng trên đường phố phải thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh.

b) Cây trồng phải thuộc loại không thu hút côn trùng, không thuộc danh mục cây cấm trồng. Khuyến khích trồng các loại cây ít tốn công chăm sóc.

c) Cây mới trồng phải được chống đỡ bằng các gông đỡ cây.

d) Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5,0m chỉ được trồng các loại cây có độ cao tối đa khoảng 15,0m;

e) Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3,0m đến 5,0m chỉ được trồng các loại cây có độ cao tối đa không quá 10,0m;

f) Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3,0m, 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 thừa 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;

g) Khoảng cách giữa các cây trồng được quy định tùy thuộc vào việc phân loại cây hoặc theo từng vị trí cụ thể của quy hoạch trên khu vực, đoạn đường. Chú ý trồng

cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa cổng hoặc chính diện nhà dân đối với những nơi có chiều rộng hè phố dưới 5,0m;

h) Khoảng cách các cây được trồng tính từ mép lề đường từ 0,6m đến 1,0m căn cứ theo tiêu chuẩn phân loại cây;

i) Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố có chiều dài dưới 2,0km. Trồng từ một đến 3 loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2,0km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường;

j) Đối với dải phân cách có bề rộng dưới 2,0m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2,0m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng các điểm đầu dải phân cách, đoạn qua lại giữa hai dải phân cách khoảng 3,0m đến 5,0m để đảm bảo an toàn giao thông;

k) Tại các trụ cầu, cầu vượt, bờ tường nghiên cứu thiết kế bố trí trồng dây leo để tạo thêm nhiều khu đất xanh cho đô thị, có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo để bảo vệ công trình. Tại các nút giao thông quan trọng ngoài việc phải tuân thủ các quy định về bảo vệ an toàn giao thông tổ chức trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành mảng xanh tăng vẻ đẹp mỹ quan đô thị;

l) Cây xanh được trồng cách các góc phố 5,0m đến 8,0m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông;

m) Cây xanh được trồng cách các họng cứu hỏa trên đường 2,0m đến 3,0m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1,0m đến 2,0m; cách trụ điện 2m;

n) Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định Luật Điện lực;

o) Cây xanh được trồng không che khuất biển, đèn tín hiệu giao thông, trường hợp tán cây rộng che khuất biển, đèn tín hiệu giao thông thì phải di dời cây hoặc cắt tỉa tán cây để đảm bảo tầm quan sát.

- Căn cứ vào các quy định nêu trên, kết hợp với kết quả khảo sát thực tế về đặc điểm tự nhiên khu vực, đặc tính sinh học của loài cây trồng đường phố và kinh nghiệm của các chuyên gia lâm nghiệp đô thị, đồng thời căn cứ vào kích thước vỉa hè chúng tôi đề xuất áp dụng 03 mô hình trồng cây xanh trên các tuyến trồng mới và tuyến quy hoạch cụ thể như sau:

(1) Vỉa hè loại 1 (Tuyến đường có vỉa hè $\geq 5m$)

+ Đối với các trục đường chính, có vỉa hè $\geq 5m$, có mặt cắt rộng với dải phân cách giữa, cần nhấn mạnh trục cảnh quan tuyến phố và tính hoành tráng của nó. Sử dụng các loài cây trung mộc, tán cao, tán hình tháp trồng trên vỉa hè để che ánh nắng

theo hướng xiên ngang cho hai bên mặt tiền nhà. Đồng thời thiết kế trồng các thảm cỏ kết hợp với cây gỗ trung bình có hoa đẹp ở dải phân cách giữa nhằm tăng diện tích mảng xanh cho đô thị

+ Đối với các trục đường có vỉa hè $\geq 5m$, có mặt cắt rộng, không có dải phân cách giữa, tuyến đường đi qua khu dân cư đông đúc, tập trung nhiều hàng quán bán hàng. Cảnh quan cây xanh tuyến phố chủ yếu được nhấn mạnh thông qua việc thiết kế trồng cây xanh trên vỉa hè hai bên tuyến đường, ưu tiên một số loài cây trung mộc, tán đẹp, hoa đẹp như giáng hương, long não, muồng hoa vàng,...

+ Đối với các trục đường có vỉa hè $\geq 5m$, có mặt cắt rộng, không có dải phân cách giữa, tuyến đi qua khu công cộng, ít nhà ở ven đường. Cảnh quan cây xanh tuyến phố chủ yếu được nhấn mạnh thông qua việc thiết kế trồng cây xanh trên vỉa hè hai bên tuyến đường. ưu tiên một số loài cây trung mộc, tán đẹp, tán thưa, như bàng đai loan, sang, mý, nhội.... để mang lại vẻ đẹp cảnh quan cây xanh mang phong cách hiện đại và cảm giác thoáng mát cho người tham gia giao thông

(2) Vỉa hè loại 2 (Tuyến đường có vỉa hè từ 3÷5m)

Đối với các tuyến có vỉa hè từ 3÷5m, có thể áp dụng một trong hai giải pháp sau:

+ Giải pháp 1: Thiết kế mở rộng vỉa hè về mặt phố hướng Tây (hướng chịu nắng chiều) và hạn chế bên còn lại theo quy chuẩn cho người đi bộ. Giải pháp này góp phần tăng khả năng trồng cây gỗ trung mộc có tán rộng cho vỉa hè có mặt tiền hướng về phía Tây nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu đồng thời tạo thêm không gian đủ rộng cho các hoạt động của con người, diện tích mảng xanh dưới tán cũng như tạo ra các khu vực đỗ xe xen kẽ trong khu dân cư. Tổ hợp này tạo thành một dải xanh lớn. có ý nghĩa sinh thái mạnh hơn so với 2 dải xanh cân bằng hai bên vỉa hè và đáp ứng được nhu cầu che bóng của công trình.

+ Giải pháp 2: Giải pháp thông thường. cây xanh được trồng theo quy định. lựa chọn loài cây trung mộc có tán xòe rộng tạo bóng mát cả hai bên đường phố.

(3) Vỉa hè loại 3 (Tuyến đường có vỉa hè từ <3m)

Đối với các tuyến phố nhỏ, các trục đường nhỏ có vỉa hè <3m, cần ưu tiên cải tạo và mở rộng hè có các công trình kiến trúc mặt tiền quay về hướng Nam để đảm bảo khả năng trồng cây che bóng. Đề xuất 2 giải pháp định hướng sau:

+ Giải pháp 1: Giống như giải pháp vỉa hè từ 3-5m;

+ Giải pháp 2: Duy trì vỉa hè hiện trạng, trồng các loại cây tiểu mộc hoặc cây leo giàn theo quy định trên các hệ giá đỡ nhằm tạo đặc trưng riêng cho từng tuyến phố, trục đường. Những tuyến đường này ưu tiên xã hội hóa cho người dân trong khu vực hoặc kết hợp cùng nhà nước hay doanh nghiệp. Trồng cả hai bên đường nhưng không nhất thiết đối xứng, yêu cầu cần tạo nhịp điệu (khoảng lặp từ 50÷100m).

