

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

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

Số: 06/2014/QĐ-UBND

TP. Bắc Giang, ngày 24 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy chế quản lý
quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Bắc Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Căn cứ Công văn số 3271/UBND-XD ngày 12/11/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Bắc Giang;

Căn cứ Công văn số 1375/STP-XD&THPL ngày 08/12/2014 của Sở Tư pháp, số 1597/SXD-QHĐT ngày 12/12/2014 của Sở Xây dựng về việc thống nhất ý kiến Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Bắc Giang;

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 206/TTr-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Thủ trưởng các phòng, đơn vị thuộc thành phố, Chủ tịch UBND các phường, xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đỗ Xuân Huân

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

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

**QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC
ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12
năm 2014 của UBND thành phố Bắc Giang)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế này quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc và cảnh quan đô thị trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc cảnh quan đô thị của thành phố Bắc Giang.

(Xem sơ đồ: Phụ lục số II – Hình 1; Hình 2; Hình 3)

Điều 2. Nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan

1. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Đối với những khu vực chưa có đồ án quy hoạch được phê duyệt thì thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành.

2. Đối với khu vực đô thị cũ:

a) Lập quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị các khu chức năng làm cơ sở quản lý.

b) 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.

c) 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 vron của ô văng, màu sắc của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, thống nhất toàn tuyến.

d) Từng bước di chuyển các nhà máy, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu vực nội thành để xây dựng các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, cây xanh.

đ) Thực hiện xã hội hóa việc đầu tư, xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, quản lý, khai thác kết cấu hạ tầng đô thị theo các hình thức.

3. Đối với khu vực nông thôn (xã ngoại thành):

a) Trên cơ sở quy hoạch nông thôn mới được phê duyệt, tổ chức lập quy hoạch chi tiết các khu dân cư, điểm dân cư nông thôn theo giai đoạn; khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang khu vực làng xóm cũ đảm bảo tiết kiệm và khai thác hiệu quả đất đai, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội ngày càng cao của người dân nông thôn;

b) Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, tạo lập cảnh quan nông thôn mới hài hòa, có bản sắc.

c) Công trình xây dựng mới cần bảo đảm phù hợp với truyền thống văn hoá địa phương, hài hoà với cảnh quan khu vực;

d) Duy trì các nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn;

đ) Hạn chế xây dựng nhà cao tầng, nhà liền kề kiểu nhà phố trong khu vực làng xóm cũ; Khuyến khích xây dựng các công trình có khuôn viên, không gian xanh.

e) Bố trí diện tích đất phù hợp để sản xuất nông nghiệp có giá trị, chất lượng cao như hoa tươi, rau an toàn.

4. Việc cải tạo, sửa chữa các công trình 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 lớn đối với nhân dân; các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu. Thực hiện theo nguyên tắc giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (Chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc cải tạo, phá dỡ các loại công trình trên kể cả phần cổng, tường bao phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành.

5. Các khu, cụm công nghiệp, các tổ hợp kiến trúc đô thị, các công trình công cộng, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, công trình cao tầng:

a) Không được lắp dựng thêm các vật kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình; không sử dụng các vật liệu kiến trúc chắp vá tạm thời trên mặt ngoài các công trình kiến trúc kiên cố. Trường hợp đặc biệt như lắp dựng trạm thu phát sóng di động (BTS)... trước khi thực hiện phải xin phép cơ quan có thẩm quyền.

b) Việc xây dựng phải tuân thủ theo quy chuẩn, quy hoạch về: tỷ lệ cây xanh, mật độ xây dựng, khoảng lùi, số tầng, chiều cao, khoảng cách giữa các dãy nhà, cổng ra vào, sân và chỗ đỗ xe, đảm bảo kết nối hạ tầng.

c) Số tầng, chiều cao, khoảng lùi theo quy chuẩn và dự án được chấp thuận, quyết định đầu tư.

6. Về việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm:

a) Công trình nhà ở chỉ được phép xây dựng tầng hầm, nửa hầm đối với trường hợp vỉa hè rộng tối thiểu 6,0m để đảm bảo tầm nhìn và phải tuân thủ quy định tại Điều 16 của Quy chế này.

b) Các bộ phận đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ đối với các công trình xây dựng tầng hầm, nửa hầm phải đảm bảo đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.

c) Trường hợp xây dựng khách sạn, siêu thị, trung tâm dịch vụ, chung cư, công trình công cộng phải xác định diện tích tối thiểu đáp ứng đủ chỗ đỗ xe cho mọi nhu cầu cần thiết của công trình, trong đó ưu tiên xây dựng số lượng các tầng hầm đủ diện tích đỗ xe.

Chương II

QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

Điều 3. Quy định quản lý quy hoạch khu vực đô thị hiện hữu (Khu số 1)

1. Ranh giới: Giới hạn bởi sông Thương, Quốc lộ 1A và đường quy hoạch tại khu đô thị phía Đông Bắc. (Xem sơ đồ: Phụ lục số 2- Hình 4)

2. Khu đô thị hiện hữu theo đồ án quy hoạch chung được duyệt gồm 3 khu: Khu trung tâm, Khu dân cư phía Bắc đường 295B và Khu dân cư đường Hùng Vương. Mỗi khu có các ô phố được giới hạn bằng các trục đường chính, phân khu vực. Cụ thể các phân khu và ô phố như sau:

Bảng 1: Phân khu các ô phố khu vực đô thị hiện hữu (Khu số 1)

Ký hiệu ô	Ranh giới	Diện tích (ha)	Tính chất, chức năng chính
Khu phố trung tâm: (Xem sơ đồ: Phụ lục số 2 - Hình 5; 6)			
I.A	Nguyễn Văn Cừ- Lê Lợi- Quang Trung- Xương Giang	29	Khu Trung tâm; Khu ở cũ cải tạo và nâng cấp; Công viên cây xanh
I.B	Hùng Vương- Lê Lợi- Nguyễn Văn Cừ- Xương Giang	45	Khu Trung tâm hành chính; Khu ở cũ cải tạo và nâng cấp
I.C	Hùng Vương- Huyền Quang- Thánh Thiên- Lê Lợi	42	Khu ở cũ cải tạo và nâng cấp; Công viên cây xanh
I.D	Hùng Vương- Thanh Niên- Đê s. Thương- Huyền Quang	17	Khu ở phát triển mới; Khu dịch vụ - thương mại; Khu cây xanh cách ly
I.E	Quang Trung- Thánh Thiên- Đê s. Thương- Xương Giang	50	Khu ở cũ cải tạo và nâng cấp; Khu ở phát triển mới
Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương: (Xem sơ đồ: Phụ lục số 2 - Hình 7; 8)			
II.A	Xương Giang- Nguyễn Thị	67	Trung tâm văn hóa, giáo

	Minh Khai- Hoàng Văn Thụ - Hùng Vương		dục; Khu ở phát triển mới
II.B	Hoàng Văn Thụ - Nguyễn Thị Minh Khai - Lê Lợi - Hùng Vương	40	Khu ở phát triển mới; Làng xóm đô thị hóa
II.C	Lê Lợi - Nguyễn Thị Minh Khai - Thanh Niên - Hùng Vương	61	Khu công viên cây xanh; Khu ở phát triển mới
II.D	Xương Giang- Giáp Hải- Hoàng Văn Thụ- Nguyễn Thị Minh Khai -	60	Khu ở phát triển mới
II.E	Hoàng Văn Thụ - Giáp Hải - Lê Lợi - Nguyễn Thị Minh Khai	66	Khu ở phát triển mới; Làng xóm đô thị hóa
Khu dân cư phía Bắc đường 295B: (Xem sơ đồ: Phụ lục số 2 - Hình 9;10)			
III.A	Đàm Thận Huy- Nguyễn Khắc Nhu- Đê s.Thương	118	Khu ở cũ cải tạo và nâng cấp; Khu ở phát triển mới
III.B	Trần Quang Khải- Trần Nguyên Hãn- Nguyễn Khắc Nhu- Đê s.Thương	67	Khu ở cũ cải tạo và nâng cấp; Khu ở phát triển mới
III.C	Trần Quang Khải- Đàm Thận Huy- Nguyễn Khắc Nhu- Trần Nguyên Hãn	38	Khu ở cũ cải tạo và nâng cấp; Khu ở phát triển mới
III.D	Trần Quang Khải- Trần Nguyên Hãn- Đê s.Thương	73	Làng xóm đô thị hóa

3. Quy định quản lý

a) 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.

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

c) Đối với các tuyến phố cũ (theo phụ lục số 1 như phố Quang Trung, Nguyễn Cao...) đã có nhà ở ổn định theo đường phố, các công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa thì cấp giấy phép xây dựng theo dãy nhà đã xây dựng ổn định đảm bảo hành lang (hệ đường) tối thiểu 2m.

4. Quy định việc cải tạo, chỉnh trang trong khu đô thị hiện hữu

a) Đối với 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 lôgia (phòng) trên phần được phép đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

b) Đối với công trình công cộng:

- Khi cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng mới 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;

- Việc cải tạo, sửa chữa các công trình 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.

c) Đối với khu phố có các khu ở, nhà ở trên mặt phố đang xuống cấp:

- Khi cải tạo, chỉnh trang phải phù hợp với quy hoạch, quy định chung, đồng thời phải phù hợp cao độ nền (tối đa không quá 0,3m), chiều cao từng tầng (chiều cao tầng 1 tối đa không quá 4,2m), 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 hoặc nhà ở phải bảo đảm phù hợp theo quy định hiện hành và quy định tại quy chế này mới được cấp giấy phép xây dựng;

d) Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật: 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.

đ) Đối với 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 các nút đường giao nhau các công trình phải cắt vát góc theo quy định để đảm bảo tầm nhìn tối thiểu ≥ 20 m;

- Xây dựng bloc 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;

- Khi cải tạo, nâng cấp đường, không được nâng cao độ mặt đường cao hơn cao độ nền nhà hiện trạng của trên 50% các hộ dân dọc hai bên tuyến phố;

- Các nút giao thông có đảo 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;

- Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông ưu tiên trong đô thị; chỉ sơn vạch, gờ giảm tốc tại các vị trí tiềm ẩn nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông;

- Trên các tuyến đường đô thị đã rải thảm mặt đường, nghiêm cấm tất cả các trường hợp đào đường để xây dựng mới các công trình cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc (trừ trường hợp bất khả kháng được cấp thẩm quyền chấp thuận);

- Việc trồng thay thế cây xanh trên các đường phố khi bị hư hại theo các loại cây trồng phổ biến trên đường phố đó. Mặt hè đường phố hoàn thiện theo các quy định chung của thành phố về kích thước, chủng loại vật liệu lát hè, bó vỉa;

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

5. Khu vực cần ưu tiên lập Quy hoạch chi tiết và Thiết kế đô thị:

a) Các khu vực có tính chất, vị trí quan trọng trong khu đô thị: Khu trung tâm hành chính tỉnh; khu vực trung tâm hành chính thành phố; khu vực chợ Thương.

b) Hàng năm Phòng Quản lý đô thị tham mưu UBND thành phố Bắc Giang nghiên cứu xây dựng kế hoạch lập quy hoạch công trình và thiết kế đô thị đối với khu vực có nhu cầu cao về đầu tư xây dựng mới hoặc nâng cấp cải tạo.

Điều 4. Quy hoạch xây dựng các khu đô thị mới

1. Vị trí xây dựng phát triển các khu đô thị mới: Khu số 2, 3, 4, 5. (Xem sơ đồ: Phụ lục số 2 - Hình 2)

Các khu đô thị mới đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết gồm: Khu đô thị Tây Bắc (khu vực phường Đa Mai), Khu đô thị phía Nam, Khu đô thị Tây Nam, Khu đô thị phía Đông Bắc, Khu đô thị mới Kosy, Khu đô thị Bách Việt Lake Garden, Khu dân cư cạnh đường Xương Giang. Các khu dân cư đã và đang thực hiện: Khu dân cư phía Nam phường Đình Kế, Khu dân cư số 1, Khu dân cư số 2, Khu dân cư số 3, Khu Cổng Ngóc - Bến Xe.

2. Quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

a) Thực hiện theo quy hoạch được duyệt; bảo đảm xây dựng đồng bộ, tiện ích, hiện đại kết nối với khu vực xung quanh; giải quyết tốt các vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu vực cũ do việc xây dựng mới gây ra. Với khu dân cư hiện trạng cải tạo cần hạn chế đào đắp (Hnền: +4÷+4.2m), nền khu đô thị xây mới: $H \geq +4,5m$, đồng thời cần tổ chức các tuyến thoát nước quanh khu vực xây mới, tránh gây úng cục bộ cho khu vực hiện trạng.

b) Quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt và chú trọng việc đầu nối xử lý.

c) Dành quỹ đất cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối của thành phố như chợ, bến xe, bãi đỗ xe, nhà ga, nhà máy nước, nghĩa trang, vườn ươm cây và các công trình công cộng khác phải đạt quy chuẩn quy hoạch yêu cầu.

d) Các khu đô thị mới từ 50ha trở lên hoặc khu đô thị cải tạo từ 20ha trở lên, UBND tỉnh cần có chế độ khuyến khích các chủ đầu tư thực hiện xây dựng theo tiêu chí Khu đô thị kiểu mẫu quy định tại thông tư số 15/2008/TT-BXD ngày 17/6/2008 của Bộ Xây dựng.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bố trí đủ diện tích đất để xây các công trình công cộng, cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, nhà văn hóa khu dân cư và các công trình hạ tầng thiết yếu khác theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng quốc gia.

b) Hạn chế quy hoạch mới nhà ở chia lô trên các trục đường có bề rộng từ 26m trở lên, các khu nhà ở chia lô liền kề phải nằm ở vị trí đường từ 24m trở xuống.

c) Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư trong dự án khu đô thị mới; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác.

d) Việc thực hiện đầu tư xây dựng tại các khu này phải tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, đồng thời tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư phát triển đô thị và các văn bản liên quan khác:

- Các khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500, quy hoạch phân khu 1/2000 được duyệt mà chưa ban hành điều lệ quản lý, Phòng Quản lý đô thị tham mưu UBND thành phố Bắc Giang lập danh sách, kế hoạch triển khai để ban hành quy định quản lý đáp ứng kịp thời nhu cầu đầu tư xây dựng.

- Trong trường hợp công trình xây dựng mới trong các khu vực chưa ban hành quy định quản lý, thì việc đầu tư xây dựng công trình đảm bảo các chỉ tiêu theo quy chuẩn xây dựng và quy hoạch được phê duyệt về: Tính chất sử dụng công trình, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng.

4. Hình thức kiến trúc:

a) Hình thức kiến trúc công trình xây dựng đơn giản và có tính hiện đại, phù hợp với tính chất sử dụng của công trình, phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương và bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không bảo đảm mỹ quan kiến trúc của công trình và làm ảnh hưởng đến các công trình xung quanh. Khuyến khích sử dụng màu sáng, màu sắc hài hòa phù hợp với cảnh quan tại khu vực.

- Đối với nhà ở lô phố: Thiết kế 2 đến 3 mẫu nhà riêng biệt cho từng tuyến, nhưng mỗi mẫu nhà theo hình thức thống nhất về số tầng, chiều cao công trình, màu sắc và hình thức kiến trúc công trình và các mẫu nhà phải được đề xuất trong hồ sơ thiết kế đô thị và được cơ quan thẩm quyền phê duyệt;

- Đối với nhà ở biệt thự: Trong một khu đô thị mới có thể có 2 đến 3 mẫu thiết kế nhà ở biệt thự, nhưng phải thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc. Quy định sử dụng thống nhất một mẫu nhất định cho từng khu vực cụ thể và các mẫu nhà phải được đề xuất trong hồ sơ thiết kế đô thị được cơ quan thẩm quyền phê duyệt;

- Đối với các công trình công cộng: Cần phải tổ chức thi tuyển đối với các công trình có quy mô và tính chất sử dụng tác động ảnh hưởng đến hình ảnh kiến trúc đô thị.

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

c) Không được xây dựng các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc thì phải được phép của UBND thành phố Bắc Giang.

d) Hàng rào phải xây dựng thoáng, khuyến khích xây dựng hồ nước, khe suối nhân tạo và trồng cây xanh trong khuôn viên đất, góp phần cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

Bảng 2: Ranh giới, tính chất và chức năng của các khu đô thị mới số 2, 3, 4 và 5

Ký hiệu	Ranh giới - Chức năng	Diện tích (ha)	Tính chất
Khu số 2	Khu vực phía Nam đường QL1A, giới hạn bởi: QL1A, sông Thương và đường QH; thuộc khu vực xã Tân Tiến, Dĩnh Kế, Hương Gián.	435	- Khu dân cư đô thị hóa - Khu phát triển đô thị mới, khu dịch vụ thương mại, trung tâm đào tạo - Các loại hình nhà ở gồm: nhà chung cư, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, ký túc xá sinh viên, nhà biệt thự.
Khu số 3	Khu vực phía Nam đường QL1A, thuộc khu vực xã Song Khê, Đồng Sơn, Tiên Phong.	342	- Khu dân cư đô thị hóa - Khu dân cư hình thành trên cơ sở phát triển khu trung chuyển hàng hóa, công nghiệp và thị trấn Tiên Phong. Các loại hình nhà ở gồm: nhà chung cư, nhà ở kết hợp DVTM, nhà vườn sinh thái.

Khu số 4	Khu vực phía Tây trung tâm đô thị hiện hữu, thuộc khu vực phường Mỹ Độ, một phần Đa Mai và xã Tân Mỹ, Song Khê, Song Mai.	365	- KĐT thương mại, DV tổng hợp. - Khu phát triển ĐT mới; khu dân cư nông thôn đô thị hóa; Khu ở được xây dựng theo mô hình nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở liền kề và nhà biệt thự dạng song lập.
Khu số 5	Khu vực phía Bắc, giáp núi Nghĩa trung, đồi Quảng Phúc, thuộc xã Song Mai.	98	Khu nhà ở sinh thái mật độ thấp và vùng sinh thái nông nghiệp phía Bắc gồm các trang trại nông nghiệp công nghệ cao, phát triển du lịch sinh thái.

Điều 5. Quy định quản lý các trục đường, tuyến phố chính

1. Các trục đường, tuyến phố chính: Là trục, tuyến không gian, kiến trúc, cảnh quan, có vai trò quan trọng tạo nên bộ mặt kiến trúc đô thị cho thành phố và có mặt cắt đường từ 21m trở lên.

2. Quy định quản lý quy hoạch và không gian:

a) 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.

b) Đối với các trục tuyến phố chính mà lô đất dọc hai bên chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: Lập quy hoạch theo tuyến hoặc lập tổng mặt bằng xây dựng công trình đảm bảo theo các quy định hiện hành, trình các cơ quan chức năng thẩm định, phê duyệt trước khi lập dự án.

c) Áp dụng thi thiết kế kiến trúc công trình: Tại khu vực 2 bên trục, tuyến đường chính, các công trình có đủ điều kiện phải tổ chức thi thiết kế kiến trúc theo quy định về Hướng dẫn thi tuyển và tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng hiện hành.

