

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG

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

Số 15/NQ-HĐND

Bắc Giang, ngày 05 tháng 4 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bố Hạ và vùng phụ cận,
huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG KHÓA XIX, KỲ HỌP THỨ 10

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

Căn cứ Luật Di sản văn hóa ngày 26 tháng 9 năm 2001;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ
sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị ngày 15 tháng 7 năm 2020;

Căn cứ Luật Quảng cáo ngày 21 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ
sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11
năm 2018;

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

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

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Thủ
tướng Chính phủ về việc phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai
đoạn 2021 - 2030;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Bắc Giang lần thứ XIX, nhiệm kỳ
2020-2025;

Xét Tờ trình số 54/TTr-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2023 của UBND tỉnh
về việc đề nghị thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bố Hạ và vùng
phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang; Báo cáo thẩm tra của Ban pháp chế
HĐND tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bố Hạ và vùng phụ
cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (Có Quy chế kèm theo).

Điều 2. Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ Nghị quyết này, ban hành và tổ chức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang theo quy định của Luật Kiến trúc năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XIX, kỳ họp thứ 10 thông qua. / *[Signature]*

Nơi nhận: *TKC*

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Nội vụ, Kế hoạch- Đầu tư;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh khóa XIX;
- Ủy ban MTTQ và các đoàn thể chính trị-xã hội tỉnh;
- Các Sở, cơ quan, ban, ngành tỉnh;
- Các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân tỉnh, Cục Thi hành án dân sự tỉnh;
- Thường trực Thành ủy, Huyện ủy, HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Trung tâm Thông tin, Văn phòng UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, CT.HĐND.

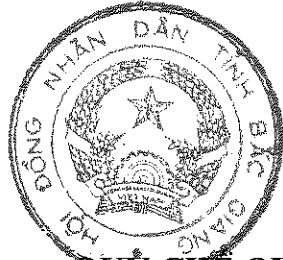
CHỦ TỊCH



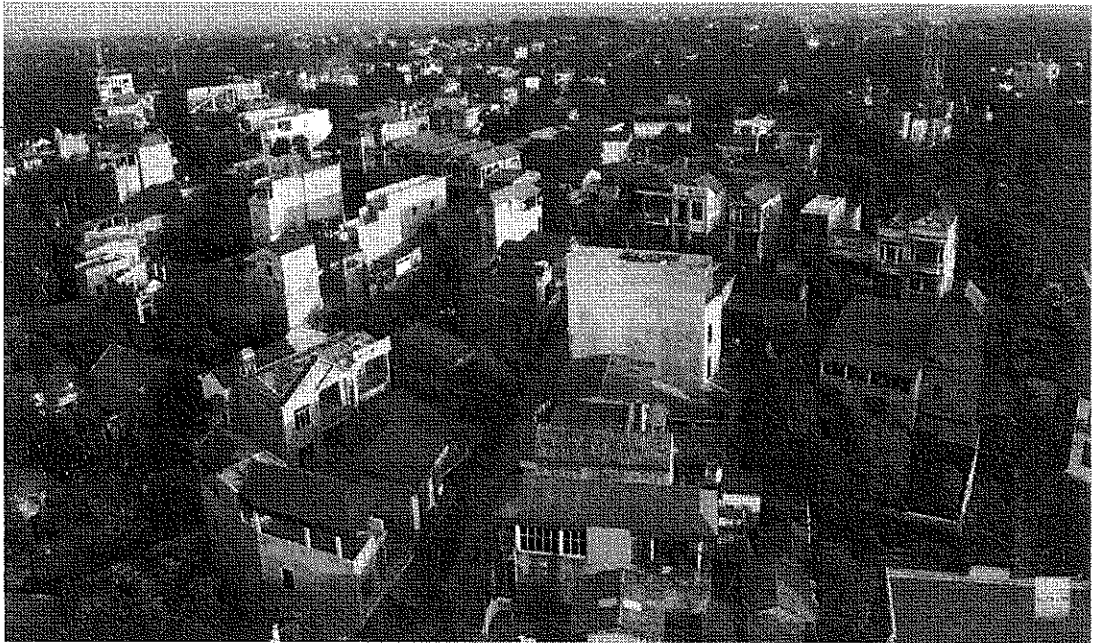
Lê Thị Thu Hồng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc



**QUỸ CHÈ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN BỐ HẠ VÀ
VÙNG PHỤ CẬN HUYỆN YÊN THẾ - TỈNH BẮC GIANG**



Bắc Giang, 2023

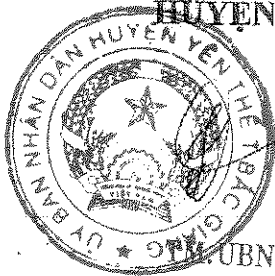
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN BỐ HẠ VÀ
VÙNG PHỤ CẬN HUYỆN YÊN THỀ - TỈNH BẮC GIANG