2.2 Quy định về quản lý, chăm sóc cây:

a) Các cây phá thế, cây bị sâu bệnh không có khả năng điều trị, cây bị chết, cây có nguy cơ đổ cần phải được thay thế kịp thời. Cây được thay thế cần phải cùng chủng loại và tương đồng về kích thước các cây hiện tại trên tuyến phố.

b) Cần thường xuyên cắt tỉa cây vào trước mùa mưa bão. Cây phải được quét vôi trước mỗi mùa đông.

c) Các cây cần phải được đánh số

d) Cắt mé cành, nhánh nặng tàn, lầy nhánh khô, khống chế chiều cao, chống-sửa cây nghiêng, tạo dáng cho cây, bảo đảm mỹ thuật và an toàn cho sinh hoạt đô thị.

e) Nghiêm cấm mọi hành vi xâm hại đến hệ thống cây xanh trồng trên đường phố:

- Đốn hạ, di dời trái phép cây xanh.
- Khắc, lột vỏ thân cây, chặt, bẻ cành nhánh cây xanh: hái lá, trái, hoa; tự ý leo trèo cây xanh.
- Giăng dây, đóng đinh, treo bảng quảng cáo trái phép trên thân cây.
- Đổ rác vào gốc cây xanh, làm hư bó vỉa, bồn cỏ gốc cây.
- Đổ chất độc hại vào gốc cây và các hành vi khác gây chết hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của cây xanh.
- Ngăn cản việc trồng cây theo quy định này.
- Tự ý trồng cây trên đường phố.
- Các hành vi khác làm hư hại hệ thống cây xanh.

3. Quy định đối với bến bãi đường bộ

- Quy mô và vị trí các bãi đỗ xe đô thị tuân thủ theo quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết mới nhất được duyệt, đồng thời tuân thủ các quy định sau:

a) Bãi đỗ xe cho các công trình xây dựng phải bảo đảm nằm ngoài phân đường sử dụng công cộng.

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

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

d) Các công trình công cộng, trụ sở, khách sạn, chung cư cho thuê cần phải bố trí bãi xe trong khuôn viên của công trình.

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

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

a) Đối với khu dân cư hiện hữu:

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

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

b) Đối với khu vực xây dựng mới:

- Quá trình thực hiện lập quy hoạch xây dựng phải xác định khoảng cách, phần diện tích đất phía sau 2 dãy nhà và đầu hồi giữa 2 dãy nhà (khoảng cách $\geq 4\text{m}$) là đất sử dụng cho công trình hạ tầng kỹ thuật; thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật phía sau 2 dãy nhà và đầu hồi giữa 2 dãy nhà phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

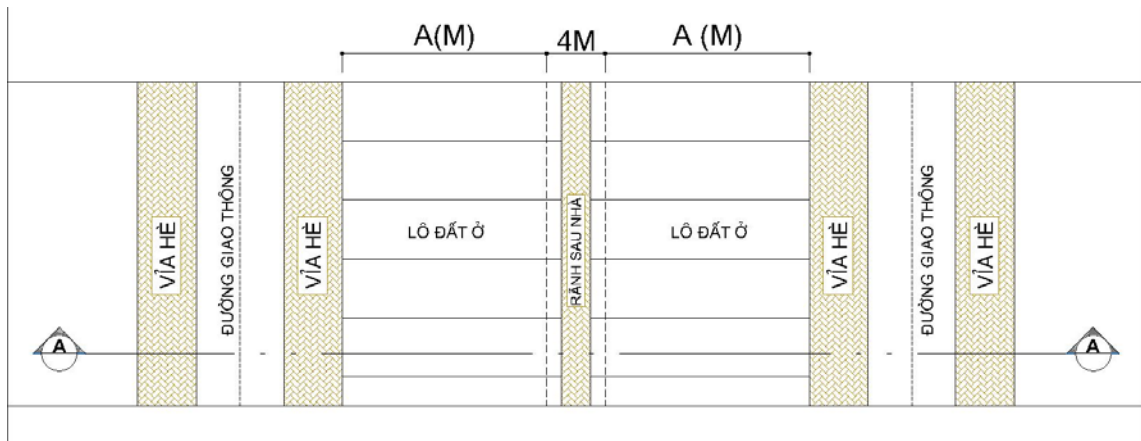
- Đối với không gian, kiến trúc phía sau 2 dãy nhà và đầu hồi giữa 2 dãy nhà: Các lô đất ở của các hộ dân phần phía sau 2 dãy nhà (tầng 1) được phép mở cửa đi (hướng cửa mở phía trong nhà) để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy; không được phép thiết kế xây dựng vượt chỉ giới xây dựng (không thiết kế mái tôn, chèo cạp, ô văng cửa, sê nô, máng nước, các ống thông khí...); không được phép xây dựng ban công, ô văng (cửa sổ, cửa đi), mái tôn; tại các vị trí cửa sổ không được phép coi nới, lán chiếm, xây dựng, lắp đặt và sử dụng làm không gian cho mục đích khác (sử dụng lưới thép, khung thép đưa ra dạng chèo cạp). Các chi tiết kiến trúc như bậu cửa đi, cửa sổ được phép nhô ra không quá 20cm (tính từ chỉ giới xây dựng).

- Khi thiết kế, thi công lắp đặt cục nóng điều hòa ở mặt sau nhà thì phải lắp đặt ở độ cao $\geq 3,0\text{m}$ so với cốt hè sau nhà; không được xả nước ngưng trực tiếp trên phần diện tích phía sau nhà và đầu hồi giữa 2 dãy nhà, yêu cầu phải đi ngầm, chảy vào hệ thống thoát nước thải; hệ thống thông hơi, khí của các căn nhà phải đi ngầm tường hoặc trong hộp kỹ thuật sau đó dẫn thoát lên trên mái nhà.