3. Các công trình được phép xây dựng:

a) Đối với trục đường, tuyến phố chính đã có quy hoạch chi tiết: Việc xây dựng các công trình dọc trục, tuyến phải tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt.

b) Đối với trục đường đã có quy hoạch phân khu nhưng chưa có quy hoạch chi tiết:

- Các lô đất được cấp phép xây dựng nếu đảm bảo các yêu cầu: thuộc khu vực không thay đổi chức năng sử dụng đất, khu vực hiện trạng, được giữ lại cải tạo nâng cấp; tuân thủ Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc ban hành theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các lô đất được cấp phép xây dựng tạm nếu thuộc khu vực đồ án Quy hoạch 1/2000 quy định thay đổi chức năng.

c) Đối với các trục đường chưa có quy hoạch: Việc xây dựng các công trình dọc trục, tuyến, tùy từng trường hợp cụ thể giao cho Chủ tịch UBND thành phố quyết định.

4. Quy định đối với công trình ở góc phố:

a) Quy định đối với các cạnh của công trình: Ngoài việc tuân thủ quy định chung về phần đua ra ngoài công trình quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QHXD QCVN: 01/2008/BXD, đối với các công trình tại góc phố cần đảm bảo các yêu cầu:

- Hạn chế mở cửa đi tại phạm vi cạnh vát;
- Không xây các phần đua và các chi tiết nhô ra dưới ban công tầng 1 tại phạm vi cạnh vát để đảm bảo tầm nhìn cho giao thông.

b) Yêu cầu về hình thức kiến trúc

- Có chất lượng thẩm mỹ cao;
- Hải hòa với không gian cảnh quan xung quanh;
- Kết hợp sử dụng vật liệu và thành phần cảnh quan phong phú, hiện đại;
- Có chiếu sáng nhân tạo vào ban đêm;
- Việc kết hợp quảng cáo cần theo đúng quy định pháp luật về quảng cáo và có thiết kế được cơ quan quản lý chuyên môn duyệt theo phân cấp chấp thuận;
- Đối với nhà ở góc phố: Hình thức kiến trúc của cả 2 cạnh bên và cạnh vát phải được thiết kế xây dựng tạo thành mặt đứng toàn nhà đồng bộ và thống nhất.

5. Quy định về cảnh quan trên các trục tuyến phố chính:

a) Quy định về cây xanh trên trục tuyến phố chính

- Phải đảm bảo quy định của đề án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt;

- Đảm bảo chất lượng thẩm mỹ cho không gian toàn trục, tuyến phố: Chọn loại cây có thân, tán, hoa đẹp; khuyến khích sử dụng từ một đến ba loại cây trên một đoạn hoặc cả trục đường, tuyến phố để tạo bản sắc riêng; bố cục cây có nhịp điệu và sinh động, phối kết cây bóng mát với cây trang trí, cây leo; bồn cây có hình thức cấu tạo phù hợp, hải hòa với cây và hình thức vỉa hè; không được sử dụng cây vào việc căng, treo, viết, vẽ thông tin, quảng cáo.

- Đảm bảo các quy định khác tại các văn bản pháp luật hiện hành liên quan (Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về Quản lý cây xanh đô thị; Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị).

b) Quy định về hàng rào các công trình trên trục tuyến phố chính

- Hàng rào các công trình trên trục tuyến phố chính phải tuân thủ quy định trong đề án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đề án thiết kế đô thị (nếu có);

- Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị thì thiết kế hàng rào phải hải hòa với kiến trúc công trình, với hàng rào của công trình lân cận và phải được cơ quan quản lý quy hoạch – kiến trúc đô thị thỏa thuận;

- Khuyến khích không xây dựng tường rào đặc mà để thoáng hoặc sử dụng bồn hoa thay thế. Trường hợp xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m trong đó phần tường xây đặc cao tối đa 0,8m tính từ cốt vỉa hè.

c) Quy định về quảng cáo trên các trục tuyến phố chính

- Quảng cáo, tuyên truyền tuân thủ theo quy định của Luật Quảng cáo và các quy định có liên quan.

- Kích thước biển quảng cáo bảo đảm quy định, đồng bộ, mỹ quan.

- Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: Áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà.

- Cấm các hình thức quảng cáo: Di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc bằng âm thanh trái phép.

- Việc lắp đặt biển chỉ dẫn thực hiện theo nguyên tắc:

+ Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường.

+ Chỉ cho phép đặt biển chỉ dẫn đối với các Cơ quan; Bệnh viện; Trung tâm Y tế; Công trình thể thao - Văn hoá và các công trình đặc thù.

- Nội dung của bảng hiệu cho các doanh nghiệp và cửa hàng, cửa hiệu, đại lý hàng hoá theo quy định tại Điều 23 của “Quy chế hoạt động văn hóa và kinh doanh dịch vụ văn hóa công cộng” ban hành kèm theo Nghị định số 103/2009/NĐ-CP ngày 06/11/2009 của Chính phủ;

d) Quy định về bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên các trục đường, tuyến phố chính : Ngoài việc phải tuân thủ quy định về kỹ thuật và an toàn quy định tại các đồ án quy hoạch đô thị và các văn bản pháp luật liên quan, đồng thời cần đảm bảo:

- Các thành phần công trình hạ tầng và trang trang thiết bị kỹ thuật trên đường phố chính phải chọn loại có hình thức thẩm mỹ cao hoặc được thiết kế riêng để tạo sắc thái cho trục tuyến phố;

- Việc bố trí, sắp đặt phải đảm bảo yêu cầu sử dụng, vận hành và góp phần nâng cao chất lượng thẩm mỹ đường phố.

6. Các tuyến đường cần lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị.

Các tuyến đường cần ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng theo thứ tự: Hùng Vương, Xương Giang; Lê Lợi; Hoàng Văn Thụ; Trần Nguyễn Hãn.

(Xem Phụ lục số 1: Bảng 6, 7 và 8)

(Xem sơ đồ: Phụ lục số 2– Hình 11; Hình 12; Hình 13; Hình 14)

Điều 6. Quy định quản lý các khu vực công viên cây xanh, cảnh quan tự nhiên trong đô thị

1. Hệ thống công viên, vườn hoa cây xanh: (Xem sơ đồ: Phụ lục số 2 - Hình 15)

a) Công viên, vườn hoa: Bao gồm công viên Hoàng Hoa Thám, vườn hoa Ngô Gia Tự, khuôn viên đường Nghĩa Long và một số vườn hoa cây xanh trong các khu đô thị, khu dân cư mới.

b) Cây xanh đường phố: Bao gồm hệ thống cây xanh trên vỉa hè và dải phân cách, nút giao thông của các tuyến đường phố.

c) Cây xanh cách ly: Bao gồm hệ thống cây xanh cách ly xung quanh các khu công nghiệp, các cơ sở sản xuất hiện trạng và đường quốc lộ.

d) Nguyên tắc quản lý cây xanh đô thị

- Việc quản lý, phát triển cây xanh đô thị phải tuân thủ các đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, các quy chuẩn kỹ thuật liên quan đồng thời góp phần tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường và đa dạng sinh học;

- Khi triển khai xây dựng các dự án khu đô thị, chủ đầu tư phải đảm bảo quỹ đất cây xanh; cây xanh được trồng phải đúng chủng loại, tiêu chuẩn cây trồng theo quy hoạch chi tiết các dự án khu đô thị đã được phê duyệt đồng thời phải có trách nhiệm chăm sóc và bảo vệ cây xanh đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý theo quy định cấp có thẩm quyền;

- Khi xây dựng mới đường đô thị phải trồng cây xanh đồng bộ với việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật. Khi cải tạo, nâng cấp đường đô thị, các công trình đường ống kỹ thuật hoặc khi tiến hành hạ ngầm các công trình đường dây, cáp nổi tại các đô thị có liên quan đến việc bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển, trồng mới cây xanh, chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan quản lý cây xanh trên địa bàn biết để giám sát thực hiện. Việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị phải tuân thủ theo Điều 14 Nghị định số 64/2010/NĐ-CP.

2. Trồng mới cây xanh trên đường phố:

a) Mỗi tuyến chỉ được trồng từ 1 đến 3 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ vẫn giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế.

b) Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không phá hỏng các công trình liền kề, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp.

c) Vỉa hè nhỏ hơn 2m không trồng cây bóng mát; vỉa hè từ 2m đến 5m trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang, chiều cao tối đa 10m; Vỉa hè lớn hơn 5m trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20m.

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

đ) Dải phân cách có bề rộng nhỏ hơn 5m chỉ trồng cỏ, cây bụi thấp, cây cảnh. Dải phân cách rộng từ 5m trở lên có thể trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chèn dải từ 5m đến 8m của dải

phân cách giữa đoạn giáp các nút giao thông không được trồng cây xanh che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông.

e) Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m đến 8m, cách các hẻm cứu hỏa từ 2m đến 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga từ 1m đến 2m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật từ 1m đến 2m; Vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

g) Ô đất trồng cây xanh trên hè phố kích thước hình vuông hoặc hình tròn; có lớp lát xung quanh gốc với cao độ bằng cao độ vỉa hè.

h) Một số quy định khác về trồng cây trên hè phố:

Bảng 3: Quy định trồng cây trên hè phố

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

Các quy định khác về trồng, quản lý, chăm sóc cây xanh Thực hiện theo quy định tại Điều 11, 15, 16, 17, 18 Nghị định số 64/2010/NĐ-CP của Chính phủ và Mục II Thông tư số 20/2005/TT-BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

3. Bảo tồn hệ thống cảnh quan tự nhiên: Gồm hệ thống mặt nước (Sông Thương và các kênh, hồ ao) và hệ thống các đồi cây.

a) Hệ thống cảnh quan tự nhiên:

- Sông Thương.

- Các kênh, hồ, ao bao gồm: Kênh cống Bún, Hồ Làng Thương, hồ trong Công viên Hoàng Hoa Thám, hồ C8, hồ Cây Dừa, hồ Đầm Sen và các hồ nước quy hoạch xây dựng trong các khu đô thị và khu ở mới. Tất cả các mặt nước hồ trong thành phố có chức năng là hồ điều hòa kết hợp sinh thái phải chịu sự quản lý cốt mực nước hồ và các cửa xả nước theo quy trình quản lý mực nước hồ để phục vụ thoát nước chung của thành phố và bảo đảm hệ sinh thái lòng hồ.

- Các đồi, núi cây xanh: Đồi Quảng Phúc; Núi Nghĩa Trung; Núi Nham Biền cần được bảo vệ nghiêm ngặt để duy trì lâu dài và tiến hành quy hoạch chi tiết, đầu tư thành các điểm cây xanh cảnh quan sinh thái tạo đặc trưng cho kiến trúc tổng thể đô thị.

b) Yêu cầu chung trong quản lý hệ thống cảnh quan tự nhiên:

- Cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, cửa sông, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

- Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông, kênh, mương, đầm trũng, gò đồi...).

- Đối với khu vực đã có quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết 1/5000 thực hiện đúng theo nội dung đồ án quy hoạch và quy định quản lý thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt. Trường hợp đồ án không đề cập đến nội dung bảo vệ cảnh quan tự nhiên thì khi lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư phải theo đúng quy định tại Điều 13 của Nghị định 38/2010/NĐ-CP và các văn bản pháp luật liên quan khác.

- Đối với khu vực chưa có quy hoạch phân khu và chi tiết: Thực hiện theo quy định tại Điều 13 của Nghị định 38/2010/NĐ-CP.

c) Quản lý cảnh quan sông Thương:

- Không được phép xâm chiếm đất đai và xây dựng các công trình mang tính thương mại, công nghiệp gây ô nhiễm môi trường hai bên bờ sông Thương khi không được phép của cấp có thẩm quyền.

- Không được phép xây dựng bất kỳ công trình kiến trúc, kỹ thuật nào gây ảnh hưởng đến tính chất đặc thù của hành lang hai bên bờ sông Thương. Đồng thời phải thực hiện các quy định liên quan tại Luật Đô thị số 79/2006/QH11 ngày 29/11/2006.

d) Quản lý các hồ, ao:

- Các ao, hồ công cộng được quản lý và bảo vệ nghiêm ngặt và được quy hoạch, đầu tư thành các điểm cây xanh cảnh quan kết hợp với hệ thống công trình thoát nước đô thị.

- Các ao hồ nằm trong các đồ án quy hoạch chi tiết nào thì thực hiện quản lý theo quy định của đồ án quy hoạch đó.

đ) Quản lý các đồi cây xanh:

- Các đồi cây xanh trong nội thành được bảo vệ nghiêm ngặt để duy trì lâu dài và tiến hành quy hoạch chi tiết, đầu tư thành các điểm cây xanh cảnh quan sinh thái tạo đặc trưng cho kiến trúc tổng thể đô thị.

- Các đồi cây xanh ngoại thành quản lý theo quy định về trồng và bảo vệ rừng. Trường hợp các đồi ở ngoại thành nằm trong các dự án đầu tư hoặc quy hoạch cần hạn chế tối đa việc san gạt đồi và khuyến khích đưa các đồi cây thành điểm, khu cây xanh công viên trong các đồ án quy hoạch, dự án xây dựng.

4. Quản lý công trình xây dựng trong khu cảnh quan:

- Không xây dựng các công trình kiến trúc có quy mô lớn trong khu công viên và các khu cảnh quan của đô thị, nếu có phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khuyến khích xây dựng các công trình biểu tượng tái hiện về văn hóa, lịch sử thu nhỏ.

Điều 7. Quy định quản lý đối với khu vực trung tâm hành chính – chính trị

1. Trên cơ sở vị trí quy hoạch trung tâm hành chính của tỉnh và của thành phố đã được xác định trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, xem xét về quy mô, diện tích để có hướng dành quỹ đất bố trí trụ sở mới của một số cơ quan và cải tạo nâng cấp trụ sở cũ, để bảo đảm đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ với công trình có quy mô kiến trúc hiện đại, có đầy đủ các tiện ích sử dụng và chú trọng tiện ích dành cho người khuyết tật.

2. Vị trí, quy mô: Trung tâm hành chính có tổng diện tích khoảng 51ha.

a) Trung tâm hành chính cấp tỉnh: Giữ nguyên vị trí hiện nay trên trục đường Hùng Vương; dự kiến quỹ đất khoảng 20ha tại khu vực phía Nam, trên đường Hùng Vương - Tây Yên tử, xây dựng các cơ quan ban ngành của tỉnh.

b) Trung tâm hành chính cấp thành phố: Giữ nguyên vị trí hiện nay trên đường Ngô Gia Tự; mở rộng trụ sở cơ quan hành chính thành phố về phía Trung tâm Phát hành phim và Chiếu bóng; diện tích 1,3ha.

3. Yêu cầu quản lý:

a) Mật độ xây dựng 30-60%. Tầng cao: 2-15 tầng. Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 6m$.

b) Đối với các công trình hiện có: Khuyến khích cải tạo khuôn viên, mặt đứng, màu sắc, tường rào, trồng bổ sung cây xanh công trình góp phần xây dựng hình ảnh đô thị khang trang.

c) Đối với công trình xây mới: Cần hợp khối công trình nhằm tiết kiệm đất đai, thuận lợi cho người dân đến làm việc; đảm bảo tỉ lệ diện tích đất cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe cho cán bộ và khách đến làm việc.

d) Hình thành không gian trang trọng, yên tĩnh. Hạn chế không xây dựng các công trình thấp tầng từ 1-2 tầng, xây dựng manh mún không hợp khối kiến trúc. Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà công cộng.

đ) Khuyến khích xây dựng các biểu tượng 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, sử dụng các gam màu sáng (vàng nhạt, trắng), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.

e) Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và tiêu chuẩn hiện hành.

g) Rà soát, lên kế hoạch cải tạo, chỉnh trang các công trình khu vực lân cận có ảnh hưởng đến không gian kiến trúc và hoạt động của khu trung tâm hành chính như: cải tạo mở rộng đường giao thông, vỉa hè, cây xanh.

h) Việc cấp phép xây dựng các công trình mới lân cận cần phải phù hợp tránh gây ảnh hưởng về không gian kiến trúc, độ ồn đối với khu trung tâm hành chính.

Điều 8. Đối với khu vực bảo tồn, di tích lịch sử

1. Hệ thống các công trình cần bảo tồn bao gồm:

- Các công trình di tích đã được xếp hạng như di tích cấp Quốc gia, di tích cấp tỉnh;
- Các công trình chưa được xếp hạng: Bao gồm các di tích do địa phương hoặc khu dân cư quản lý.

2. Quy định quản lý:

- 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.

- Xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

- Xây dựng công trình tượng đài, công trình kỷ niệm hoặc tôn tạo, tu bổ phải tuân thủ theo quy hoạch và có sự phối hợp giữa chủ đầu tư với các họa sỹ, kiến trúc sư trong quá trình thiết kế, lấy ý kiến đóng góp của nhân dân theo quy định.

Điều 9. Quy định quản lý đối với khu thể dục thể thao

1. Vị trí, quy mô:

a) Trung tâm thể dục thể thao cấp tỉnh: Quy hoạch khu phía Tây trên đường 398, quy mô 50ha gồm sân vận động trung tâm, nhà thi đấu, khu thể thao dưới nước, sân thi đấu ngoài trời; khu chức năng thể thao thuộc đô thị phía Nam.

b) Trung tâm thể dục thể thao cấp thành phố: Tại vị trí Sân vận động, nhà thi đấu hiện nay.

2. Yêu cầu quản lý:

a) Mật độ xây dựng 10-20%, tầng cao 2-5 tầng, khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$.

b) Công trình thể thao có hình khối kiến trúc khoẻ, hiện đại, độc đáo nhưng phải hài hoà với cảnh quan và công trình xung quanh.

c) Diện tích quảng trường trước công trình phải lớn để bảo đảm cho sự hoạt động đông người và tạo không gian tầm nhìn cho công trình đồng thời tổ chức vườn hoa, đài phun nước trồng cây xanh bóng mát và cảnh quan.

d) Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 10. Quy định quản lý các cơ sở công nghiệp

1. Không xây dựng mới các cơ sở công nghiệp trong ranh giới nội thị; lập kế hoạch di dời các đơn vị (doanh nghiệp) gây ảnh hưởng xấu đến môi trường sống của dân cư trong khu vực.

2. Danh mục các cụm công nghiệp được phép xây dựng phát triển trên địa bàn thành phố thực hiện theo quyết định hiện hành (Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của UBND tỉnh Bắc Giang).

Điều 11. Đối với khu đất dự trữ phát triển, quốc phòng - an ninh

1. Khu dự trữ phát triển phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt; cho phép lập phương án sử dụng đất có hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng. Khuyến khích trồng cây xanh, cho phép xây dựng các công trình tạm với kết cấu dễ tháo dỡ để cho thuê ngắn hạn và giao UBND các phường quản lý hoặc giao cho các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện để phát triển kinh doanh làm tăng hiệu quả sử dụng và quản lý về đất đai.

2. Các khu đất quốc phòng - an ninh giữ nguyên ở các vị trí hiện tại theo quy hoạch của thành phố và thực hiện điều chỉnh tính chất quy hoạch khi có quyết định của cấp có thẩm quyền.

Điều 12. Quy định đối với khu vực giáp ranh nội ngoại thành và làng xóm ngoại thị khác

1. Khu vực được xác định là vùng ven giáp ranh nội, ngoại thành ở các phường với khu vực làng xóm bao gồm các làng xóm thuộc xã: Song Mai, Tân Mỹ, Song Khê, Đồng Sơn, Tân Tiến, Đình Trì.

2. Quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang khu vực làng xóm cũ, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị, thực hiện quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. 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.

4. Hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn và xây dựng các loại nhà cao tầng, nhà ống mái bằng, nhà liền kề theo kiểu nhà phố. Đối với làng xóm trong nội thành và vùng giáp ranh, trên cơ sở giá trị văn hóa, cảnh quan, kiến trúc hiện có phải giảm mật độ xây dựng, tạo không gian vườn và tham khảo đề xuất của dân cư trong khu vực, mật độ xây dựng công trình không được vượt quá 60% diện tích của khu đất.

5. Dành diện tích đất phù hợp để sản xuất nông nghiệp trồng hoa, rau an toàn.

Chương III

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

Mục 1: ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

Điều 13. Quy định quản lý đối với công trình công cộng

1. Quy định về tổng mặt bằng công trình công cộng:

a) Các công trình công cộng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân theo quy định về mật độ xây dựng và tầng cao (tầng cao trung bình, tối đa, tối thiểu), khoảng lùi được quy định trong đồ án, trong Quy định kèm theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

b) Trường hợp công trình công cộng xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch thì phải lập tổng mặt bằng xây dựng công trình đảm bảo các quy định theo quy chuẩn – tiêu chuẩn được quy định tại Quy hoạch chung, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải toả người và phương tiện giao thông.

c) Các công trình công cộng tiếp giáp với các trục tuyến phố chính thực hiện theo quy định tại Điều 6 của quy chế này.

d) Cốt nền nhà $\leq 0,75$ (với nhà không có tầng hầm), $\leq 2,5$ m (nếu có tầng hầm, nửa hầm và không có bộ phận nào của nhà được vượt qua chỉ giới đường đỏ).

đ) Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

e) Khuyến khích việc liên kết các lô đất thành khu đất lớn hơn để thiết kế đầu tư xây dựng công trình hợp khối đồng bộ tạo lập các không gian công cộng có quy mô lớn phong phú về chức năng và nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan đô thị.

g) Khuyến khích tăng khoảng lùi tạo không gian thoáng trước công trình, giảm mật độ xây dựng tăng diện tích sân vườn cây xanh của công trình.

2. Quy định đối với kiến trúc công trình:

a) Hình thức kiến trúc

- Kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách hiện đại phù hợp đặc điểm khí hậu và cảnh quan khu vực. Các yếu tố kiến trúc truyền thống dân tộc và khu vực cần được kết hợp có chất lọc để không tạo thành công trình có hình thức hỗn tạp hoặc lạc hậu;

- Hình khối, đường nét có bố cục, đảm bảo tỷ lệ và tỷ xích; hình thức kiến trúc không nặng nề mà thanh nhã, hài hòa với tổng thể và cảnh quan chung.

b) Vật liệu và các chi tiết kiến trúc

- Trên mặt đứng hạn chế sử dụng kính (hoặc chất liệu tương tự) có diện tích lớn;

- Không sử dụng vật liệu gây chói lóa, phản quang ộp mặt ngoài công trình;

- Không được lắp dựng thêm các vật kiến trúc khác cao hơn tổng chiều cao cho phép của công trình; không sử dụng các vật kiến trúc chắp vá tạm thời trên mặt ngoài các công trình kiến trúc kiên cố;

- Các chi tiết kiến trúc ngoài mặt đứng cần được thiết kế đảm bảo chất lượng kỹ thuật và thẩm mỹ tổng thể công trình.

c) Màu sắc mặt đứng công trình: Sử dụng màu sắc phù hợp tính chất sử dụng của công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh; không sơn màu đen, màu tối sẫm quá sặc sỡ và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

3. Quy định về cảnh quan ngoài nhà:

a) Sân vườn: Các công trình kiến trúc nếu có điều kiện cần tổ chức sân vườn xung quanh hoặc 1 phía của nhà. Việc xây dựng sân vườn phải đảm bảo đồng bộ và hài hòa các yêu cầu về chức năng sử dụng, cải thiện vi khí hậu và tạo cảnh đẹp cho công trình, cảnh quan chung của khu vực.

b) Cổng hàng rào: Kiến trúc cổng hàng rào cần được thiết kế xây dựng gắn kết đồng bộ với kiến trúc công trình thành một tổng thể và hài hòa với công trình lân cận và cảnh quan chung. Yêu cầu chi tiết thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 22.

Điều 14. Quy định quản lý đối với công trình có tính chất hoặc vị trí quan trọng

1. Công trình có tính chất quan trọng gồm:

Các công trình hành chính cấp tỉnh và thành phố; các công trình trung tâm thương mại cấp thành phố trở lên; các công trình đầu mối giao thông (nhà ga, bến xe ô tô thành phố hoặc đối ngoại);

2. Công trình có vị trí quan trọng gồm:

Công trình nằm trên các trục tuyến phố chính; công trình ở góc đường, góc phố giao nhau; công trình đối diện, cạnh hoặc gần các không gian trống như trụ sở cơ quan hành chính cấp thành phố trở lên, khu vực quảng trường, công viên, vườn hoa, bờ sông, sườn đồi, núi; công trình có điều kiện thuận lợi về hướng hoặc tầm nhìn: vị trí đón được các tuyến nhìn dọc đường phố hoặc có chiều cao hơn so với xung quan, hoặc nằm trên các điểm cao.

3. Quy định chung:

a) Các công trình có tính chất quan trọng phải tổ chức thi tuyển và công trình có vị trí quan trọng khuyến khích thi tuyển kiến trúc theo quy định tại Thông tư số 23/2009/TT-BXD ngày 16/7/2009 của Bộ Xây dựng;

b) Trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kiến trúc, chủ đầu tư phải tổ chức lấy ý kiến của UBND thành phố và các tổ chức xã hội - nghề nghiệp có liên quan;

c) Việc cải tạo, xây dựng các công trình công cộng trên trục tuyến phố chính phải tuân thủ quy định tại Điều 5 quy chế này;

d) Các công trình có mặt đứng hướng ra các không gian trống cần ưu tiên thiết kế tạo mặt đứng đẹp, hài hòa và góp phần làm đẹp thêm cảnh quan chung.

4. Hình thức kiến trúc:

a) Sử dụng kiến trúc công trình phong cách hiện đại hoặc kiến trúc truyền thống phù hợp với tính chất, chức năng sử dụng của công trình;

b) Kiến trúc công trình thương mại, dịch vụ: Đối với loại hình nhỏ (có thể kết hợp nhà ở) tiếp cận hè phố, chỉ giới xây dựng có thể trùng đường đỏ; kiến trúc có những biểu hiện thu hút (biển quảng cáo, không gian mở...); đối với loại hình lớn (Nhà hát, siêu thị, trung tâm thương mại; ngân hàng, khách sạn...) sử dụng mảng khối lớn, có bố cục và ngôn ngữ kiến trúc rõ ràng, chỉ giới xây dựng tối thiểu 3m;

c) Kiến trúc công trình công sở và công cộng (Văn hóa, trường học, bệnh viện): Tổ chức không gian dạng khép kín; không gian đệm giữa công trình và đường giao thông tổ chức dải cách ly (cây xanh, sân đường, đỗ xe, các công trình phụ);

d) Tổ hợp công trình kiến trúc: Các công trình trụ sở cơ quan hành chính, công cộng và thương mại, dịch vụ cần được hợp khối hoặc kết với nhau trên cả đoạn phố hoặc thành quần thể công trình có tính thống nhất và sinh động, góp phần làm phong phú cho không gian chung.

5. Vật liệu và màu sắc:

a) Sử dụng vật liệu phù hợp với yêu cầu kiến trúc và chất lượng công trình. Khuyến khích sử dụng vật liệu của địa phương và trong nước.

b) Các công trình trụ sở, công trình thương mại – dịch vụ có thể sử dụng các vật liệu hiện đại, sang trọng.

c) Hạn chế sử dụng kính có tỷ lệ diện tích lớn so với mặt nhà.

d) Màu sắc các công trình phù hợp với tính chất sử dụng của công trình và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

6. Hàng rào công trình:

a) Sử dụng hàng rào thoáng, phân thân tường rào không được xây đặc (trừ yêu cầu đặc biệt).

b) Khuyến khích sử dụng hàng rào kết hợp với cây xanh và bồn hoa.

c) Các công trình xây dựng sau cần thiết kế hàng rào hài hòa với hàng rào công trình đã có về hình thức và chiều cao.

Điều 15. Quy định quản lý công trình có tính chất đặc thù

1. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng gồm:

a) Công trình tín ngưỡng là những công trình như: đình, đền, am, miếu, từ đường, nhà thờ họ và những công trình tương tự khác;

b) Công trình tôn giáo là những công trình như: Trụ sở của tổ chức tôn giáo, chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, niệm phật đường, trường đào tạo những người chuyên hoạt động tôn giáo, tượng đài, bia, tháp và những công trình tương tự của các tổ chức tôn giáo.

2. 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.

3. Xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

4. Xây dựng công trình tượng đài, công trình kỷ niệm hoặc tôn tạo, tu bổ phải tuân thủ theo quy hoạch và có sự phối hợp giữa chủ đầu tư với các họa sỹ, kiến trúc sư trong quá trình thiết kế, lấy ý kiến đóng góp của nhân dân theo quy định.

a) Phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan để quyết định vị trí, hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình;

b) 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;

c) Đảm bảo các quy chuẩn – tiêu chuẩn về thiết kế công trình xây dựng có liên quan;

d) Tổ chức thi tuyển thiết kế đối với các công trình yêu cầu phải tổ chức thi tuyển;

đ) Làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công. Trường hợp các công trình quan trọng, phải làm mẫu tỷ lệ 1/1 tại địa điểm xây dựng;

Mục 2: ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

Điều 16. Yêu cầu chung quản lý kiến trúc công trình nhà ở

1. Đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại Nghị định 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ:

a) Nhà ở mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào hiện trạng cao độ nền, chiều cao tầng, chiều cao và độ vưỡn của ô vãng, màu sắc của dãy phố (tuyến đường) mà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến;

b) Đối với nhà chung cư, nhà ở tập thể đã quá niên hạn sử dụng, đã xuống cấp, chủ đầu tư, chủ sở hữu, chỉ sử dụng nhà phải kịp thời phản ánh đến UBND cấp xã, UBND thành phố và cơ quan có thẩm quyền để có phương án giải quyết theo quy định.

2. 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 đưa ra của ô vãng, ban công các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề;

3. Thiết kế xây dựng các công trình nhà ở phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về thiết kế công trình hiện hành.

Điều 17. Quản lý kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ

1. Chỉ giới xây dựng:

a) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết: Thực hiện theo quy hoạch.

b) Đối với khu phố, tuyến đường phố cũ: Thực hiện xây dựng theo chỉ giới phụ lục 1 để tạo sự đồng bộ, hài hòa chung giữa các công trình mới và các công trình xây chen trong dãy phố ổn định.

2. Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở:

a) Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới

- Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu ở quy hoạch xây dựng mới bao gồm: Nhà ở biệt thự, nhà ở chia lô. Kích thước các lô đất nhà ở được xác định cụ thể trong bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500.

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau: Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 60\text{m}^2$, bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5\text{m}$, chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 9\text{m}$.

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $< 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau: Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 45\text{m}^2$, bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$, chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 9\text{m}$.

- Chiều dài tối đa của một dãy nhà liên kế hoặc riêng lẻ có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường (cấp đường) chính khu vực trở xuống là 60m. Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông phù hợp với các quy định về quy hoạch mạng lưới đường giao thông hoặc phải bố trí đường đi bộ với bề rộng tối thiểu là 4m.

b) Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong khu vực đô thị cũ, trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình thì không được phép xây dựng mới công trình nhà ở nếu phần đất còn lại thuộc 1 trong 3 yếu tố sau: Diện tích còn lại nhỏ hơn 15m^2 , chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 5m. Đối với các thửa đất vi phạm các yếu tố trên, căn cứ hiện trạng các công trình xung quanh cho phép xây dựng hợp khối để bảo đảm cảnh quan đô thị hoặc tùy từng trường hợp cụ thể sẽ do Chủ tịch UBND thành phố quyết định.

c) Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất để ở hoặc được công nhận quyền sử dụng đất ở có nhu cầu tách thửa thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa theo quy định của luật đất đai và quy định của UBND tỉnh Bắc Giang (trừ các lô đất đã chia theo quy hoạch xây dựng được duyệt).

3. Mật độ xây dựng thuần đối với nhà ở liền kề, biệt thự tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

Bảng 4: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<100	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

4. Cao độ nền:

a) Phần dưới mặt đất: Bộ phận ngầm của ngôi nhà (móng nhà, bể nước, bể phốt...) phải xây dựng trong phạm vi đất được quyền sử dụng hợp pháp và không vượt quá chỉ giới quy hoạch.

b) Cốt nền nhà (cốt $\pm 0,000$) xây cao hơn mặt hè:

- Đối với các khu vực xây dựng cũ có nền (mặt đường) ổn định: Độ chênh cốt nền nhà so với mặt hè phố phải phù hợp với các công trình xung quanh nhưng không quá 0,3m (vị trí tiếp giáp nền nhà).

- Đối với các khu vực xây dựng cũ chưa có nền đường (mặt đường) ổn định: Chiều cao nền nhà so với mặt hè phố phải phù hợp với công trình xung quanh nhưng không quá 0,45m.

- Đối với các khu đô thị mới: Tuân theo Điều lệ quản lý, Quy chế quản lý đã ban hành. Trong trường hợp chưa có quy định cụ thể, tuân theo các quy định sau:

Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè là 150 mm. Vị trí lòng đường chưa ổn định thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường hiện trạng tối thiểu là 300 mm (cao độ vỉa hè được quy định là cao độ ± 0.000 tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà).

(Xem sơ đồ: Phụ lục – Hình 16)

5. Tầng cao:

a) Nhà ở liên kế không được cao hơn 7 tầng (không kể giàn hoa, tầng kỹ thuật); trong trường hợp nhà ở hỗn hợp, các công trình ở vị trí có tác dụng là điểm nhấn của dãy phố hoặc tuyến phố thương mại được phép xây cao hơn 7 tầng nhưng không quá 9 tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6 m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng.

b) Đối với khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc theo thiết kế đô thị được duyệt thì chiều cao của nhà ở liên kế phải thực hiện theo quy hoạch. Trường hợp các hộ gia đình có đất nhưng chưa có điều kiện xây dựng hoặc chưa có nhu cầu xây dựng nhà ở kiên cố được xem xét cấp phép xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp với thương mại 01 tầng lợp mái (Không sử dụng để rửa xe, sản xuất gây ô nhiễm) và phải đảm bảo cảnh quan chung của khu vực, thời hạn tồn tại của công trình không quá 3 năm.

c) Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì chiều cao nhà không lớn hơn 3 lần chiều rộng nhà (không kể phần giàn hoa hoặc kiến trúc trang trí) và tuân thủ quy định dưới đây:

- Đối với lô đất nằm trong khu đô thị mới được hình thành từ năm 2015: Tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; các tầng tiếp theo cao 3,3m; tầng tum cao 2,7 m.

(Xem sơ đồ: Phụ lục – Hình 17)

- Đối với khu đô thị cũ, tuyến phố cũ thì tầng cao phải phù hợp với các công trình trên tuyến đã ổn định.

- Trong một tuyến phố ổn định thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 2 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy. Độ cao tầng 1 (tầng trệt) phải đồng nhất.

d) Khuyến khích hợp khối các lô đất có diện tích 15 m² đến nhỏ hơn 40 m², chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3 m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m, trường hợp không hợp khối được thì được phép xây dựng tối đa là 02 tầng;

6. Kết cấu chịu lực, loại vật liệu xây dựng nhà ở:

a) Công trình thiết kế phải bảo đảm an toàn, phù hợp với quy mô và điều kiện nền đất tại vị trí đặt công trình. Hình khối kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực và thiết kế đô thị. Mặt đứng công trình không sử dụng các màu sắc quá mạnh, loại vật liệu có tính phản quang.

b) Nhà ở khung bê tông cốt thép, tường xây gạch hoặc các loại vật liệu không nung. Việc sử dụng vật liệu xây dựng để hoàn thiện mặt ngoài công trình phải phù hợp với cảnh quan và đồng bộ với dãy phố.

c) Không xây dựng thô sơ, đắp đất; không sử dụng vật liệu dễ cháy như: tre, nứa, lá, giấy dầu, rơm rạ để xây dựng nhà trong các khu dân cư đô thị.

7. Hình khối kiến trúc:

a) Bố trí hài hòa, phù hợp với kiến trúc công trình xung quanh, cảnh quan khu vực và phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, không được gắn các hình tượng trên mái nhà, ban công trái với thuần phong mỹ tục. Xây dựng cổng, tường rào có kiến trúc đẹp, thoáng, mặt tiền tường rào cao tối đa 2,1 m, trong đó phần xây đặc cao tối đa 0,8 m so với mặt hè đường.

b) Từ mặt vỉa hè đến cao độ 3,5 m mọi bộ phận của nhà ở không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ trường hợp được quy định theo quy chuẩn xây dựng.

c) 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 bảo đảm điều kiện sau:

- Đối với khu đô thị hiện hữu và khu dân cư cũ:

+ Không được phép làm ban công ở các đường (hoặc ngõ) có chiều rộng nhỏ hơn 5,0 m và có dãy nhà liên kế ở hai bên đường. Trường hợp chỉ có một dãy nhà ở một bên đường thì được làm ban công có độ vươn ra tối đa là 0,6 m.

+ Độ vươn ra tối đa là 0,6 m đối với đường có mặt cắt ngang từ 5 m đến dưới 7 m, đồng thời phải bảo đảm quy định về an toàn điện và mỹ quan đô thị;

+ Độ vươn ra tối đa là 0,9 m đối với đường có mặt cắt ngang từ 7 m đến dưới 16 m, đồng thời phải bảo đảm quy định về an toàn điện và mỹ quan đô thị;

+ Độ vươn ra tối đa là 1,2 m đối với đường có mặt cắt ngang từ 16 m đến dưới 21 m, đồng thời phải bảo đảm quy định về an toàn điện và mỹ quan đô thị;

+ Độ vươn ra tối đa là 1,4 m đối với đường có mặt cắt ngang từ 21 m trở lên, đồng thời phải bảo đảm quy định về an toàn điện và mỹ quan đô thị.

- Đối với khu đô thị, khu dân cư mới:

+ Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì thực hiện theo các quy hoạch, thiết kế được duyệt.

+ Độ vươn ra tối đa là 1,2 m đối với đường có mặt cắt ngang từ 16 m đến dưới 21 m, đồng thời phải bảo đảm quy định về an toàn điện và mỹ quan đô thị;

+ Độ vươn ra tối đa là 1,4 m đối với đường có mặt cắt ngang từ 21 m trở lên, đồng thời phải bảo đảm quy định về an toàn điện và mỹ quan đô thị.

- Trường hợp đường (hoặc ngõ) có hệ thống đường dây điện đi nổi thì khi xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

d) Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công và xây dựng, lắp dựng các chi tiết kiến trúc trang trí như cột, chóp... phía cạnh nhà và không được che chắn phần diện tích quá 50% diện tích thoáng mặt cạnh của ban công tạo thành buồng hay lô gia; lan can, ban công sử dụng vật liệu nhẹ, hình thức đẹp, thoáng có chiều cao từ 0,8 m đến 1 m từ mặt sàn tương ứng, đồng thời độ vươn ra phải đảm bảo khoảng cách với bó vỉa hè tối thiểu là 1 m.