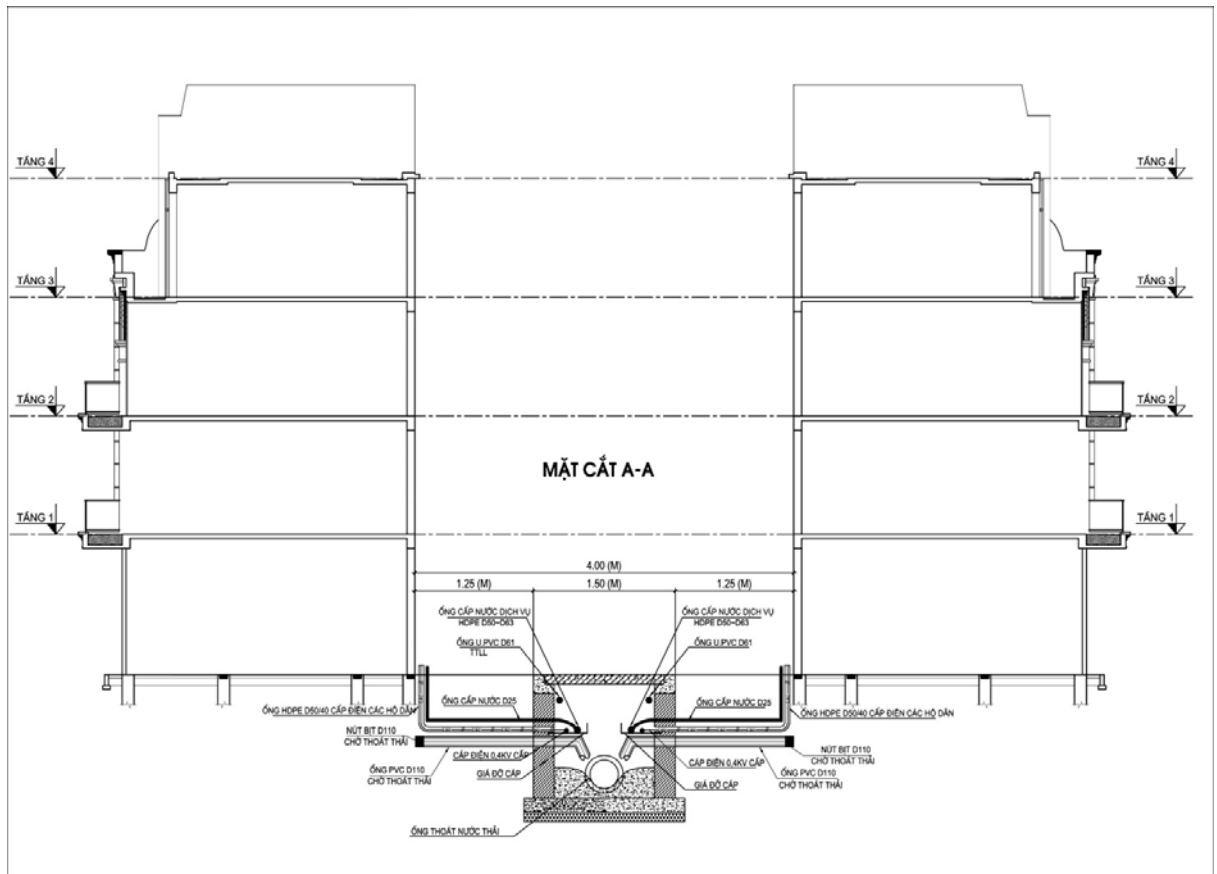
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống thu gom nước thải từ các hộ dân, đường ống cấp nước dịch vụ, đường dây điện hạ thế 0,4kV, đường dây thông tin liên lạc) bố trí phía sau 2 dãy nhà và đầu hồi giữa 2 dãy nhà (trong khoảng cách $\geq 4\text{m}$) phải được thiết kế đặt trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật. Tủ phân phối hạ thế 0,4kV và tủ cáp thông tin liên lạc bố trí ở đầu hồi giữa 2 dãy nhà hoặc đầu hồi dãy nhà (trường hợp không bố trí được tủ điện ở đầu hồi giữa 2 dãy nhà hoặc đầu hồi dãy nhà thì bố trí phía sau 2 dãy nhà). Trường hợp không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật thì phải bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định tại Bảng 2.30 của QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng. Khi lập quy hoạch, thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí, như sau:

- Hệ thống thoát nước thải bố trí tại vị trí giữa khoảng cách 4m sau 2 dãy nhà;

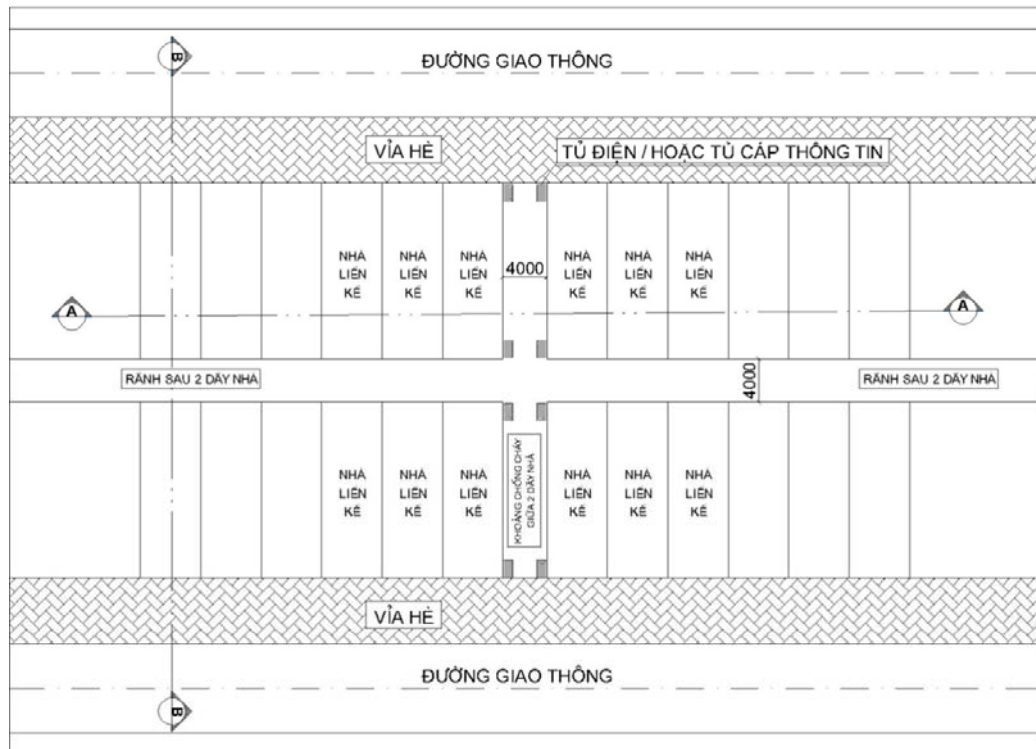
đường ống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc được bố trí theo dạng tầng (các ống có thể được bố trí chung thành các tầng trên và dưới) trong hào hoặc rãnh xây; tụ điện hạ thế ưu tiên bố trí 2 bên đầu hồi giữa 2 dãy nhà hoặc bố trí tủ điện 1 bên sau 2 dãy nhà.



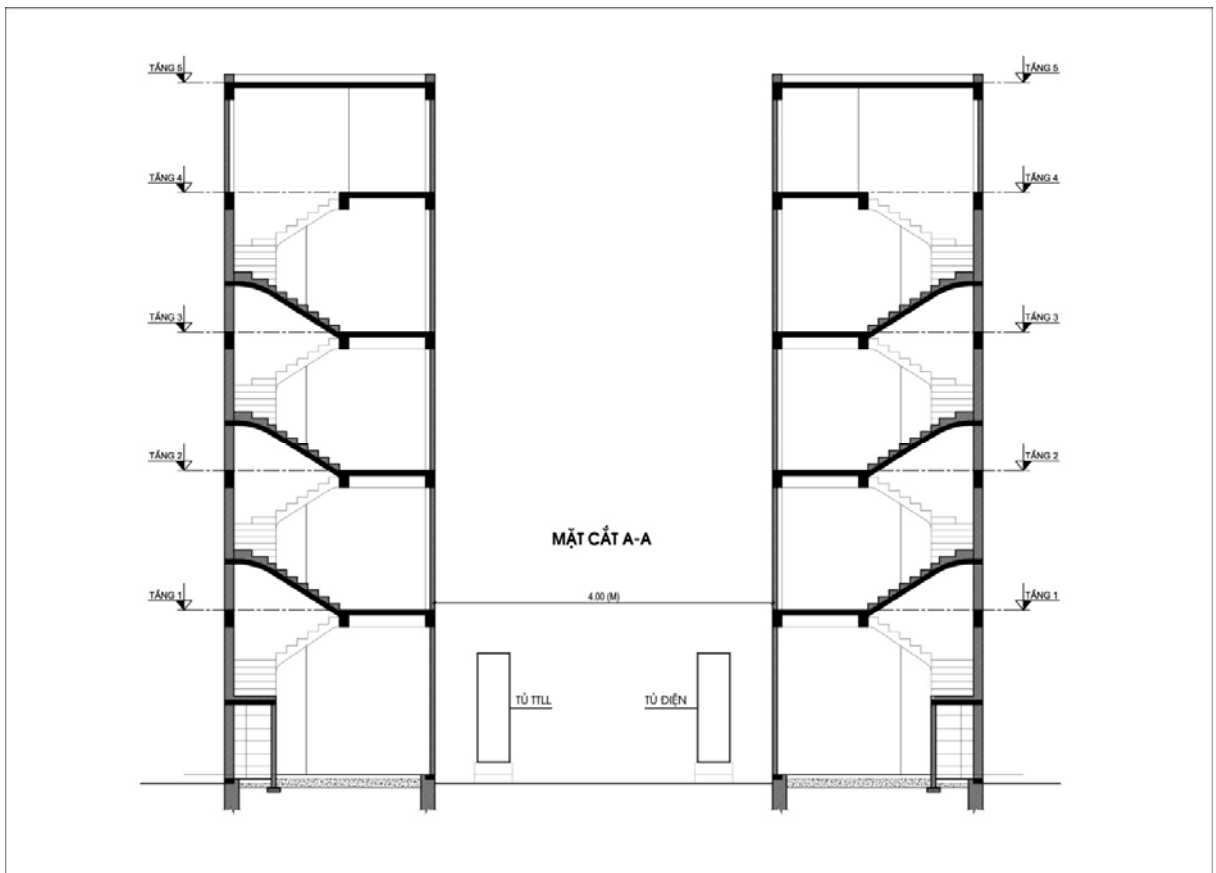
Mặt bằng khoảng cách 4m sau 2 dãy nhà



Mặt cắt bố trí công trình HTKT sau 2 dãy nhà



Mặt bằng khoảng cách 4m đều hồi 2 dãy nhà



Mặt cắt bố trí công trình HTKT đầu hồi 2 dãy nhà

- Ống thoát nước thải sau nhà sử dụng ống HDPE; dọc theo chiều dài rãnh bố trí

các hố ga, nắp hố ga dùng tấm Comporite hoặc tấm đan bê tông (cứ 01 hố ga dùng để chõu đầu nổi cho 4 đến 6 hộ dân).

- Bố trí tủ điện phân phối điện hạ thế 0,4kV ở đầu hồi giữa 2 dãy nhà hoặc đầu hồi dãy nhà (trường hợp không bố trí được tủ điện ở đầu hồi 2 dãy nhà hoặc đầu hồi dãy nhà thì bố trí phía sau 2 dãy nhà) dạng hộp, hướng tủ quay ra lối đi, quy mô từ 8 hộ dân - 12 hộ dân/1 tủ phân phối cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình; đường ống cấp điện bố trí đi ngầm chung trong hào kỹ thuật hoặc rãnh xây.

- Công cấp thông tin liên lạc uPVC bố trí đi ngầm chung trong rãnh đi sau nhà qua các ganivo chia cấp đến các hộ, cứ 2 hộ dân sử dụng chung 1 ganivo dịch vụ, tối đa 32 hộ dân bố trí 01 tủ cấp ở đầu hồi giữa 2 dãy nhà (trường hợp không bố trí được tủ cấp ở đầu hồi 2 dãy nhà thì bố trí phía sau 2 dãy nhà).

- Phía sau 2 dãy nhà và đầu hồi giữa 2 dãy nhà bố trí các thùng đựng rác đặt tại các điểm thu gom rác thải sinh hoạt và có lối đi cho xe thu gom, phương tiện vận chuyển rác thải sinh hoạt.

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

c) Đối với khu vực xây dựng mới:

- Ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình công, bê kỹ thuật hoặc hào, tụy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật;

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

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa trong khu vực công trình phải được thoát vào hệ thống công, rãnh thu nước trong công trình rồi chảy vào đường công của khu vực. Đối với các công trình nằm giáp các trục đường có xây dựng hệ thống giếng thoát nước mưa thì phải thoát nước mưa vào các giếng này. Hệ thống công rãnh bên trong công trình phải được đầu nối vào đường công gần nhất. Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ứ đọng gây ô nhiễm môi trường; phải được xây dựng thuận tiện cho công tác duy tu bảo dưỡng. Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

- Hệ thống thoát nước thải:

- + Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát ra công thoát nước riêng khu vực.

- + Nước thải y tế: Nước thải y tế phải xử lý đạt QCVN14-2008/BTNMT sau đó mới được xả ra hệ thống thoát nước.

- + Nước thải các khu vực chăn nuôi: Các hộ gia đình chăn nuôi gia súc, gia cầm nằm trong khu dân cư đều phải có biện pháp thu gom xử lý nước thải để đảm bảo vệ sinh môi trường. Tùy theo số lượng gia súc, gia cầm mà xây dựng hệ thống bể Biogas

để xử lý chất thải với quy mô phù hợp.