đ) Khi mở cửa đi phải bảo đảm khoảng cách tới ranh giới thửa đất giáp ranh tối thiểu là 02 m; cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi trên tường phải bố trí so le, tránh tia nhìn trực tiếp vào nội thất nhà bên cạnh. 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.

8. Hệ thống kết nối và hình thức bên ngoài:

a) Nhà ở khi xây dựng mới bắt buộc phải thiết kế bể tự hoại bảo đảm yêu cầu vệ sinh mới được cấp phép đấu nối vào hệ thống chung.

b) Không được xây dựng đường ống xả nước mưa, nước thải các loại, khí bụi, khí thải sang hộ liền kề; máy điều hòa nhiệt độ phải được bố trí phù hợp, đảm bảo cảnh quan đô thị và không được xả nước ngưng tụ trực tiếp lên vỉa hè, đường phố.

c) Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được xây dựng hướng ra đường phố, ngõ đi chung.

d) Không được bố trí sân phơi quần áo trước phần mặt tiền ngôi nhà dọc các đường phố.

đ) Không được hạ độ cao vỉa hè làm lối đi vào nhà, không lắp đặt vệt dắt xe xuống lòng đường.

e) Việc đặt biển quảng cáo ở mặt tiền ngôi nhà không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và phải chấp hành theo đúng quy định của Luật Quảng cáo.

9. Xây dựng nhà ở trong khu đất đã quy hoạch xây dựng nhưng chưa có dự án đầu tư thì thực hiện theo quy định nội dung về cấp phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 18. Quản lý kiến trúc công trình nhà ở biệt thự

1. Diện tích xây dựng và mật độ xây dựng: thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt và quy định tại Khoản 3, Điều 17 của Quy chế này.

2. Số tầng tối đa là 03 tầng, không bao gồm tầng mái che cầu thang, tầng mái, mái dốc và tầng hầm. Tổng chiều cao công trình không quá 16m.

3. Hình thức kiến trúc hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực, các mặt đứng công trình sử dụng màu sắc hài hòa, đồng bộ toàn dãy phố.

4. Công trình khuyến khích thiết kế mái dốc; Màu sắc của mái nên sử dụng các màu: xanh, lam, ghi,... hài hòa cảnh quan khu vực xung quanh.

5. Khoảng lùi xây dựng theo quy chế chi tiết từng khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khoảng lùi theo quy định tối thiểu sau:

Bảng 5: Quy định khoảng lùi xây dựng công trình đối với từng lộ giới

Chiều rộng lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)
- Từ: 6 - 18	3,0
- Trên: 18 - 24	4,5
- Trên: 24	6

Điều 19. Quản lý kiến trúc nhà ở chung cư

1. Đối với các khu chung cư mới và cũ thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết: Việc lập dự án và thiết kế các chung cư mới hoặc cải tạo chỉnh trang các chung cư cũ phải theo đúng quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

2. Đối với việc cải tạo, chỉnh trang các khu chung cư cũ thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, trường hợp các khu chung cư cũ đã xuống cấp, cần cải tạo hoặc thay thế, chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết 1/500 tổng thể khu vực có nhà chung cư để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư cũ đã xuống cấp phải đảm bảo:

a) Không làm ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực lân cận;

b) Xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo quy hoạch (Trường học, nhà trẻ, sân chơi, cơ sở y tế...). Trường hợp sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu lân cận cần được nghiên cứu tính toán về quy mô, công suất và bán kính phục vụ đảm bảo đạt các quy định trong quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng;

c) Đảm bảo yêu cầu bảo vệ môi trường;

d) Trường hợp cải tạo công trình, nghiêm cấm việc xây dựng coi nói, chông lán làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình;

đ) Duy trì hoặc thu hồi lại các không gian trống (sân chơi, vườn hoa) công cộng nếu đã bị lấn chiếm để hoàn thiện đồng bộ cùng với công trình chung cư;

e) Việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực cải tạo phải đảm bảo đồng bộ với toàn khu vực và phù hợp với điều kiện cụ thể của khu vực và công trình được cải tạo.

3. Khuyến khích tổ chức thi tuyển để lựa chọn phương án kiến trúc xây dựng nhà chung cư.

4. Đảm bảo việc khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu nhà chung cư và không gây ảnh hưởng đến mạng hạ tầng chung trong khu vực.

Điều 20. Quản lý kiến trúc nhà ở nông thôn

1. Quy định chung

a) Phát huy giá trị kiến trúc truyền thống trong thiết kế xây dựng nhà ở nông thôn, kết hợp với kiến trúc hiện đại;

b) Khai thác triệt để đặc điểm khí hậu, địa hình, cảnh quan tạo môi trường vi khí hậu phù hợp theo mô hình kiến trúc xanh, sinh thái và bền vững;

c) Các mẫu thể loại nhà ở phải phù hợp với nghề nghiệp, bao gồm: loại nhà ở thuần nông; nhà ở kết hợp kinh tế trang trại; nhà ở kết hợp hoạt động thương mại dịch vụ;

d) Mỗi thôn, xóm cần xác định những công trình kiến trúc, cảnh quan có giá trị để bảo vệ và kết hợp sử dụng cho chức năng công cộng mới;

đ) Sử dụng các công trình công cộng, công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử - nghệ thuật, cây xanh công cộng làm thành hệ thống lõi cho tổ chức không gian và hình thành nét đặc trưng của kiến trúc thôn, xóm;

e) Trường hợp phân tách các lô đất thổ cư thành lô đất hẹp để xây chen các nhà ống cần được xem xét trong từng trường hợp cụ thể.

2. Kiến trúc công trình

a) Thiết kế xây dựng nhà ở trên cơ sở kết hợp kiến trúc ở ở truyền thống với yêu cầu hiện đại đảm bảo công năng sử dụng, tiện nghi và vệ sinh;

b) Hạn chế tối đa việc sử dụng các loại nhà hình ống, mái bằng, nhà cao tầng, nhà liên kế theo kiểu nhà phố đô thị;

c) Chủ yếu xây dựng nhà thấp tầng (2 – 3 tầng), loại nhà mái ngói, có sân vườn cây xanh;

d) Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới quy hoạch;

đ) Màu sắc kiến trúc không chói gắt, quá tương phản mà phải hài hòa với màu sắc chung khu vực.

Điều 21. Quy định quản lý về hình thức mái công trình

1. Tất cả các loại nhà liên kế, biệt lập, song lập và biệt thự, khi xây dựng mới hoặc cải tạo, làm mái bằng hoặc mái dốc truyền thống hoặc theo thiết kế mẫu đã được phê duyệt trong các khu đô thị mới; lợp ngói hoặc các vật liệu khác có màu phù hợp,

khuyến khích các công trình lợp ngói. Đối với tất cả các loại công trình, độ dốc mái phải bảo đảm từ 45% đến 60% (đối với mái tole là 45% và mái ngói 60%);

2. Tùy theo độ cao thích hợp của công trình có thể sử dụng hệ mái sinh thái (mái được phủ bằng cây xanh, hoa, cỏ, bể bơi).

3. Ngoài khu vực đệm, một số công trình đặc biệt hoặc độc đáo có thể cho phép kết cấu hệ mái khác phù hợp với đồ án thiết kế được duyệt.

4. Dàn hoa, mái che cầu thang có chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn sân thượng).

Điều 22. Quy định quản lý về tường rào và góc giao lộ

1. Tường rào, cổng ngõ phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, phù hợp với kiến trúc công trình chính và công trình tứ cận, tường bên có thể xây nhưng phải hài hoà với công trình kiến trúc bên cạnh. 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. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc, cao không quá 1,80m (tính từ cốt san nền công trình).

2. Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát. Kích thước cắt vát đối với các công trình và nhà ở được tính từ giao điểm của hai chỉ giới xây dựng; và đối với tường rào được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ đảm bảo cung tròn có bán kính cong bằng bán kính cong của góc giao lộ (theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam).

(Xem sơ đồ: Phụ lục – Hình 18)

Chương 4

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

Điều 23. Hệ thống giao thông

1. Xây dựng vỉa hè theo mẫu thống nhất trong toàn đô thị, đảm bảo việc dắt xe đạp, xe máy lên xuống được dễ dàng.

2. Công trình xây dựng, cây xanh trên vỉa hè đường phố không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông. Công trình xây dựng hai bên đường tại vị trí các nút giao thông giao nhau phải cắt vát theo quy định để đảm bảo tầm nhìn.

3. Các nút giao thông có đảo vòng xuyên phải đảm bảo thoát nước, điện chiếu sáng, hoa, thảm cỏ trong đảo; sử dụng viên blocc bó xung quanh đảo có mũi tên dẫn hướng phản quang.

4. Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông trong đô thị; chỉ sơn vạch giảm tốc tại các đoạn đường tiềm ẩn nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông.

5. Việc cải tạo, nâng cấp đường: Không được nâng cao độ mặt đường cao hơn cao độ nền nhà của trên 50% các hộ dân dọc hai bên tuyến phố.

6. Các công trình giao thông, công trình công cộng phải quy hoạch, thiết kế tổ chức giao thông dành cho người khuyết tật.

7. Quy định đối với các công trình xây dựng dọc hai bên đường:

a) Các công trình tập trung đông người và xe cộ (như chợ, rạp hát, sân vận động, cửa hàng, kho tàng) phải có khoảng cách “lùi” làm bãi đỗ xe và sân bãi tập kết người để không ảnh hưởng tới giao thông trên đường.

b) Đảm bảo không cản trở việc tiêu, thoát nước của tuyến đường và khu đất xây dựng.

c) Không được xây dựng các công trình như công chào, bản tin quảng cáo, khẩu hiệu, tượng đài làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông

8. Quy định quản lý và sử dụng tạm thời một phần vỉa hè, lòng đường không vì mục đích giao thông tại tuyến đường đô thị tuân theo quy định của UBND tỉnh Bắc Giang.

9. Quản lý không gian đường sắt qua đô thị:

a) Hành lang và phạm vi an toàn bảo vệ đường sắt, nhà ga và thiết bị đường sắt thực hiện theo quy định tại Luật Đường sắt và Nghị định, Thông tư hướng dẫn hiện hành;

b) Công trình, thiết bị báo hiệu cố định trên đường sắt (cột tín hiệu, đèn tín hiệu; biển hiệu, mốc hiệu, biển báo, rào, chắn, cọc mốc chỉ giới, các báo hiệu khác) phải được xây dựng, lắp đặt đầy đủ phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo an toàn và thẩm mỹ, kiểm tra định kỳ để công trình, thiết bị báo hiệu thường xuyên hoạt động tốt.

c) Rào chắn phải đặt dọc theo mép đường ngay bên cạnh đường ranh giới phần xe chạy và hình thức phải được thiết kế đảm bảo yêu cầu kỹ thuật cũng như mỹ thuật.

(Xem sơ đồ: Phụ lục – Hình 19)

10. Quản lý về đường cao tốc đi qua đô thị:

a) Để đảm bảo an toàn giao thông và bảo vệ công trình đường cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn, phải xây dựng các tuyến đường gom hai bên; bề rộng hành lang an toàn đường cao tốc được tính từ mép đường sang hai bên tối thiểu 25 mét.

b) Giới hạn khoảng cách an toàn đối với phần trên không đường cao tốc:

- Chiều cao đường dây thông tin đi phía trên phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu tính từ điểm cao nhất của mặt đường đến đường dây thông tin theo phương thẳng đứng là 5,5m.

- Chiều cao đường dây tải điện đi phía trên phải đảm bảo an toàn cho hoạt động giao thông vận tải và an toàn lưới điện tùy theo điện áp của đường dây điện.

c) Giới hạn khoảng cách an toàn theo chiều ngang đường cao tốc: Đối với công trình cột ăng ten viễn thông, đường dây thông tin, đường dây tải điện, tính từ chân mái đường đắp hoặc mép đỉnh mái đường đào đến chân cột tối thiểu bằng 1,3 lần chiều cao của cột và không được nhỏ hơn 05 mét.

d) Không được xây dựng công trình, lắp biển quảng cáo trong hành lang an toàn đường cao tốc.

(Xem sơ đồ: Phụ lục – Hình 20)

Điều 24. Hệ thống đường dây điện, cáp thông tin

1. 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.

2. Đối với khu đô thị mới: Hạ ngầm toàn bộ dây dẫn.

3. Vùng ngoại thị hoặc khu chưa ổn định về quy hoạch có thể đi nổi nhưng phải tuân thủ các quy định tại Khoản 1, Điều này.

4. Công trình chiếu sáng công cộng: Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành; các thiết bị chiếu sáng đường, phố phải được thiết kế và thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ, kiến trúc và chiếu sáng.

5. Việc đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật từ nhà dân vào hệ thống công cộng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và chịu sự giám sát thực hiện của đơn vị quản lý vận hành.

Điều 25. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

1. Hệ thống thoát nước thải đô thị phải từng bước đầu tư và thu gom xử lý đạt tiêu chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường.

2. Định kỳ nạo vét và vệ sinh hồ điều hòa, hệ thống thoát nước thải.

a) Xác định và quản lý cao độ mặt nước sông Thương, hồ điều hòa, kênh thoát nước nhằm đảm bảo tối đa khả năng tiêu thoát nước, điều hòa nước mưa, chống ngập úng và bảo vệ môi trường.

b) Các hộ dân, các công trình công cộng, công trình công nghiệp phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung. Không được phép xả nước thải chưa qua xử lý xuống lòng hồ, kênh, mương đô thị.

c) Nước thải y tế nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

d) Rác thải đô thị phải được thu gom và tiến tới phân loại rác thải tại nguồn. Việc thu gom và xử lý rác thải thực hiện theo các quy định hiện hành của thành phố và các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định liên quan khác.

Điều 26. Quy định quản lý nghĩa trang

1. Khu vực đô thị sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố.

2. Tuyên truyền, vận động và có cơ chế cho người dân thực hiện hình thức hỏa táng.

3. Khi thực hiện quy hoạch, xây dựng các khu nghĩa trang: Khoảng cách ly vệ sinh đến điểm dân cư, công trình công cộng gần nhất phải tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Chương 5

QUY ĐỊNH TRÁCH NHIỆM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Phòng Quản lý đô thị thành phố và các phòng có liên quan đến công trình xây dựng chuyên ngành:

a) Hướng dẫn thực hiện các văn bản pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, đất đai đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; tổ chức hướng dẫn Ủy ban nhân dân các phường, xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc áp dụng thực hiện theo Quy chế được duyệt; thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động của các tổ chức, cá nhân có hoạt động theo chuyên ngành do đơn vị quản lý.

b) Thực hiện kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất; tham mưu xử lý các hành vi vi phạm hành chính về hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các quy định trong bản Quy chế này.

2. UBND phường, xã chịu trách nhiệm quản lý nhà nước về không gian kiến trúc cảnh quan đô thị theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; Quy định phân cấp quản lý trong các lĩnh vực Quy hoạch xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, quản lý chất lượng công trình xây dựng, ngoài ra còn tổ chức thực hiện cụ thể các nội dung sau:

- Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, khu dân cư và các hộ gia đình trên địa bàn.

- Thực hiện trách nhiệm theo các quy định tại Khoản 1, Điều này.

- Thực hiện kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn xử lý các vi phạm; nếu vượt quá thẩm quyền báo cáo cơ quan cấp trên xem xét xử lý theo quy định.

- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự đô thị và các trách nhiệm khác trên địa bàn theo quy định.

- Xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền, trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

- Tổ chức thực hiện quyết định xử phạt, cưỡng chế của cấp có thẩm quyền.

Điều 28. Khen thưởng, xử lý vi phạm và hiệu lực thi hành

1. Tổ chức, cá nhân có thành tích xuất sắc trong việc tuyên truyền, phổ biến, thực hiện các quy định tại Quy chế này sẽ được biểu dương, khen thưởng.

2. Mọi vi phạm các điều, khoản của Quy chế này, tùy theo mức độ, tính chất vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành tại Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi

hành một số điều về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị; Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở; Nghị định số 171/2013/NĐ-CP ngày 13/11/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ và các quy định hiện hành khác./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đỗ Xuân Huân

Bảng 6: Quy định quản lý công trình xây dựng trên các trục đường, tuyến phố chính (mặt cắt đường $\geq 21\text{m}$) và Quốc lộ, tỉnh lộ

TT	Tên đường, phố	Chỉ giới đường đỏ (m)	Số tầng		Chiều cao tối đa (m)	Cây xanh hệ phố khuyến khích trồng
			Nhà ở riêng lẻ	CT công cộng		
1	Xương Giang					Sấu, Phượng, Bằng Lăng
-	Bên trái đường (Bên phía đường sắt)	37÷41	≤ 3	≤ 5	11.4	
-	Bên phải đường:					
+	Từ cầu Mỹ Độ đến đường Hùng Vương	41	2÷7	5÷9	31.5	
+	Từ đường Hùng Vương đến đường Đào Sư Tích	37 và 41	2÷7	-	25.2	
+	Từ đường Đào Sư Tích đến ngã 3 Quán Thành	41	2÷7	3÷9	31.5	
2	Hùng Vương					Lộc Vừng, Bằng Lăng
-	Từ QL 1 đến đường Lê Lợi	48				
	+ Bên trái đường		2÷7	5÷15	51.3	
	+ Bên phải đường		-	5÷9	31.5	
-	Từ đường Lê Lợi đến đường Xương Giang	36	2÷7	5÷9	31.5	
3	Nguyễn Văn Cừ					Sấu, Phượng, Bằng Lăng
-	Từ đường Xương Giang đến đường Nguyễn Thị Lưu	28	3÷7	5÷15	51.3	
-	Từ đường Nguyễn Thị Lưu đến đường Lê Lợi	31	-	5÷15	51.3	
-	Từ đường Lê Lợi đến đường Huyền Quang	21	2÷7	5÷9	31.5	
4	Hoàng Văn Thụ					

-	Từ đường Nguyễn Văn Cừ đến đường Hùng Vương	21	2÷5	3÷9	31.5	Sáu, Bằng Lăng, Phượng
-	Từ đường Hùng Vương đến đường Nguyễn T.M. Khai	27	3÷7	5÷15	51.3	Dã Hương
-	Từ đường Nguyễn T.M. Khai đến đường Giáp Hải	27	2÷7	3÷15	51.3	Dã Hương
5	Nguyễn Thị Minh Khai	27	3÷7	5÷15	51.3	Dã Hương
6	Lê Hồng Phong	27	2÷7	5÷15	51.3	Dã Hương
7	Trần Quang Khải	27	2÷7	3÷15	51.3	Dã Hương
8	Lê Lợi					Sáu, Bằng, Lộc vừng
-	Từ đường Nguyễn Văn Cừ đến đường N.T.M. Khai	24÷28	2÷7	3÷15	51.3	
-	Từ đường Nguyễn T.M. Khai đến ngã 3 Ké	24÷28	2÷7	3÷9	31.5	
9	Giáp Hải	24÷28	2÷7	3÷9	31.5	Sáu, Sừa, Bằng
10	Quốc lộ 31					Sáu, Bằng, Lộc vừng
-	Từ đường Giáp Hải đến QL1	24	2÷7	3÷9	31.5	
-	Từ đường QL1 đến giáp địa giới huyện Lạng Giang	42	2÷7	3÷9	31.5	
11	Thân Nhân Trung					Sáu, Phượng, Bằng lăng
-	Từ cầu Mỹ Độ đến cây xăng Phương Nam	24	1÷7	3÷9	31.5	
-	Từ cây xăng Phương Nam đến hầm chui dân sinh	65	2÷7	3÷9	31.5	
-	Từ hầm chui dân sinh đến TL398	54÷56	2÷7	3÷9	31.5	
12	Tỉnh lộ 295B (đoạn từ Quán Thành đến giáp địa giới huyện Lạng Giang và đoạn từ Ba Đa đến giáp	42÷45				Sáu, Bằng, Lộc vừng