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

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

5.2 Quy định về hệ thống cáp treo thông tin liên lạc:

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

e) Đối với các tuyến phố cũ từng bước hạ ngầm; trường hợp chưa có điều kiện thực hiện hạ ngầm, yêu cầu các doanh nghiệp bó gọn dây dẫn và sử dụng chung hạ tầng (cột điện, cột đèn, hào cáp, mương cáp) để đảm bảo thông thoáng đường phố và an toàn giao thông.

f) Vùng ngoại thị hoặc có thể đi nổi nhưng phải tuân thủ các quy định bó gọn dây dẫn và sử dụng chung hạ tầng (cột điện, cột đèn...)

5.3 Quy định về hạ tầng ngầm thông tin liên lạc: Đối với khu đô thị mới: Phải tiến hành hạ ngầm toàn bộ dây dẫn; giải pháp hạ ngầm phải đảm bảo sử dụng chung giữa các ngành và phải ngầm hóa đến chân công trình. Tại các khu đô thị mới, các khu dân cư tập trung, khu cụm công nghiệp, tại các tuyến đường ngoài đô thị nhưng đã có hạ tầng kỹ thuật ngầm phải đảm bảo cho việc triển khai mạng cáp ngầm viễn thông và theo Kế hoạch ngầm hóa được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hằng năm hoặc giai đoạn.

5.4 Quy định về xây dựng, lắp dựng ăng ten, lắp đặt công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động:

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

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

i) Các trạm BTS phải đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận; đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, không gây ảnh hưởng đến môi

trường, sức khỏe người dân; tuân thủ quy hoạch phát triển hạ tầng viễn thông, quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

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

k) Khu vực phải xin phép khi xây dựng trạm BTS: Các thị trấn, trung tâm xã, các khu đô thị mới, khu, cụm công nghiệp, công trình công cộng; khu di tích văn hóa lịch sử, khu tưởng niệm, đền thờ.

5.5 Quy định về các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng được lắp đặt trên vỉa hè, đường phố: phải được lắp đặt 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.

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

6.1 Quy định đối với công trình cấp nước:

a) Hệ thống cấp nước của đô thị Chủ định hướng được lấy từ nguồn nước ngầm tại chỗ và nguồn nước mặt ao, hồ, sông suối và một số nguồn khác. Cần phải có các biện pháp bảo vệ các nguồn cấp nước này để bảo đảm nguồn nước của đô thị. Nghiêm cấm các hành vi xâm hại đến sự an toàn, chất lượng của nguồn cấp nước.

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

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

- Từ tuyến ống chính dẫn nước về và hệ thống các trạm bơm đài nước xây dựng các tuyến ống phân phối có đường kính $\varnothing 110 - \varnothing 300\text{mm}$.

- Cấu trúc hệ thống đường ống cấp nước theo dạng mạch vòng, thiết kế lắp đặt đảm bảo độ sâu chôn ống và đảm bảo khoảng cách an toàn đến các công trình và các đường ống xung quanh.

- Nghiêm cấm các hành vi tự tiện đục phá, mắc nối vào hệ thống ống cấp nước đô thị để lấy nước, điều chỉnh van nước.

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

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

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

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

6.2 Quy định đối với công trình thoát nước mưa:

Tuân thủ lưu vực thoát nước và hướng thoát nước chính theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Chủ đã được duyệt.

a) Hệ thống thoát nước: Dùng cống kín kết hợp với mương nắp đan, mương hở tạo thành hệ thống thoát nước, các tuyến mương cống bố trí dọc theo các tuyến đường, thoát nước theo chế độ tự chảy, đảm bảo vệ sinh môi trường. Hệ thống thoát nước mưa trong đô thị phải là hệ thống cống kín hoặc mương có nắp đan. Theo định hướng quy hoạch chung các tuyến thoát nước chính có đường kính cống từ D1000-D1800, cống hộp từ B1000-B4000.

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

c) Đối với khu xây dựng mới, khu công nghiệp, cụm công nghiệp phải xây dựng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

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

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

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

g) Hệ thống hồ điều hòa chỉ được phép thoát nước mưa vào hồ.

6.3 Quy định về hệ thống xử lý nước thải:

a) Nước thải sinh hoạt từ các khu nhà ở, các khu thương mại, dịch vụ công cộng, khu du lịch... phải được xử lý sơ bộ bằng hệ thống bể tự hoại, sau đó mới được phép thải ra hệ thống thoát nước chung thu gom về hệ thống xử lý nước thải đô thị tập trung.

b) Cấm tuyệt đối tự ý đầu nối hệ thống thoát nước vào hệ thống thoát nước khi chưa được cấp phép.

c) Nước thải công nghiệp phải xử lý đạt QCVN 40-2011/BTNMT, bệnh viện phải được xử lý và kiểm soát đạt tiêu chuẩn của Bộ Y Tế trước khi xả ra sông.

d) Tuyệt đối không xả nước thải chưa qua xử lý ra sông suối.

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

f) Các khu dân cư hiện trạng cần có giải pháp thu gom xử lý nước thải sinh hoạt. Khi đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư mới tiếp giáp với các khu dân cư hiện trạng thì phải tính toán thu gom cả nước thải của khu dân cư hiện trạng để xử lý (dung giếng tách nước thải dẫn về trạm xử lý của khu đô thị mới).

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

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

i) Đối với khu vực làng xóm cũ phải có giải pháp thoát nước đảm bảo không để tình trạng thoát nước thải ra kênh mương hiện trạng.

6.4 Quy định thu gom, xử lý chất thải:

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

b) Công tác thu gom rác ở từng hộ gia đình, cơ quan, đơn vị được thực hiện thông qua hợp đồng. Đơn vị thu gom có trách nhiệm duy trì lịch trình thu gom theo đúng thời gian quy định.

c) Nghiêm cấm mọi trường hợp xả rác thải, đất đá, xà bần, nước thải tự do ra môi trường và nơi công cộng không đúng quy định.

6.5 Quy định đối với khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ:

a) Khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng.

b) Người chết vì dịch bệnh và bệnh truyền nhiễm phải được chôn cất kịp thời, không được để quá 24 tiếng. Khi khâm liệm và mai táng phải được thực hiện theo sự hướng dẫn của cơ quan y tế.

c) Khuyến khích quy hoạch lại các nghĩa trang, các mộ nằm rải rác tại phần đất nông nghiệp cần được cải táng di dời đến nghĩa trang tập trung.

d) Khuyến khích cải tạo lại nghĩa trang để tăng thêm diện tích cây xanh, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.

e) Cần khẩn trương triển khai dự án xây dựng nhà tang lễ để phục vụ cho nhu cầu hỏa táng trên toàn đô thị.

f) Các hành vi bị cấm:

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

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

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

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

7. Quy định đối với công trình cấp điện

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

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

7.3 Vùng ngoại thị hoặc các khu chưa ổn định về quy hoạch có thể đi nổi.

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

7.5 Trong các khu dân cư, đô thị xây mới nên sử dụng: Trạm treo đối với vùng ngoại thị; trạm compac hoặc kiosk đối với khu dân cư mới; trạm xây đối với trung tâm thương mại hoặc nhà cao tầng.

7.5 Trong các khu dân cư làng xóm hiện hữu: Từng bước hạ ngầm công trình điện trong khu dân cư hiện hữu, thay thế trạm treo bằng trạm compact và có các giải pháp cấp điện đảm bảo gọn gàng, thẩm mỹ, chiếu sáng đô thị ưu tiên sử dụng các thiết bị năng lượng mặt trời.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

1.1 Hoạt động quảng cáo ngoài trời phải tuân theo quy định tại Khoản 4, 5, 6, 7, 8 Điều 17 Luật Quảng cáo; Mục 1.1.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời ban hành kèm theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Quyết định số 32/2020/QĐ-UBND ngày 05/10/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định quản lý hoạt động quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

1.2 Bảng quảng cáo, hộp đèn đứng độc lập:

a) Bảng quảng cáo, hộp đèn quảng cáo đứng độc lập tuân thủ theo quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh đã được phê duyệt.

b) Tùy thuộc quy mô, địa điểm xây dựng công trình quảng cáo đứng độc lập phải: Tuân thủ các quy định về chỉ giới hành lang an toàn đường bộ; chỉ giới xây dựng; đảm bảo an toàn cho công trình, các công trình lân cận và các yêu cầu về độ cao tĩnh không; đảm bảo về bảo vệ môi trường, độ thông thủy, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng

kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang an toàn bảo vệ luồng đường thủy nội địa, hành lang bảo vệ đê điều, hành lang an toàn lưới điện cao áp, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và khoảng cách đến các công trình dễ cháy nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia phải thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

c) Bảng quảng cáo lắp đặt tạm thời trong hành lang an toàn đường bộ thực hiện theo Khoản 5, Điều 28 Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Điều 16 Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23 tháng 9 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ.

d) Bảng tuyên truyền, cổ động chính trị, chính sách xã hội có nội dung quảng cáo phải thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 27 Luật Quảng cáo.

1.3 Bảng quảng cáo, hộp đèn tại các công trình, nhà ở riêng lẻ:

a) Không quảng cáo che lấp nóc/mái nhà trừ các phương tiện quảng cáo dạng chữ, hình và biểu tượng. Việc quảng cáo tại công trình, nhà ở phải phù hợp với vị trí, quy mô, kích thước bề mặt công trình, hình thể ngôi nhà.

b) Việc lắp đặt bảng quảng cáo, hộp đèn đặt tại các công trình, nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

c) Bảng quảng cáo, hộp đèn gắn/ốp vào hàng rào/tường rào bao quanh công trình đang xây dựng có kích thước tối đa là 10m²; thực hiện theo Mục 2.2.1.8 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

d) Các công trình cao tầng là khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm tài chính, ngân hàng, trung tâm hoạt động văn hóa đa năng, trụ sở văn phòng cho thuê được lắp đặt thêm bảng quảng cáo dạng chữ tại tầng trên cùng.

e) Các công trình cao tầng trong khu đô thị, nhà chung cư cao tầng được quảng cáo tại tầng dịch vụ.

f) Bảng quảng cáo, hộp đèn đặt tại mặt ngoài tòa nhà cao tầng, công trình, nhà ở phải đảm bảo an toàn chịu lực, phòng chống cháy nổ, an toàn sinh mạng, thông gió, chiếu sáng. Bảng quảng cáo, hộp đèn có diện tích một mặt trên 20m² kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình, nhà ở phải có giấy phép xây dựng theo Điều 31, Luật Quảng cáo.

2. Đối với hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

2.1 Quy định quản lý kiến trúc tường rào:

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

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

- Khuyến khích xây dựng hàng rào thông thoáng, kết hợp trồng cây xanh, dây leo có hoa trang trí tạo mỹ quan cho đô thị. Tường rào mặt tiền, mặt bên ở góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,8m (tính từ cốt san nền công trình), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn. Tường rào cây xanh phải được định kỳ chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ.

- Đối với hàng rào bên hông và phía sau:

+ Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 3m và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 2m.

+ Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao.

2.2 Quy định quản lý kiến trúc công:

a) Nhà ở liền kề chỉ được phép mở một cổng chính đối với mỗi nhà. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn... phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

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

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

3. Đối với màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

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

3.2 Hình thức kiến trúc:

a) Không được xây dựng thêm các hạng mục công trình chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vậy thêm mái, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công, lôgia.

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

c) Không được xây dựng các bức tường không có cửa sổ tại mặt tiền công trình.

3.3 Cửa đi, cửa sổ:

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

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

3.4 Vật liệu và màu sắc của các công trình:

a) Vật liệu

- Cấm sử dụng vật liệu tạm bợ như (tre, nứa, lá, tranh...), nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể. Đối với các công trình nông thôn phục vụ cho mục đích du lịch thì khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống địa phương (tre, nứa lá, tranh...) nhưng phải đảm bảo được an toàn cả về kết cấu, phòng cháy chữa cháy.

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

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



Các vật liệu bị hạn chế

b) Màu sắc

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

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

- Cấm sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng đến con người như màu đỏ, tím, xanh lam đậm.



Các màu bị cấm

3.5 Phần công trình hướng ra ngoài thết:

a) Mặt quay ra đường phố:

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

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

b) Dọc theo ranh giới cạnh bên của khu đất:

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

- Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên $\geq 2m$ thì ở mặt bên được xây các phần đua ra như ban công với chiều rộng không quá 1m (chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,5m). Các phần đua ra này không được bít kín hoặc ốp bằng kính mỏng lớn. Chiều rộng phần mái đua ra ngoài khoảng lùi biên không lớn hơn 30cm.

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

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

3.6 Mái công trình:

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

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

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

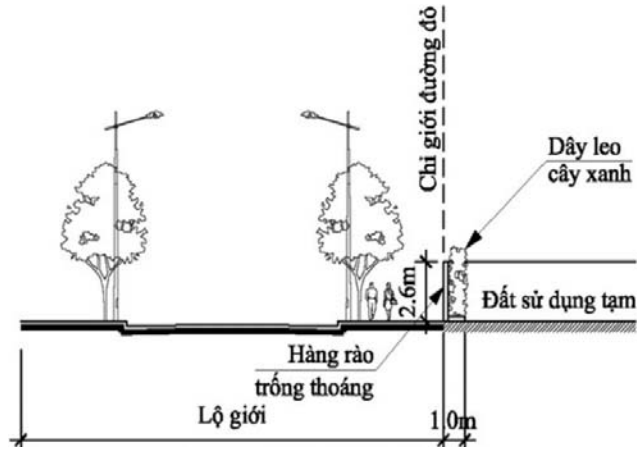
4.1 Quy định chung: Tất cả công trình, dự án trong quá trình chuẩn bị và triển khai phải bảo đảm vệ sinh môi trường, giao thông, mỹ quan, trật tự đô thị khu vực.