	địa giới huyện Việt Yên)							
-	Bên trái đường (Bên phía đường sắt)		≤ 3	≤ 5	11.4			
-	Bên phải đường		1÷7	3÷9	31.5			
13	Hoàng Hoa Thám	21÷25	1÷7	3÷9	31.5	Sáu, Bàng, Phụng		
14	Tỉnh lộ 398 (đoạn từ TL295B đến QL1)	40	2÷7	3÷9	31.5	Sáu, Phụng, Bàng làng		
15	Tỉnh lộ 299	27,5	1÷5	2÷7	25.2	Sáu, Sứa, Bàng		

* Ghi chú:

- Nhà ở riêng lẻ bao gồm: Nhà biệt thự, nhà liên kế.
- Công trình công cộng: Bao gồm các công trình được phân loại theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị, mã số QCVN 03:2009/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009 của Bộ Xây dựng.
- 15 trục đường, tuyến phố chính, Quốc lộ, tỉnh lộ trong Bảng 5 cần có lộ trình để lập kế hoạch triển khai thiết kế đô thị.
- Khoảng lùi công trình tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết được duyệt và Mục 2.8.5 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

Bảng 7: Quy định quản lý công trình xây dựng trên các đoạn đường, tuyến phố theo mặt cắt hiện trạng (khu phố cũ)

TT	Tên đường, phố	Chỉ giới đường đỏ (m)	Số tầng		Chiều cao tối đa (m)	Cây xanh hệ phố khuyến khích trồng
			Nhà ở liên kế	CT công cộng		
1	Lý Thái Tô	HT(18÷24)	3÷7	3÷15	51.3	Bàng Lãng, Sưa, Sấu
2	Lê Lợi (Từ công chợ Thương đến Nguyễn Văn Cừ)	HT(21÷26)	3÷7	3÷15	51.3	Sấu, Bàng, Lộc vùng
3	Quang Trung					Sấu, Bàng, Lộc vùng
-	Từ đường Xương Giang đến đường Ngô Gia Tự	HT(17,5÷20)	3÷7	5÷15	51.3	
-	Từ đường Ngô Gia Tự đến Chợ Thương	HT(12,5÷15)	3÷7	3÷9	31.5	
4	Ngô Gia Tự (Đoạn từ đường Lý Thái Tổ đến đường Nguyễn Văn Mẫn)	HT(12÷20)	3÷7	3÷9	31.5	Bàng Lãng, Bàng, Lộc Vùng
5	Nguyễn Thị Lưu,					Bàng Lãng, Bàng, Sưa
-	Đoạn từ đường Quang Trung đến đường Nguyễn Văn Mẫn	HT(16÷17)	2÷7	3÷9	31.5	
-	Đoạn từ đường Nguyễn Văn Mẫn đến đường Hùng Vương	HT(16÷21)	2÷7	3÷9	31.5	
6	Nguyễn Cao	HT(9÷17)	2÷5	3÷9	31.5	Bàng Lãng, Bàng, Sưa
7	Nguyễn Văn Mẫn					Liều, Bàng Lãng, Sưa
-	Đoạn từ đường Nguyễn Thị Lưu đến đường Ngô Gia Tự	HT(18)	2÷5	3÷9	31.5	
-	Đoạn từ đường Ngô Gia Tự đến đường Nghĩa Long	HT(9,5÷13,5)	2÷5	3÷5	18.5	
8	Tiền Giang					
-	Đoạn từ đường Nguyễn Văn Cừ đến đường Thánh Thiên	HT(19)	2÷5	3÷9	31.5	Sấu, Bàng Lãng, Bàng

-	Đoạn từ đường Thánh Thiên đến đê Sông Thương	HT(13)	1 ÷ 5	3 ÷ 5	18.5	Sấu, Bằng Lăng, Bằng
9	Võ Thị Sáu	HT(7 ÷ 12,5)	2 ÷ 5	-	18.5	Sấu, Bằng Lăng
10	Chợ Thương					
-	Đoạn từ đường Lê Lợi đến Chợ Thương	HT(11 ÷ 13)	2 ÷ 5	≤ 5	18.5	Sấu, Bằng Lăng
-	Đoạn vòng quanh Chợ từ Lý Thái Tổ đến đường Quang Trung	HT(17 ÷ 19)	2 ÷ 5	≤ 5	18.5	Sấu, Bằng Lăng
11	Đào Sư Tích (Đoạn từ đường Xương Giang đến KDC số 1)	HT(7 ÷ 16)	2 ÷ 5	≤ 5	18.5	Lộc vừng, Sấu, Sấu
12	Lê Lai	HT(6,5 ÷ 8)	2 ÷ 5	≤ 5	18.5	Sữa, Bằng Lăng
13	Hồ Công Dự	HT(6 ÷ 10)	2 ÷ 5	≤ 5	18.5	Sấu, Sữa, Bằng Lăng
14	Trần Đăng Tuyên (Đoạn từ đường Trần Nguyên Hãn đến đường Nguyễn Công Hãng)	HT(9)	2 ÷ 5	3 ÷ 9	31.5	Sấu, Phượng, Bằng Lăng
15	Cao Kỳ Vân	HT(5 ÷ 14,5)	2 ÷ 5	≤ 5	18.5	Sấu, Sữa, Bằng Lăng
16	Phùng Trạm	HT(7,5 ÷ 15)	1 ÷ 5	≤ 5	18.5	Sấu, Sữa, Bằng Lăng
17	Nguyễn Duy Năng	HT(11)	1 ÷ 5	≤ 5	18.5	Sấu, Sữa, Bằng Lăng
18	Bảo Ngọc	HT(11)	1 ÷ 5	≤ 5	18.5	Sấu, Sữa, Bằng Lăng
19	Lều Văn Minh	HT(5 ÷ 8)	1 ÷ 5	≤ 5	18.5	Sấu, Sữa, Bằng Lăng

* Ghi chú:

- HT: Ký hiệu chỉ giới đường đỏ theo hiện trạng.

- Khi cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng mới các công trình tại các tuyến đường, phố này phải đảm bảo phù hợp, hài hòa với các công trình lân cận về cốt nền nhà, chiều cao tầng, độ đua ra của ban công, màu sắc công trình.

Bảng 8: Quy định quản lý công trình xây dựng trên các trục đường, tuyến phố có mặt cắt đường ≤ 24m

TT	Tên đường, phố	Chi giới đường đỏ (m)	Số tầng		Chiều cao tối đa (m)	Cây xanh hệ phố khuyến khích trồng
			Nhà ở liên kế	CT công cộng		
1	Mỹ Độ	24	1÷7	3÷9	31.5	Sầu, Bằng Lăng, Bàng
2	Ngô Gia Tự		3÷7	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Bàng, Lộc Vừng
-	Từ đường Nguyễn Văn Mẫn đến đường Ngô Văn Cảnh	21				
3	Nguyễn Thị Lưu					Bằng Lăng, Bàng, Sưa
-	Từ đường Hùng Vương đến đường Thân Cảnh Vân	24	3÷7	3÷9	31.5	
-	Từ đường Thân Cảnh Vân đến đường N.T.M.Khai	21	2÷5	3÷9	31.5	
4	Huyện Quang	22.5	2÷5	3÷9	31.5	Sầu, Bằng Lăng
5	Trần Nguyên Hãn					Sầu, Phượng, Bàng
-	Từ đường Xương Giang đến ngã 5 chợ Hà Vị	24	2÷7	3÷9	31.5	
-	Từ chợ Hà Vị đến Nhà máy đạm	24	1÷5	2÷5	18.3	
6	Nguyễn Khắc Nhu					Sầu, Sưa, Bằng Lăng
-	Từ đường Xương Giang đến đường Trần Nguyên Hãn	21	2÷5	3÷9	31.5	
-	Từ đường Trần Nguyên Hãn đến Khu dân cư Hà Vị	18	2÷5	3÷9	31.5	
7	Nguyễn Công Hãng	19	2÷5	3÷9	31.5	Sầu, Sưa, Bằng Lăng

8	Vương Văn Trà	21	2÷5	3÷9	31.5	Sầu, Sữa, Bàng Lãng
9	Á Lữ	19.5	2÷5	3÷9	31.5	Bàng Lãng, Sầu
10	Nguyễn Gia Thiều	21	-	2÷9	31.5	Bàng Lãng, Phương, Sữa
11	Đàm Thận Huy	19	2÷5	3÷9	31.5	Bàng Lãng, Sữa
12	Tân Ninh	16	2÷5	-	18.3	Sầu, Bàng Lãng
13	Thánh Thiên	21	2÷5	3÷9	31.5	Sầu, Bàng Lãng, Bàng
14	Nghĩa Long	21	2÷5	3÷9	31.5	Sầu, Phương, Bàng Lãng
15	Trần Đăng Tuyển		2÷5	3÷9	31.5	Sầu, Phương, Bàng Lãng
-	Từ đường Nguyễn Công Hãng đến đường Ngô Trang	19,5÷21	2÷5	3÷9	31.5	
-	Từ đường Ngô Trang đến Đê Sông Thương	21	1÷5	3÷9	31.5	
16	Đồng Cửa	19	2÷5	3÷9	31.5	Bàng, Lộc Vừng, Sầu
17	Đào Sư Tích (Đoạn từ KDC số 1 đến đường Lê Lợi)	16	2÷5	3÷9	31.5	Bàng, Lộc Vừng, Sầu
18	Châu Xuyên	19	2÷5	≤5	18.5	Sữa, Bàng Lãng, Sầu
19	Lý Tự Trọng	24	2÷7	3÷15	51.3	Bàng, Sầu, Phương
20	Hoàng Quốc Việt	24	2÷7	3÷15	51.3	Dã hương
21	Vi Đức Lục	16	2÷5	3÷9	31.5	Bàng, Sầu, Phương
22	Quách Nhân	18	2÷5	3÷9	31.5	Bàng, Sầu, Phương
23	Chu Danh Tế	16	2÷5	3÷9	31.5	Bàng Lãng, Sầu, Bàng
24	Nguyễn Đình Tuấn	16	2÷5	3÷9	31.5	Bàng Lãng, Sầu, Bàng
25	Lê Triện	16	2÷5	≤5	18.5	Bàng Lãng, Sầu, Bàng
26	Giáp Lễ	16	2÷5	5÷15	51.3	Bàng, Sầu, Phương

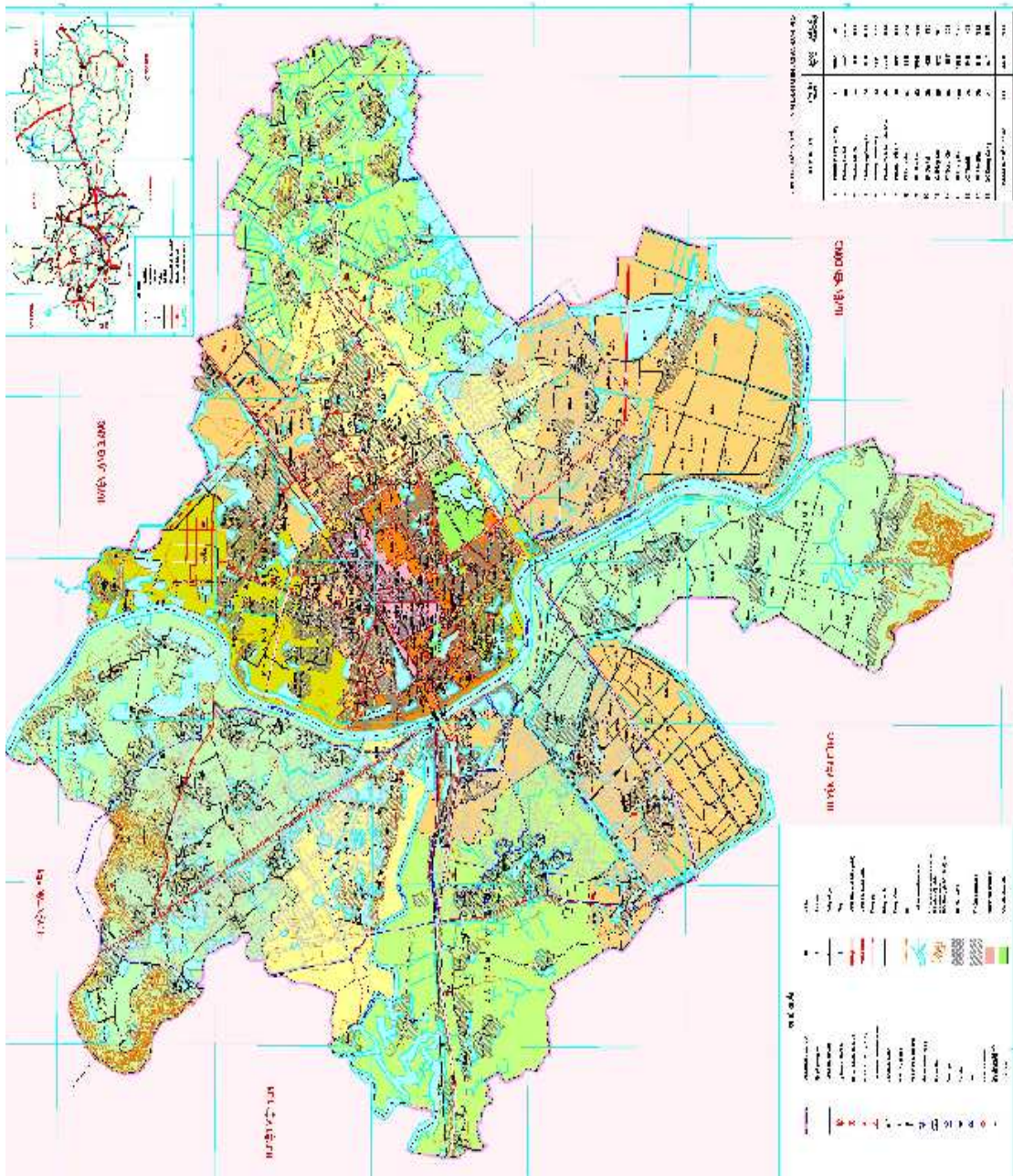
27	Nguyễn Du	11.5	2÷5	≤5	18.5	Lộc Vũng, Sáu, Sữa
28	Cả Trọng	16 và 18	2÷5	5÷15	51.3	Sao đen, Lộc Vũng, Sáu
29	Phồn Xương	21	2÷5	3÷9	31.5	Lộc Vũng, Sáu
30	Thanh Niên	16.5	2÷5	3÷9	31.5	Lộc Vũng, Sáu, Dã hương
31	Ngô Văn Cảnh	21	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
32	Nguyễn Hồng	16	2÷5	5÷15	51.3	Lộc Vũng, Sáu
33	Nguyễn Khuyển	16	2÷5	5÷15	51.3	Lộc Vũng, Sáu
34	Giáp Văn Phúc	16	2÷5	3÷9	31.5	Lộc Vũng, Sáu
35	Lương Văn Năm	24	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
36	Lê Sát	19,5	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
37	Nguyễn Danh Vọng	16	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
38	Cô Giang	11	2÷5	≤5	18.5	Sáu, Sữa, Bằng Lăng
39	Đặng Thị Nho	10.5	2÷5	≤5	18.5	Sáu, Sữa, Bằng Lăng
40	Thân Khuê	19	1÷5	≤5	18.5	Sáu, Sữa, Bàng
41	Lê Đức Trung	19,5	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
42	Lưu Nhân Chú	15,5 và 16	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
43	Thân Cảnh Phúc	10,5 và 16	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
44	Thân Nhân Tín	16	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
45	Lê An	11,5 và 16	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
48	Ngô Trang	16	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
49	Nguyễn Doãn Dịch	19	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Bàng
53	Thân Đức Luận	16	2÷7	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Dã hương

54	Trần Quốc Toán	13	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Sữa
55	Thân Công Tài	16	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Sữa
56	Yết Kiêu	22.5	2÷7	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Phượng
57	Lê Lý	16	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Sữa
58	Thân Cảnh Vân	16	2÷7	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Dã hương
59	Tôn Thất Tùng	18	2÷7	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Dã hương
60	Đỗ Văn Quỳnh	16	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Sữa
61	Trần Đình Ngọc	19	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Sữa
62	Nguyễn Đình Chính	19	2÷5	3÷9	31.5	Bằng Lăng, Sáu, Sữa
63	Các đường, ngõ nội bộ trong khu dân cư số 1, số 2, số 3, Công Ngọc – Bến xe, khu dân cư Bộ chỉ huy quân sự chưa có tên	≤ 16	2÷5	2÷7	25.2	Bằng Lăng, Sáu, Lộc vùng
64	Khu dân cư phía Nam phường Dĩnh Kế					
-	Đường nối từ đường Lê Lợi sang đường Thanh Niên	21	2÷7	3÷9	31.5	Sáu, Phượng, Dã hương
-	Đường nội bộ còn lại	16	2÷5	2÷7	25.2	Sáu, Bằng lăng, Lộc vùng