4.2 Công trình, dự án chưa triển khai:

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

- Nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào tạm.

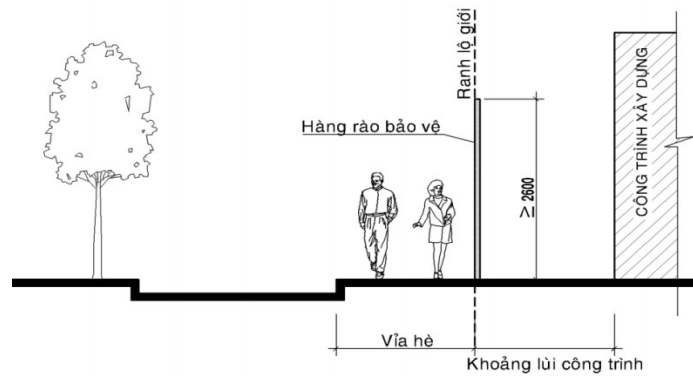
- Hàng rào cao tối đa 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ giới.
- Bảo đảm tầm nhìn của phương tiện lưu thông tại ngã giao nhau, an toàn giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.



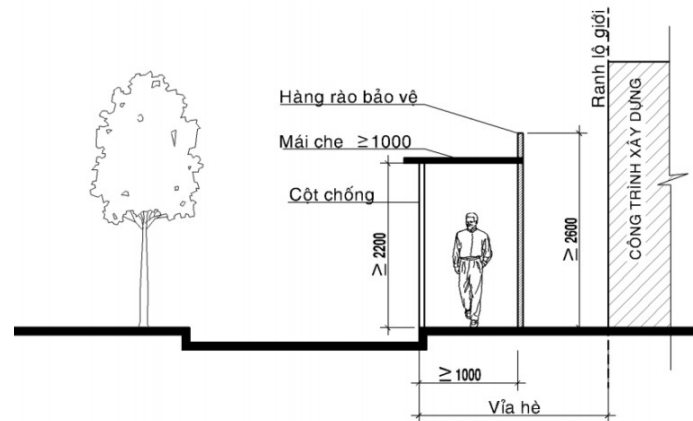
Sơ đồ minh họa hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

4.3 Công trình đang triển khai:

- Phải có hàng rào đặc bao quanh công trình, ở hàng rào phải có những hình ảnh minh họa về dự án hoặc tranh ảnh cảnh vật trên bề mặt hàng rào tạm.
- Phải có lưới bao che quanh công trình, có biển cáo để đảm bảo an toàn.
- Bảo đảm tầm nhìn của phương tiện lưu thông tại ngã giao nhau, an toàn giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.
- Các công trình thi công sát lộ giới (không có khoảng lùi xây dựng) phải dựng mái che bảo vệ cho người đi bộ, chiều cao mái che tối thiểu 2,2m, chiều rộng mái che tối thiểu 1,0m.
- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi mặt cắt đường mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với hè phố 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 người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án; Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình XD có khoảng lùi



Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình XD sát ranh lộ giới

4.4 Quy định treo biển báo đối với công trường thi công xây dựng:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại công trường xây dựng, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 7 tầng.

b) Biển báo phải có đủ nội dung:

- Tên, quy mô công trình;
- Ngày khởi công, ngày hoàn thành;
- Tên, địa chỉ, số điện thoại của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tổ chức thiết kế xây dựng và tổ chức hoặc cá nhân giám sát thi công xây dựng;
- Bản vẽ phối cảnh công trình.

c) Đối với các công trình cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ, phải niêm yết giấy phép xây dựng, tên đơn vị thi công hoặc chỉ huy trưởng công trình và tổ chức tư vấn thiết kế (nếu có) đối với các công trình trên 5 tầng tại khu vực phường, thị trấn và các công trình trên 7 tầng tại các xã nội thị.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị

5.1 Các công trình đã xuống cấp nằm tại khu vực trung tâm và các trục đường chính đô thị yêu cầu phải cải tạo lại mặt tiền để đảm bảo cảnh quan đô thị (sơn trát lại, thay lan can, cửa mặt tiền...).

5.2 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.

5.3 Bổ sung cửa sổ, chi tiết trang trí đối với các công trình có mặt tiền đặc, kín.

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 (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).

1. Nguyên tắc chung

a) Các công trình là di tích lịch sử-văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng khi thực hiện bảo quản, tu bổ, phục hồi phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng.

b) Đối với khu vực không gian đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc khu vực bảo vệ II (nếu có) có tác động đến cảnh quan của di tích thì khi lập quy hoạch cần có quy định cụ thể về khống chế tầng cao xây dựng nhằm bảo vệ các trường nhìn của công trình và từ các không gian liền kề đến công trình; Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài và kế cận các 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 Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp tỉnh, của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

c) Các Tổ chức, cá nhân chủ trì lập quy hoạch, dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải có giấy chứng nhận đủ điều kiện hành nghề đối với tổ chức và chứng chỉ hành nghề đối với cá nhân;

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

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) Các công trình bảo tồn sửa chữa cải tạo phải thực hiện theo quy định tại 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; Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích.

b) Đặc điểm hình ảnh của lớp phủ mặt tường ngoài, khuôn mẫu các ô cửa sổ trên mặt đứng, các chi tiết đắp nổi dùng để trang trí tường ngoài đóng vai trò rất quan trọng và là các bộ phận cấu thành thiết kế của các công trình lịch sử. Do đó, cần phải duy trì sự toàn vẹn về mặt hình ảnh của các mặt tường ngoài, khuôn mẫu điển hình của các ô cửa sổ và các chi tiết trang trí khác.

c) Cấm tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi của công trình.

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

e) Thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí: khi lắp đặt các thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí tại phía ngoài mặt tiền của công trình bảo tồn, cần tuân theo các nguyên tắc sau:

- Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình bảo tồn và nét đặc trưng của khu vực lịch sử.