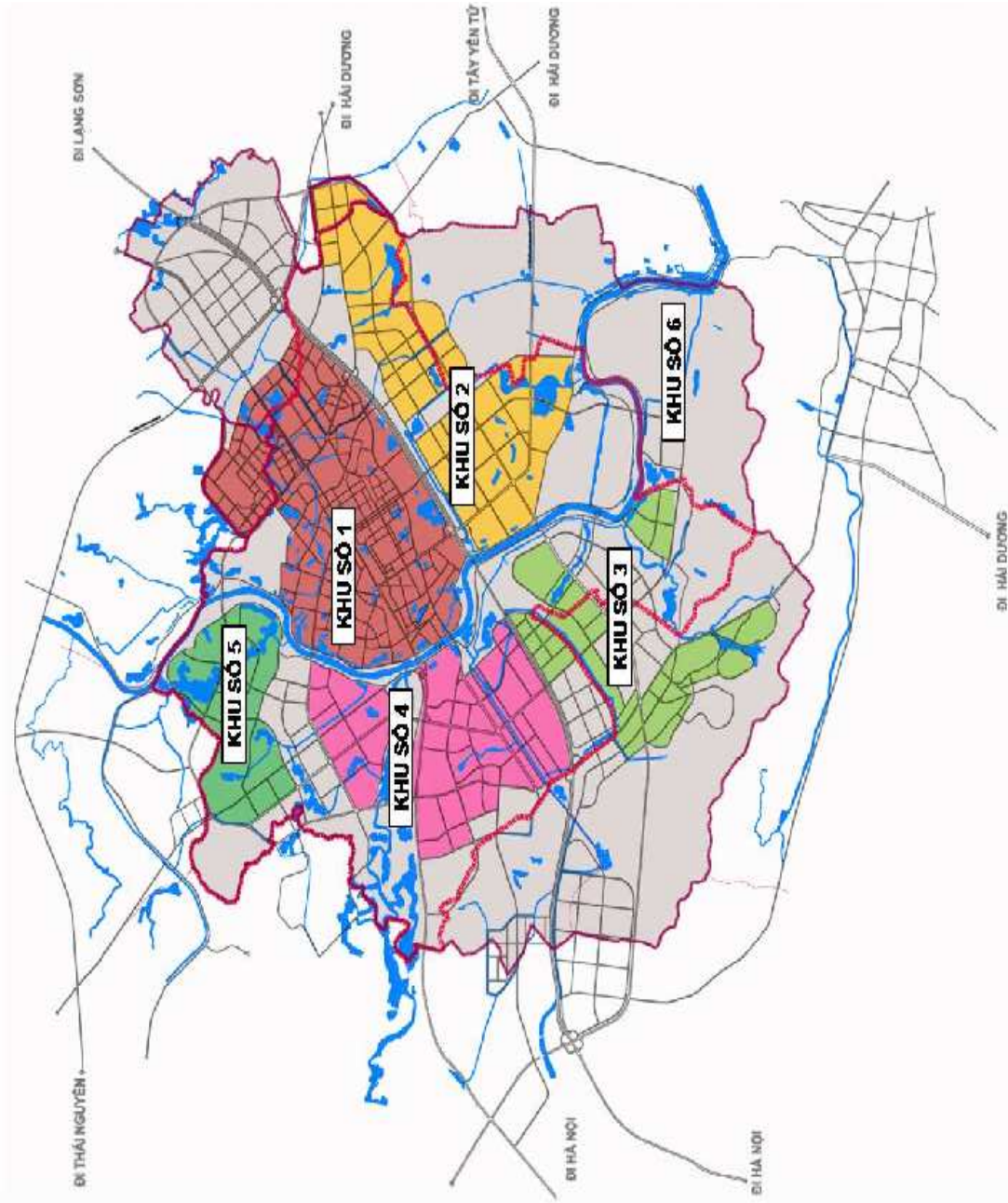
65	Khu dân cư mới thôn Song Khê, thôn Liêm Xuyên, đồng Dáng xã Song Khê; khu dân cư mới thôn Ba, thôn Tân Phương, dãy 2 đường 398 xã Tân Mỹ; các khu dân cư mới nhỏ lẻ phường Đa Mai						
-	Đường có mặt cắt	≥ 19	2÷7	3÷7	31.5	Sáu, Bằng lăng, Phượng, Sũa	
-	Đường nội bộ còn lại	<19	1÷5	≤ 5	18.5	Sáu, Bằng lăng, Lộc vùng	

* Ghi chú: Khoảng lùi công trình tuân thủ theo Mục 2.8.5 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

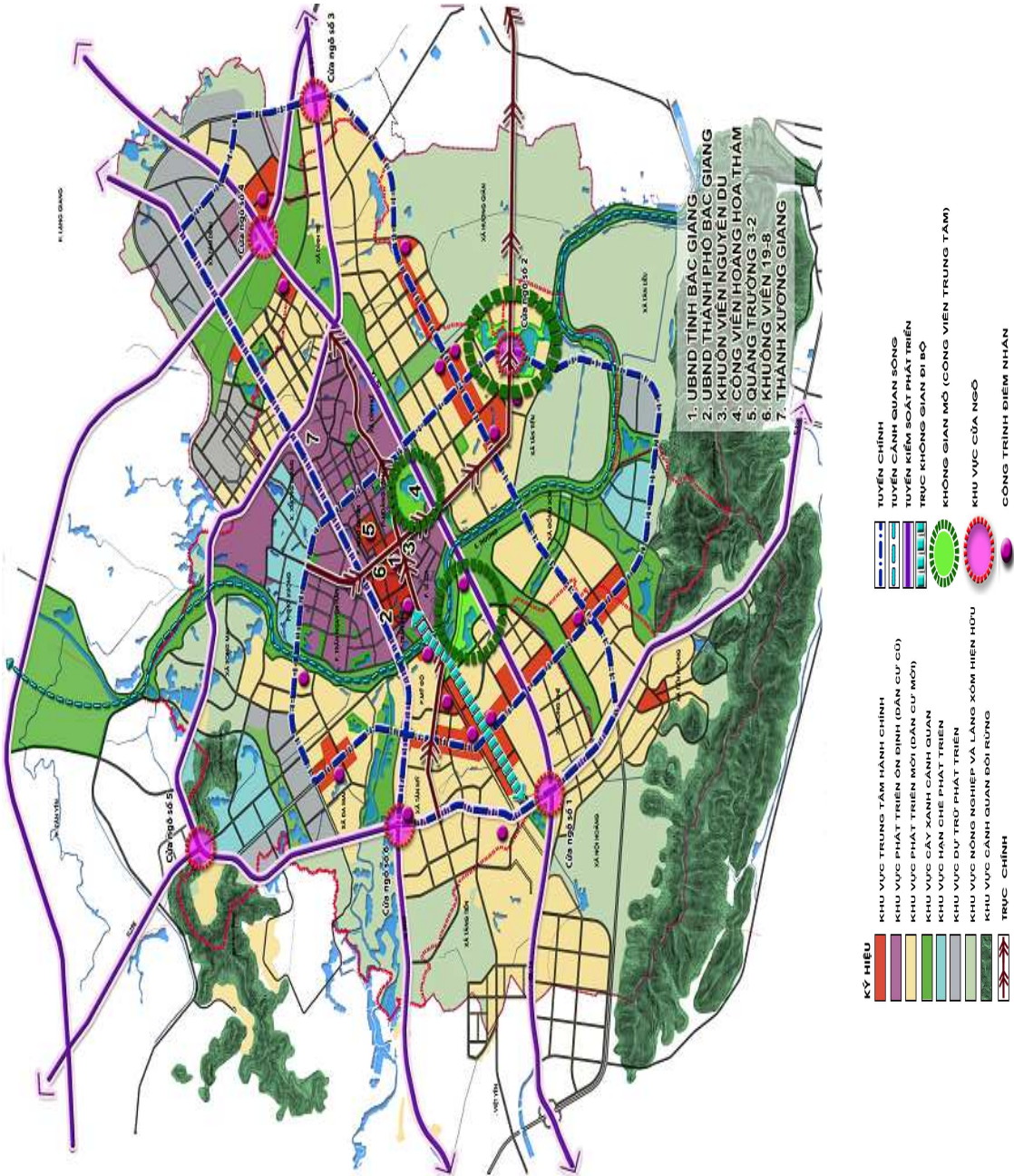
PHỤ LỤC SỐ II



(Hình 1: Bản đồ hành chính thành phố Bắc Giang, năm 2012)

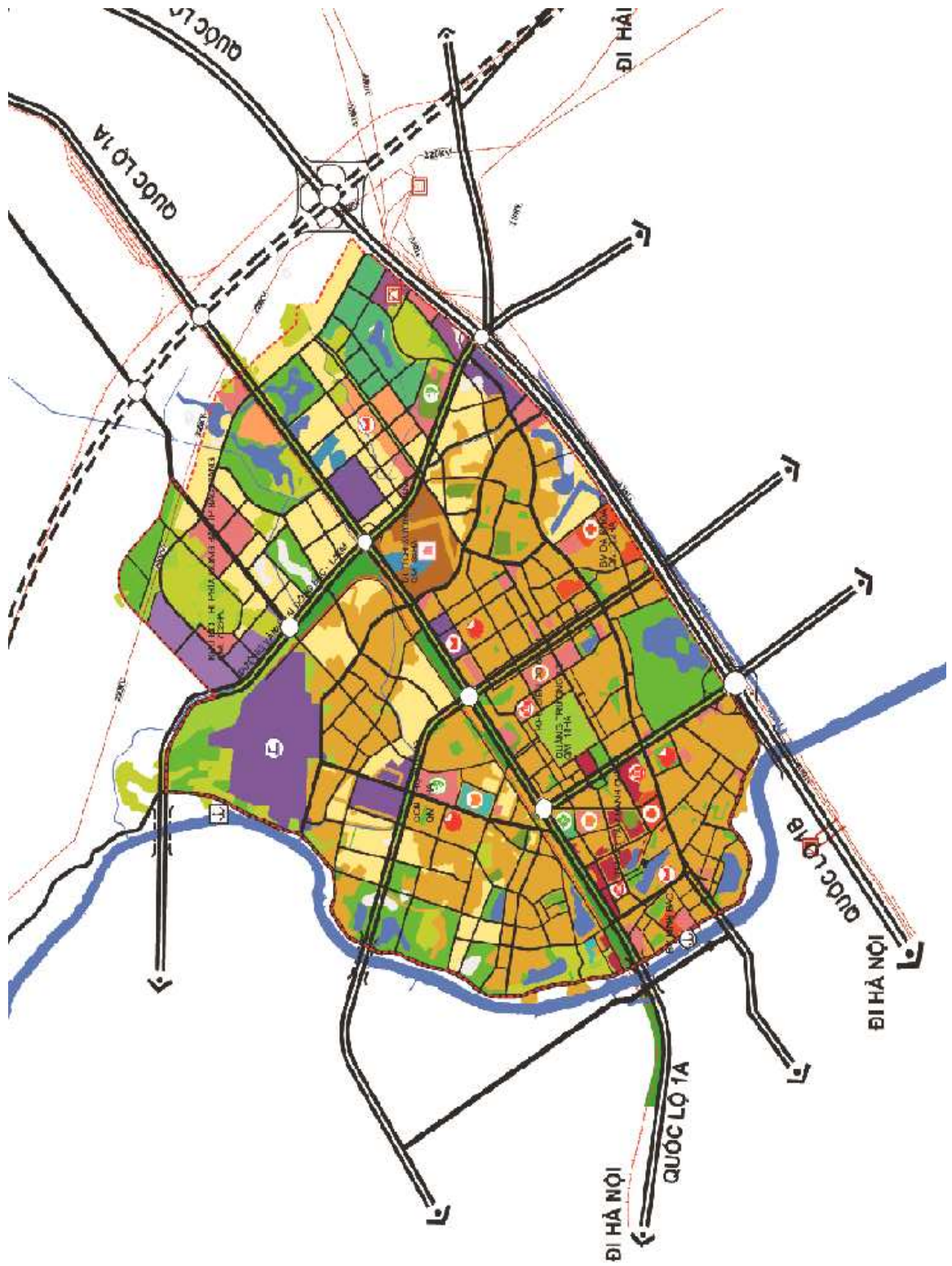


(Hình 2: Sơ đồ vị trí các khu vực phát triển đô thị)



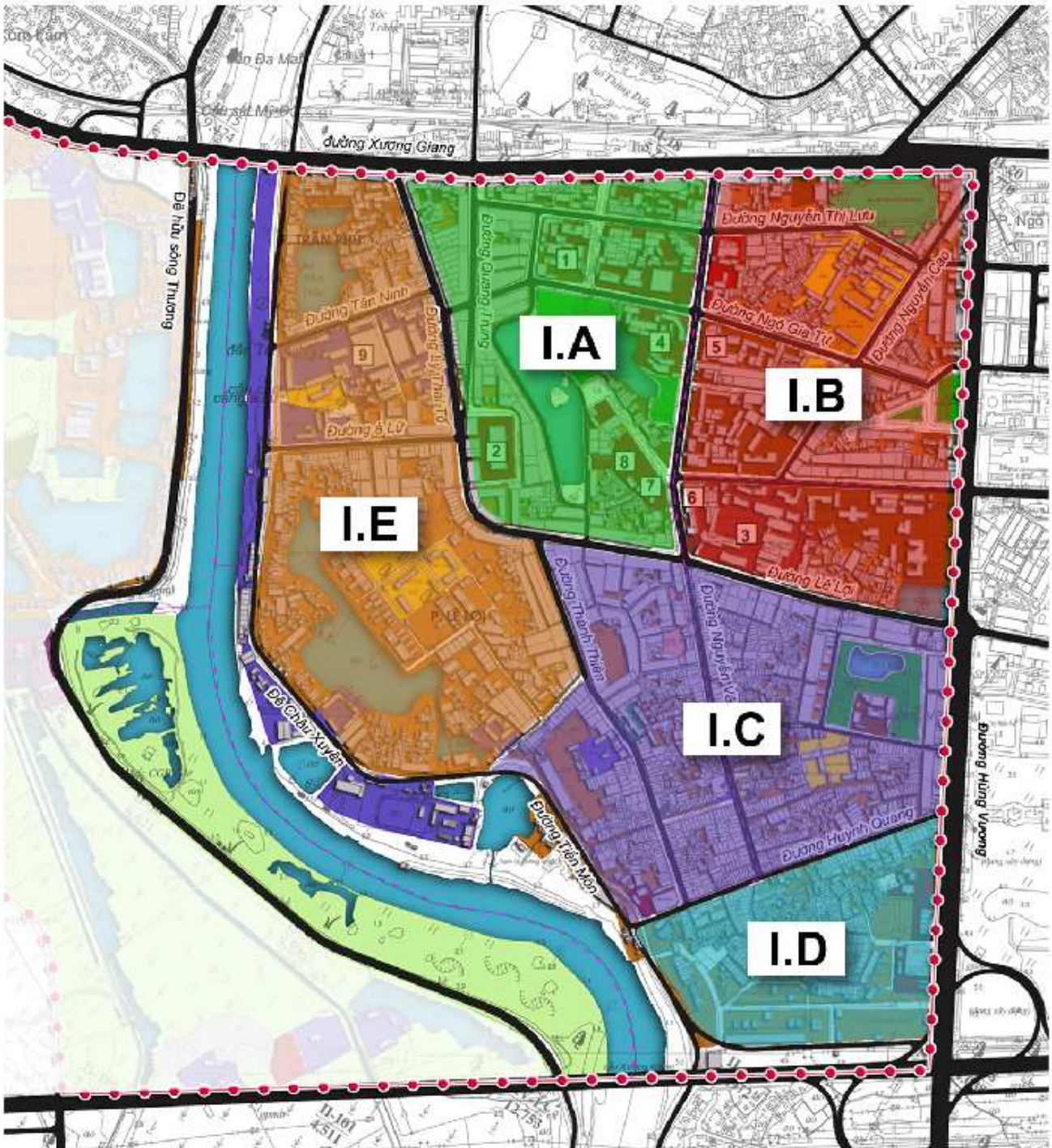
(Hình 3: Sơ đồ vị trí các khu chức năng đô thị)

(Hình 4: Khu đô thị hiện hữu – Khu số 1)

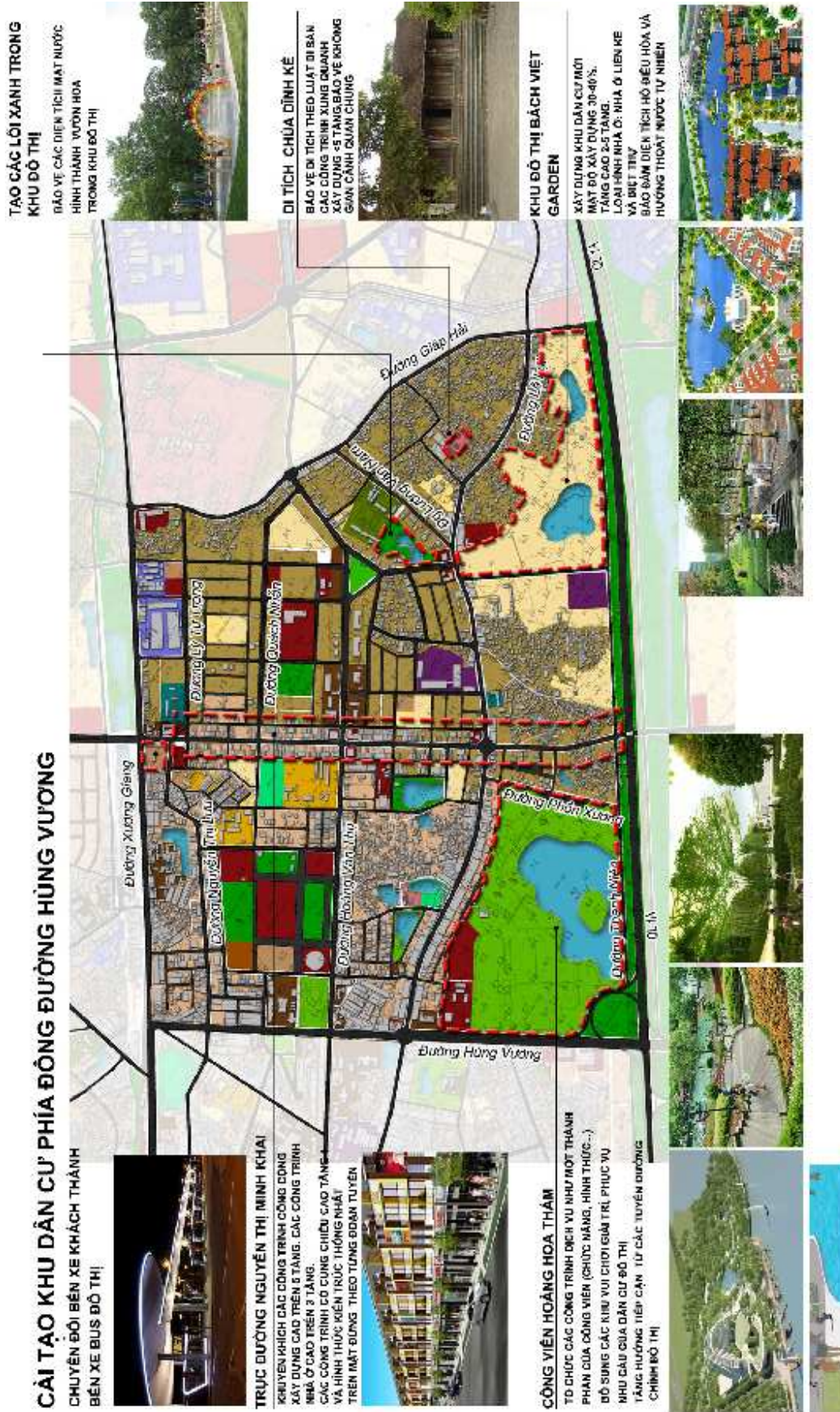




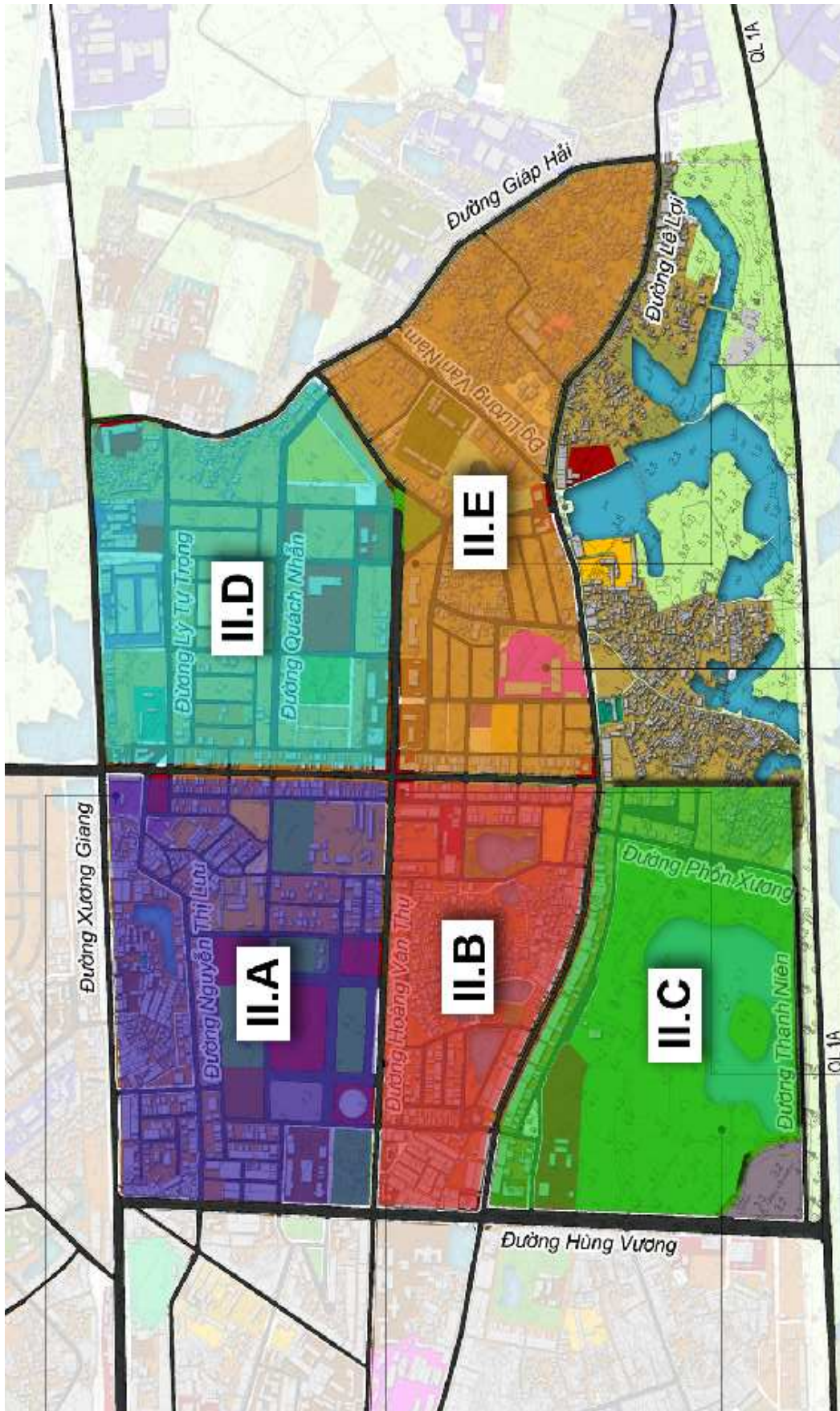
Hình 5: Khu phố trung tâm (thuộc Khu đô thị hiện hữu – Khu số 1)



(Hình 6: Sơ đồ vị trí các ô phố – Khu phố trung tâm)

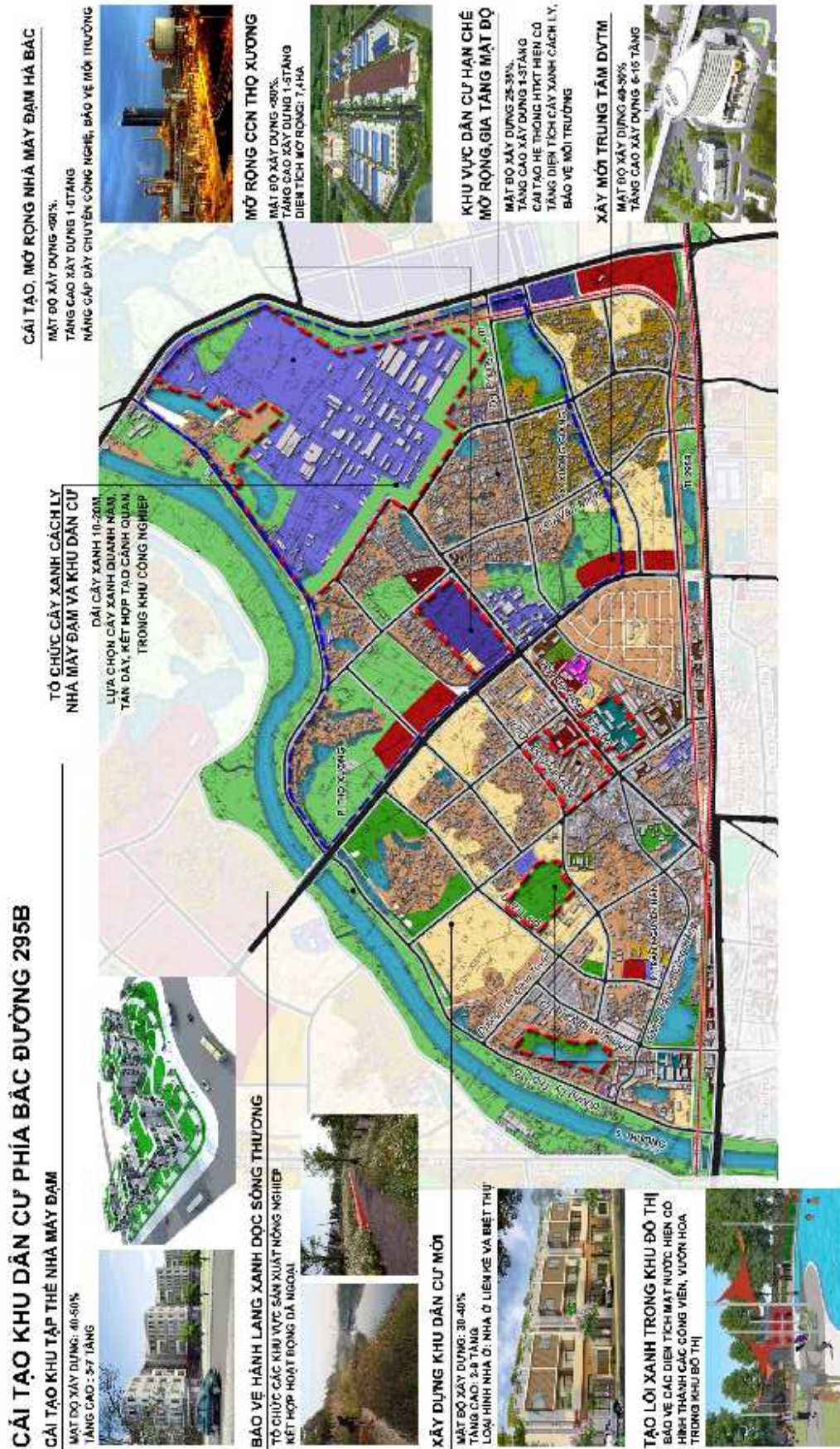


Hình 7: Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương (thuộc Khu đô thị hiện hữu – Khu số 1)

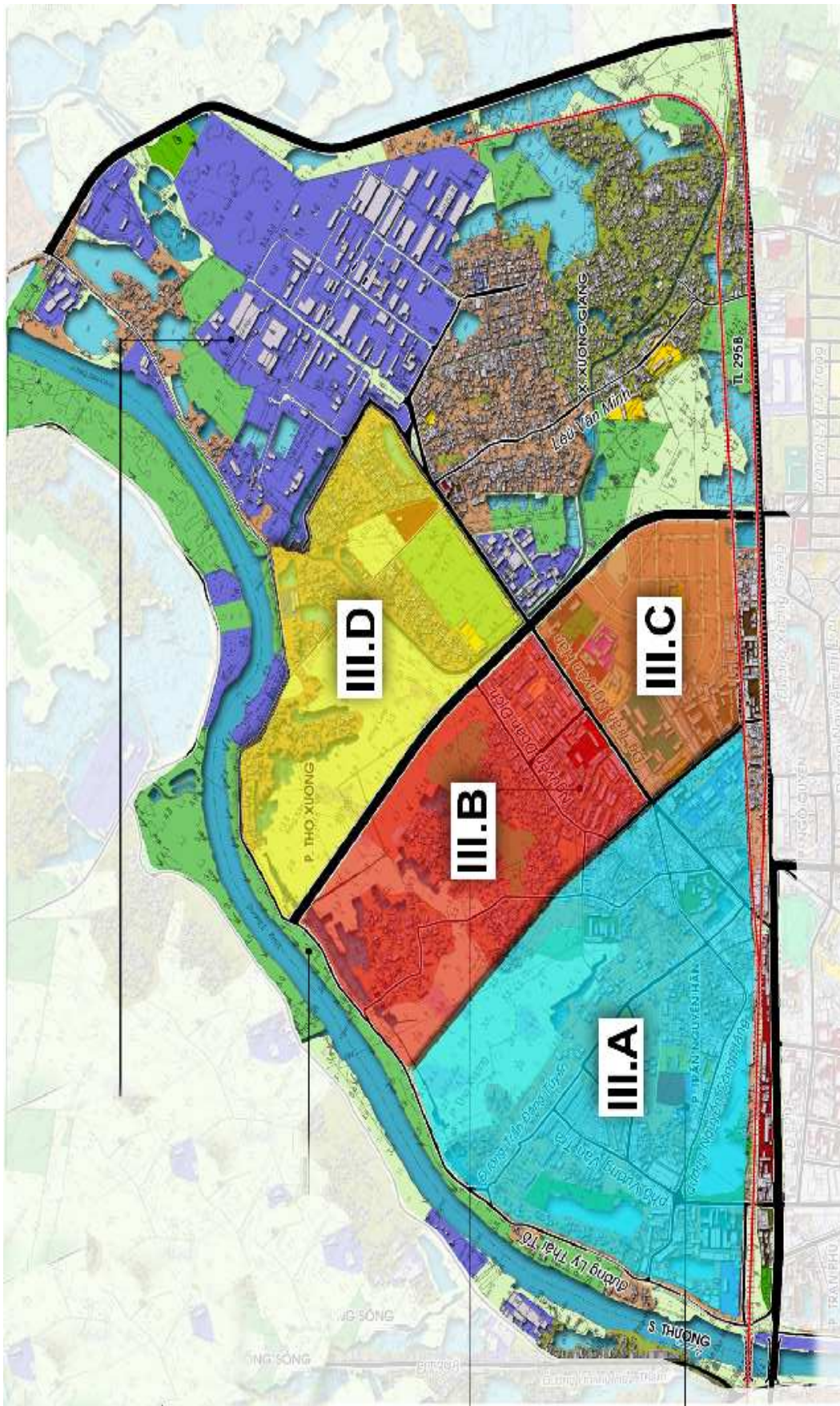


Hình 8: Sơ đồ vị trí các ô phố - Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương

(thuộc Khu đô thị hiện hữu – Khu số 1

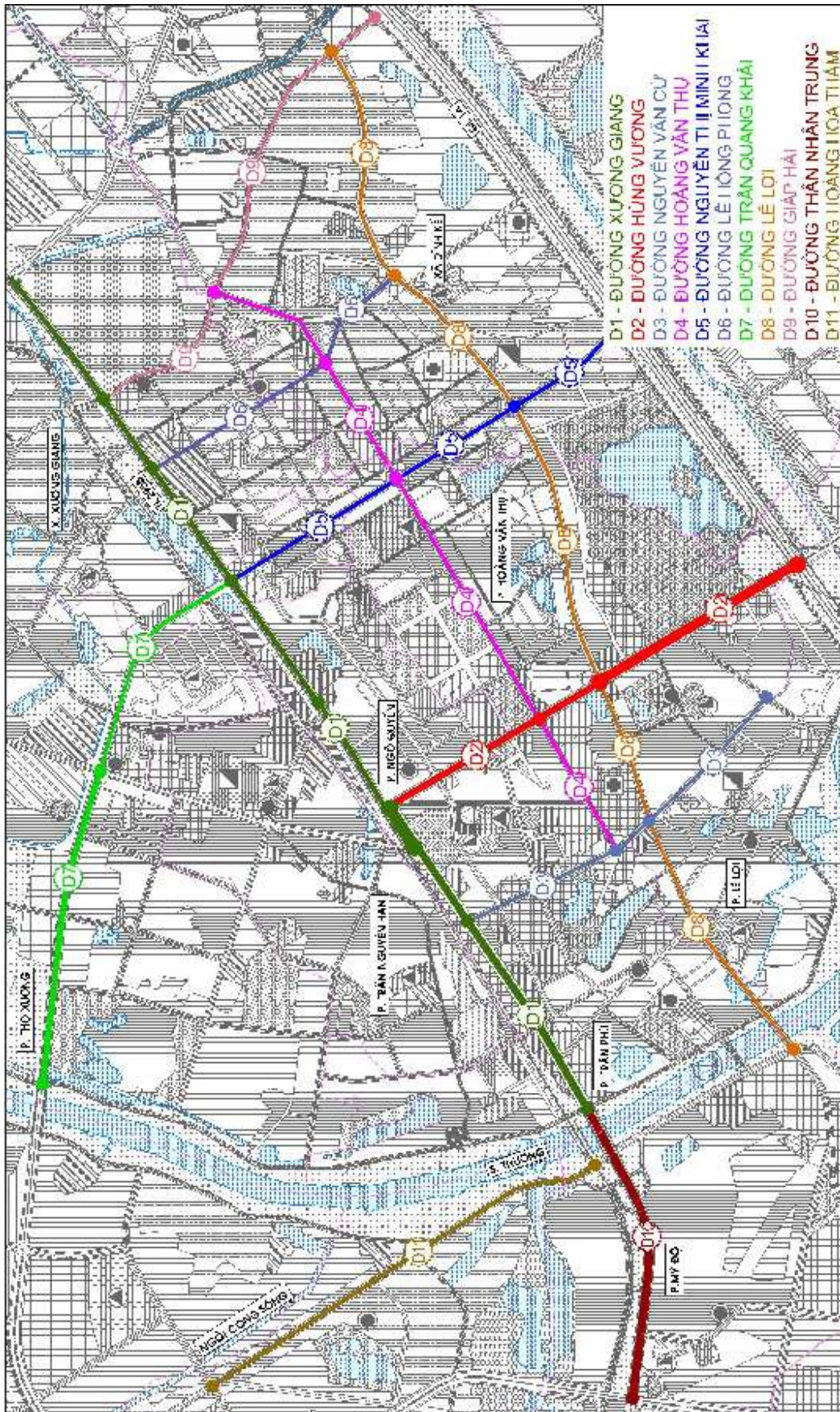


Hình 9: Khu dân cư phía Bắc đường 295B (thuộc Khu đô thị hiện hữu – Khu số 1)

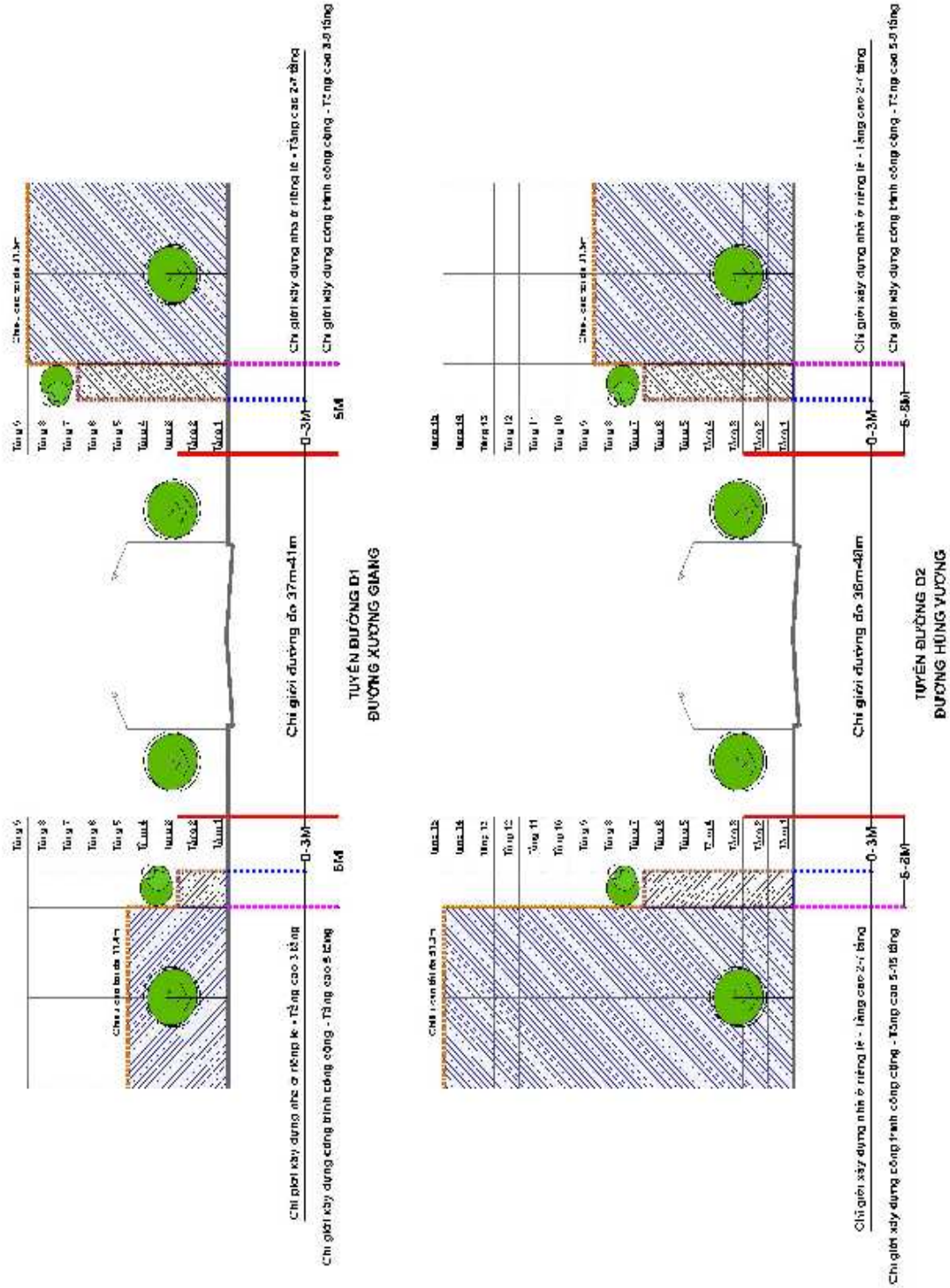


Hình 10: Sơ đồ vị trí các ô phố - Khu dân cư phía Bắc đường 295B

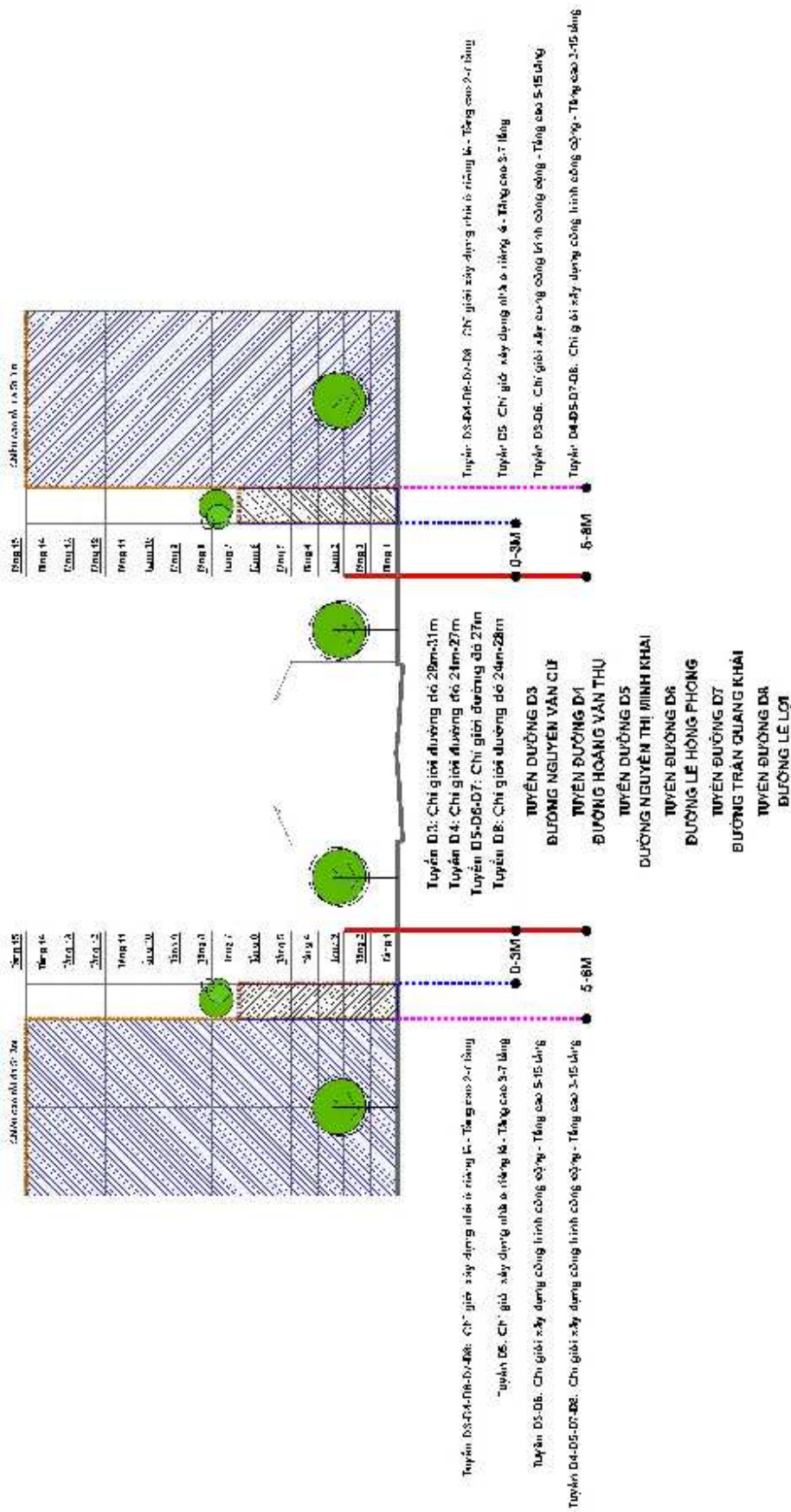
(thuộc Khu đô thị hiện hữu – Khu số 1)