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

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

1. 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) Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn, cần thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân các thị trấn, xã nơi có công trình. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Sở Xây dựng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

c) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nới tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tự ý tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn về các chi tiết kiến trúc (chi tiết trang trí, gờ chỉ, mẫu cửa, mái công trình bao gồm cả conson đỡ mái, vật liệu tường ngoài) của công trình.

d) Khi tu bổ cần đảm bảo giữ công năng (chức năng) vốn có của từng bộ phận và toàn bộ công trình, bảo tồn nguyên trạng các yếu tố gốc, không gian thờ tự. Trường hợp bắt buộc phải thay thế một bộ phận cũ, vật liệu - chất liệu cũ bằng một bộ phận mới, vật liệu - chất liệu mới thì thực hiện trên cơ sở đảm bảo tính cần thiết, tính khoa

học của việc thay thế đó và đảm bảo tính chính xác từng chi tiết của các “yếu tố mới” so với các yếu tố gốc.

e) Chủ sở hữu của các công trình phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho di tích bị hư hại.

f) Khi bổ sung các hệ thống kỹ thuật nhằm đáp ứng hoặc tiệm cận quy định kỹ thuật quốc gia (như hệ thống PCCC, hệ thống điện nước, điều hòa nhiệt độ hoặc các kết cấu đảm bảo sự tiếp cận dành cho người khuyết tật .) không được làm ảnh hưởng đến các yếu tố cấu thành chính của công trình cũng như mặt tiền công trình.

g) Trường hợp các chi tiết kiến trúc bị hư hại không thể sửa chữa, tu bổ, phục hồi mà cần thiết phải thay thế mới, phải được các đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế.

h) Trừ một số công trình đặc thù được cơ quan có thẩm quyền quyết định, các trường hợp xây mới, sửa chữa trong khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích phải được sự nhất trí bằng văn bản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo các quy định về xây dựng tại quy chế này.

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc.

a) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng để xây, lắp, chấp vá vào công trình, nhằm tăng thêm tính xác thực, hài hoà và cảnh quan kiến trúc công trình, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

b) Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải đảm bảo hình thức cây xanh, sân vườn hài hòa với hình thức công trình kiến trúc chính và không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, bảo lưu các góc nhìn đặc trưng của công trình.

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

- Việc cho phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới công trình bên trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị cần được Hội đồng chuyên môn, chuyên gia tư vấn, phản biện, có văn bản thẩm định của Sở xây dựng và có ý kiến đồng ý bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp tỉnh) hay Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích quốc gia) và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

- 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.

- 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. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

- Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định như độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, các mô đun và yếu tố cảnh quan.

- Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.

- Khuyến khích tạo các không gian mở gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình.

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

- Chiều cao công trình xây dựng bổ sung cần bảo đảm hài hoà với chiều cao phần khối tích chính của công trình bảo tồn. Chiều cao tối đa của tầng một công trình nên thấp hơn chiều cao tầng một của công trình bảo tồn.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy định, yêu cầu đảm bảo quy chế được tuân thủ và triển khai:

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

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

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

c) Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này: UBND huyện Lạng Giang xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, đề nghị Hội đồng chuyên môn, chuyên gia (nếu cần thiết) tham gia ý kiến làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Tổ chức chính quyền đô thị Chủ và các thị trấn, xã căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý

đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

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

a) UBND huyện chủ động tiếp tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

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

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

1. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế các công trình xây dựng trên địa bàn đô thị Chủ.

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

b) Tuân thủ các quy định về quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và các quy định tại Quy chế này.

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

2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

a) Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.

b) Có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây ra.

c) Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan và các quy định tại Quy chế này.

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

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến UBND các xã, phường, thị trấn hoặc UBND huyện Lục Ngạn để tổng hợp.

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

a) Thực hiện các chức năng giám sát và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; thiết kế công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng của đô thị Chủ theo quy định của pháp luật.

b) Nghiên cứu, lý luận và phê bình về kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan về kiến trúc.

c) Tuyên truyền phổ biến chính sách, luật pháp, những kiến thức, kinh nghiệm về lĩnh vực kiến trúc và quản lý phát triển đô thị, xây dựng đô thị mang tính hiện đại và giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc.

d) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế về UBND huyện Lục Ngạn để tổng hợp.

5. Trách nhiệm của Sở, ngành và tổ chức liên quan

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các Sở, Ban ngành và tổ chức liên quan phối hợp công bố công khai, hướng dẫn và cung cấp các thông tin quy định quản lý chuyên ngành đã được phê duyệt để nhà đầu tư và người dân biết và thực hiện đúng theo quy định.

b) Phối hợp kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Phối hợp thực hiện thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quy chế, trật tự xây dựng theo kế hoạch và đột xuất.

6. Trách nhiệm của Ủy ban Nhân dân huyện Lục Ngạn

a) Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn có trách nhiệm áp dụng Quy chế này trong công tác quản lý kiến trúc tại Đô thị Chủ.

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

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

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

e) Chỉ đạo phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND các xã, phường, thị trấn tổ chức rà soát tổng hợp, đề xuất UBND huyện Lục Ngạn xem xét giải quyết đối với những trường hợp chưa quy định trong Quy chế này, để trình UBND tỉnh xin điều chỉnh, bổ sung Quy chế theo quy định.

7. Phòng Kinh tế và Hạ tầng và các phòng, ban thuộc UBND huyện Lục Ngạn.

a) Phòng Kinh tế và Hạ tầng và các phòng ban liên quan có trách nhiệm phổ biến, hướng dẫn, triển khai thực hiện các văn bản pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây

dựng và Quy chế này đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

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

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

d) Tiếp nhận, rà soát đánh giá đối với các kiến nghị, đề xuất có nội dung liên quan đến Quy chế này từ phía cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để giải thích, hướng dẫn phù hợp hoặc tổng hợp báo cáo đề xuất UBND huyện Lục Ngạn trong trường hợp cần thiết.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn.

a) Tổ chức thực hiện và phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý trật tự, GT, XD, MT huyện 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.

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

c) Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, báo cáo UBND huyện Lục Ngạn xem xét, chỉ đạo xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

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

1. UBND huyện Lục Ngạn chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý trật tự, GT, XD, MT; UBND các xã, phường, thị trấn và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế trong các hoạt động quy hoạch, đầu tư xây dựng trên địa bàn, xử lý vi phạm theo quy định;

2. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ 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.

Trong quá trình thực hiện nếu có sự khác biệt giữa nội dung Quy chế này với các quy định pháp lý khác thì các tổ chức cá nhân có trách nhiệm thông báo với cơ quan có liên quan để tổng hợp báo cáo Cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung

- Trong trường hợp các văn bản pháp lý, các Quy chuẩn được tham chiếu, viện dẫn vào Quy chế này có sự thay đổi điều chỉnh hoặc thay thế thì các nội dung của quy chế sẽ theo các văn bản pháp lý mới.

- Trong quá trình thực hiện Quy chế, rà soát đánh giá, tổng hợp các vấn đề cần điều chỉnh bổ sung báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc thay đổi về pháp lý liên quan đến nội dung Quy định này trong lĩnh vực mình quản lý thì UBND huyện; UBND các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thông báo và đề xuất biện pháp giải quyết gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

**CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ VÀ BIÊN BẢN LẤY Ý KIẾN
NHÂN DÂN, CÁC BAN NGHÀNH ĐOÀN THỂ**