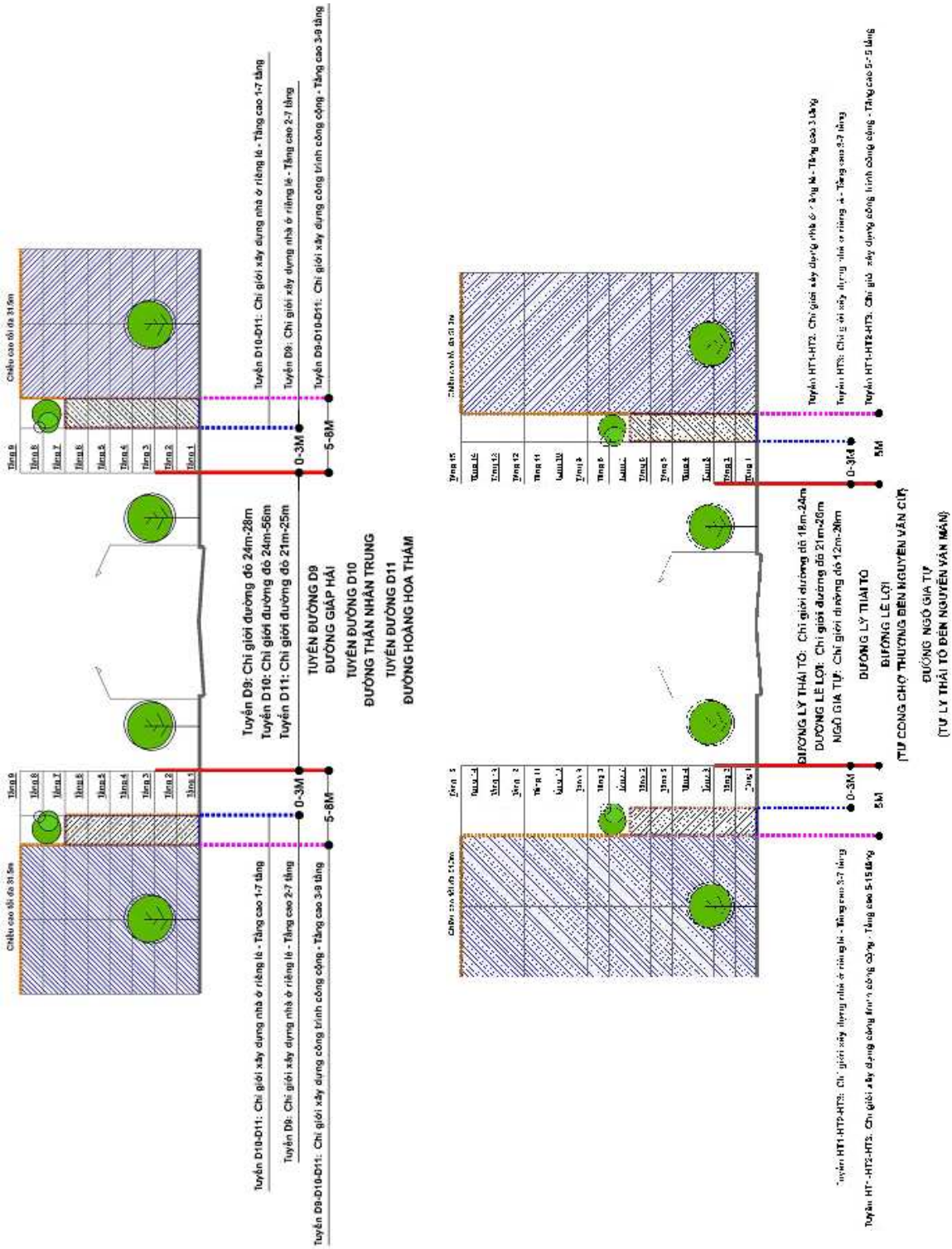
Hình 11: Sơ đồ vị trí một số trục đường, tuyến phố chính trong thành phố



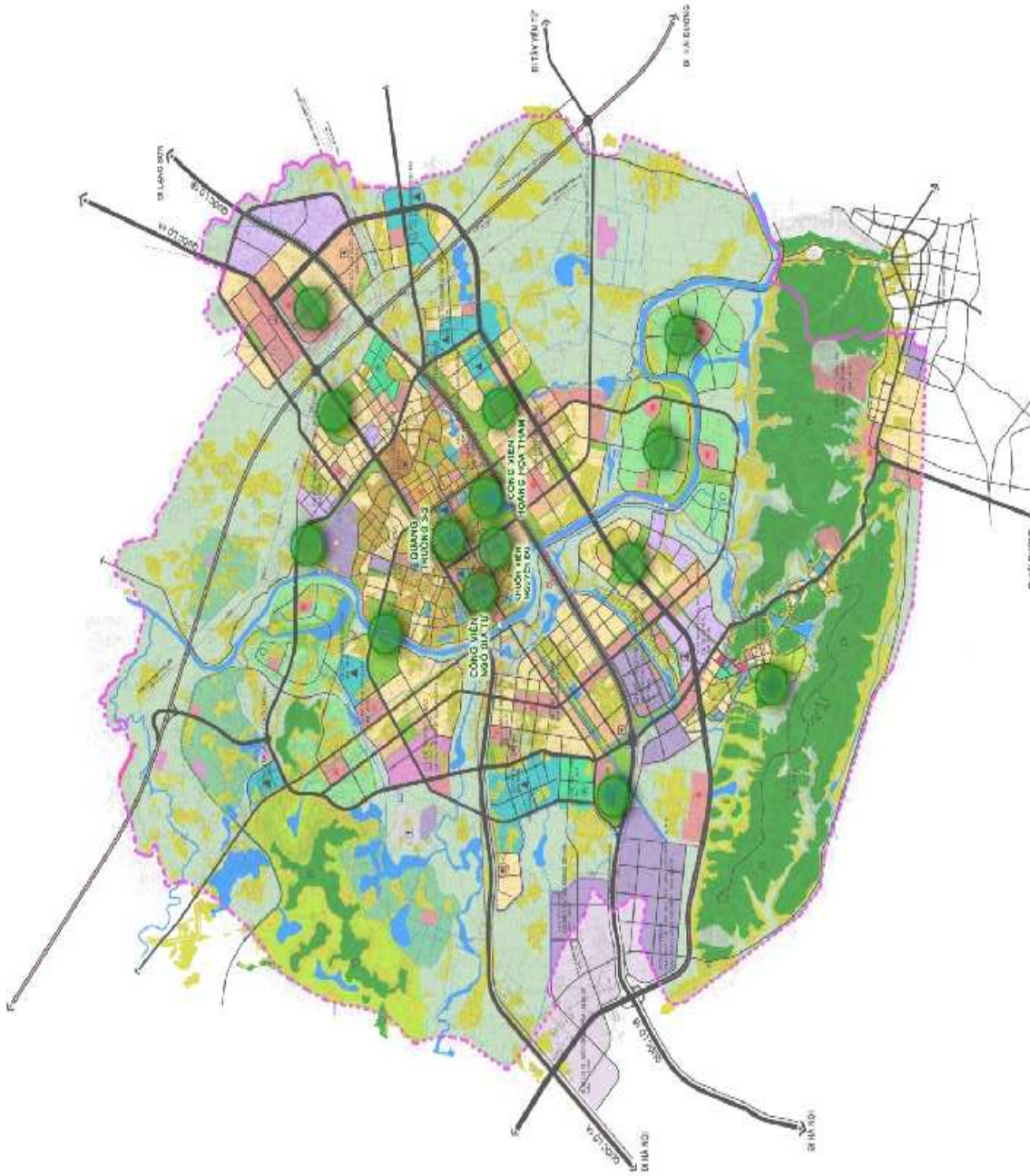
Hình 12: Sơ đồ thể hiện quy định quản lý chiều cao tối đa và khoảng lùi xây dựng trên đường Xương Giang; Hùng Vương



Hình 13: Sơ đồ thể hiện quy định quản lý chiều cao tối đa và khoảng lùi xây dựng trên đường Nguyễn Văn Cừ; Hoàng Văn Thụ; Nguyễn Thị Minh Khai; Lê Hồng Phong; Trần Quang Khai; Lê Lợi

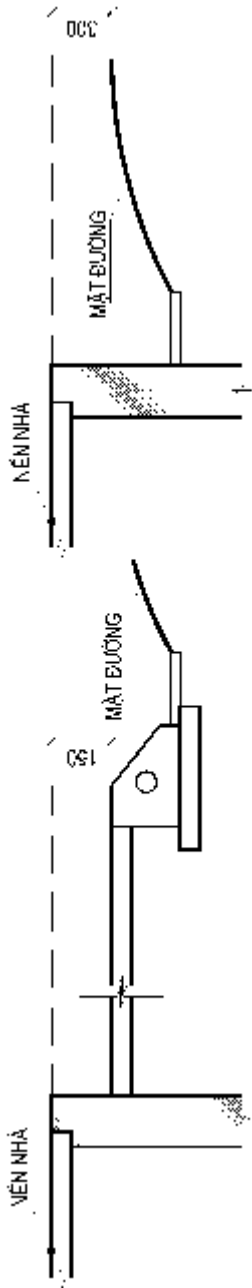


Hình 14: Sơ đồ thể hiện quy định quản lý chiều cao tối đa và khoảng lùi XD trên đường Lý Thái Tổ, Lê Lợi, Ngõ Gia Tự



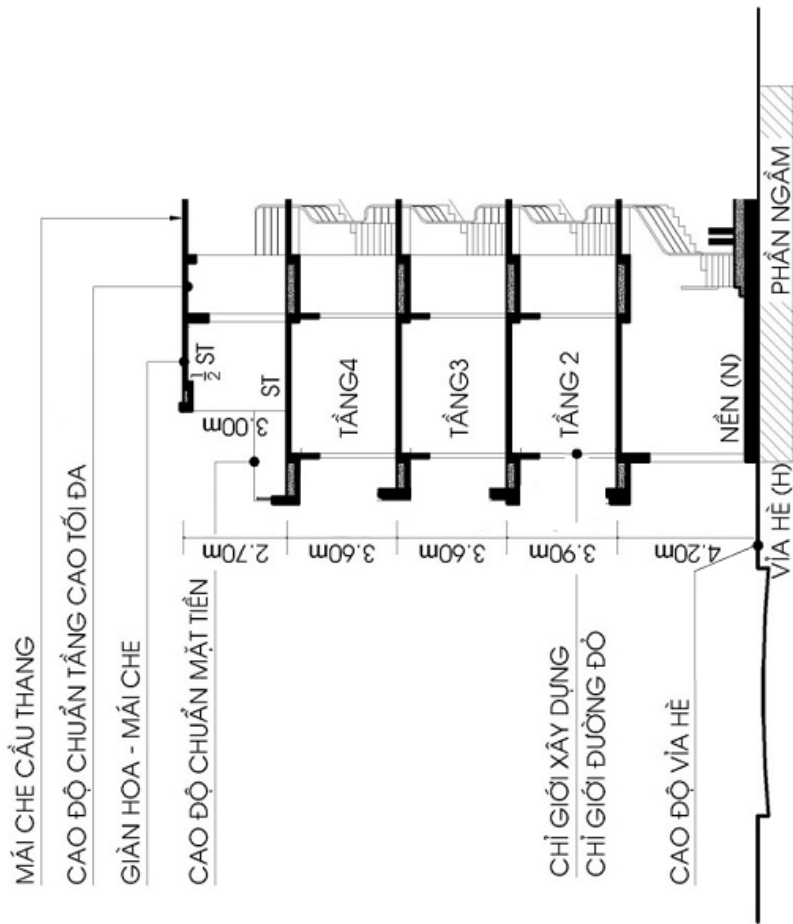
(Hình 15: Sơ đồ hệ thống công viên cây xanh thành phố)

Đơn vị tính bằng milimét



- a) Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè
 b) Cao độ nền nhà cao hơn cao độ mặt đường

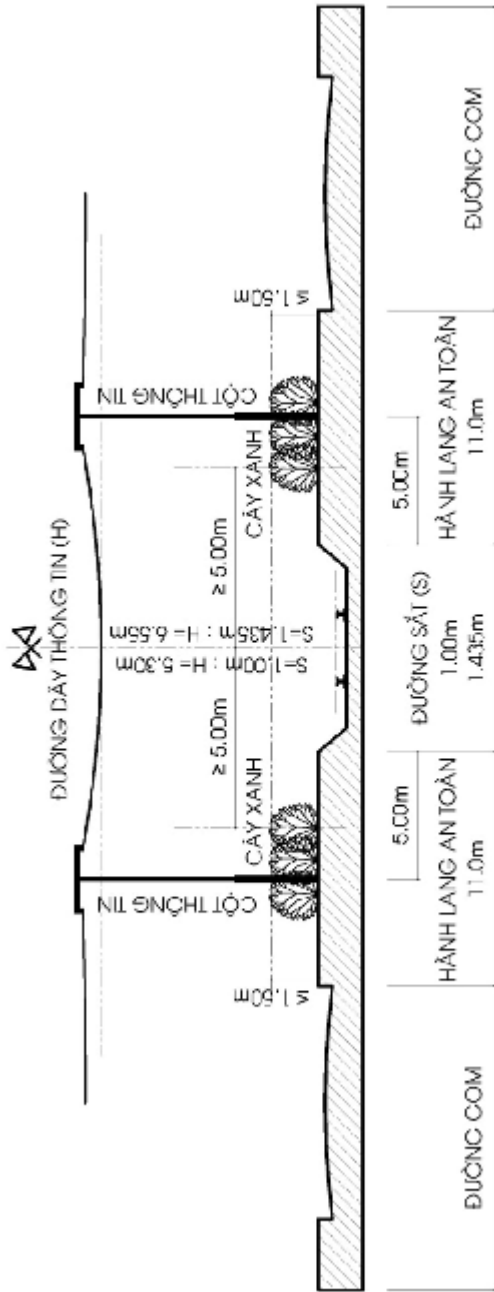
(Hình 16: Minh họa cao độ nền nhà đối với hè và mặt đường)



(Hình 17: Minh họa quản lý tầng cao và chiều cao tầng nhà ở)

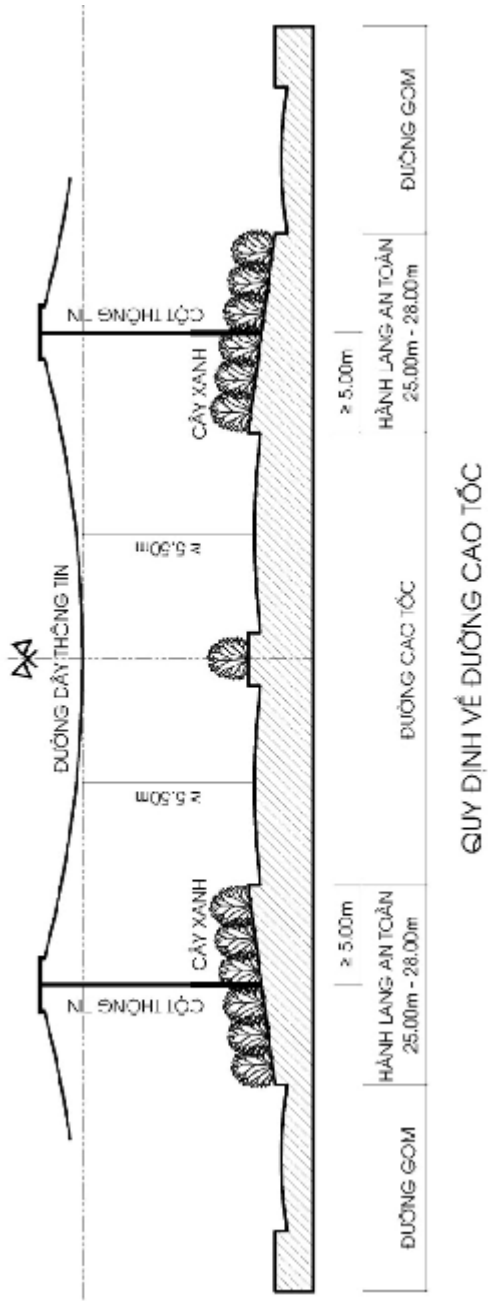


(Hình 18: Minh họa tường rào và góc giao lộ)



KHÔNG GIAN ĐƯỜNG SẮT ĐI QUA ĐÔ THỊ

(Hình 19: Minh họa không gian an toàn đường sắt qua đô thị)



(Hình 20: Minh họa quản lý không gian an toàn đường cao tốc)