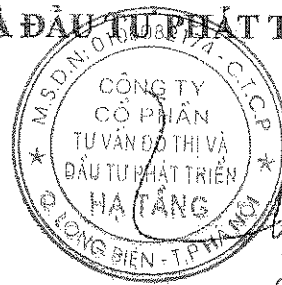
Cơ quan phê duyệt:	UBND tỉnh Bắc Giang
Cơ quan thẩm định:	Sở Xây dựng
Chủ đầu tư:	UBND huyện Yên Thế
Đơn vị tư vấn lập:	Công ty CP Tư vấn đô thị và Đầu tư phát triển hạ tầng

CHỦ ĐẦU TƯ
ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THỀ

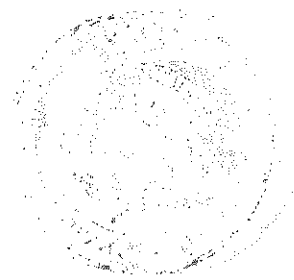


UBND HUYỆN YÊN THỀ
CHỦ TỊCH
Nguyễn Ngọc Sơn

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐÔ THỊ
VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG



GIÁM ĐỐC
Lê Việt Trường



MỤC LỤC

CHƯƠNG I	3
QUY ĐỊNH CHUNG	3
Điều 1. Mục tiêu.....	3
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....	3
Điều 3. Giải thích từ ngữ	4
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....	7
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc	12
CHƯƠNG II	13
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	13
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	13
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc	20
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù	23
Điều 9: Quy định kiến trúc đối với các loại hình công trình.....	23
Điều 10: Quy định kiến trúc đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	45
Điều 11. Các yêu cầu khác.....	60
CHƯƠNG III	71
QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	71
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).	71
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.....	71
CHƯƠNG IV	73
TỔ CHỨC THỰC HIỆN	73
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế.....	73
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.....	74
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	76
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.....	76

QUY CHẾ
Quản lý kiến trúc thị trấn Bồ Hạ và Vùng phụ cận
huyện Yên Thế - tỉnh Bắc Giang

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang nhằm quản lý trật tự xây dựng và triển khai đầu tư theo quy hoạch chung Bồ Hạ đã được UBND tỉnh phê duyệt. Đồng thời kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo hướng phát triển kiến trúc hiện đại gắn với bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trong phạm vi thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận. Quy định cụ thể trách nhiệm trong quản lý quy hoạch, kiến trúc của UBND huyện Yên Thế, các Sở, ngành, cơ quan, đơn vị liên quan.

2. Làm căn cứ để quản lý, thu hút đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc triển khai các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị; Xác định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị với các khu vực phát triển đô thị trên địa bàn thị trấn Bồ hạ và vùng phụ cận.

3. Cụ thể hoá Nghị quyết số 138-NQ/TU ngày 01/9/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Bắc Giang “về đẩy mạnh phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030”.

4. Định hình sự phát triển và mở rộng không gian đô thị, đáp ứng xu thế phát triển kinh tế - xã hội, phù hợp với sự phát triển của tỉnh Bắc Giang, thúc đẩy quá trình đô thị hoá, cải thiện và nâng cao chất lượng sống cho người dân. Xây dựng thị trấn Bồ Hạ xứng đáng là trung tâm kinh tế tổng hợp phía Đông của huyện Yên Thế và khu vực phụ cận, gồm các khu chức năng như: văn hóa, thể dục thể thao, thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái và các khu đô thị được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

5. Là cơ sở để triển khai lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị; cấp phép quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch; giấy phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

6. Kiểm soát việc đầu tư xây dựng phát triển khu đô thị mới kết hợp với cải tạo, chỉnh trang đô thị khu vực hiện hữu trung tâm theo định hướng phát triển đô thị xanh, đô thị thông minh, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa địa phương trên địa bàn thị trấn.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức và cá nhân có hoạt động liên quan đến quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

2. Phạm vi áp dụng

Phạm vi áp dụng Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận bao gồm toàn bộ diện tích, ranh giới theo quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt với diện tích 1.483,6 ha (trong đó: Thị trấn Bồ Hạ có diện tích khoảng 727,23 ha, xã Tân Sỏi khoảng 648,37 ha và hai thôn Cầu Gụ, Bo Chợ của xã Đông Sơn khoảng 108 ha). Có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã Hương Vỹ, xã Đồng Kỳ, huyện Yên Thế;

+ Phía Nam: Giáp xã Tiên Lục của huyện Lạng Giang và xã Phúc Hòa của huyện Tân Yên;

+ Phía Đông: Giáp xã Đông Sơn của huyện Yên Thế, xã Nghĩa Hưng và xã Đào Mỹ của huyện Lạng Giang;

+ Phía Tây: Giáp xã Đồng Lạc và xã Đồng Tâm, huyện Yên Thế.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Trong Quy chế này các từ ngữ, khái niệm sử dụng trong thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận được hiểu như sau:

- *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 hóa 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.

- *Không gian đô thị*: Là 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.

- *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.

- *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.

- *Khu đô thị mới, khu dân cư 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.

- *Khu dân cư 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...

- *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 có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học.

- *Quy hoạch chung*: Là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng - an ninh và phát triển bền vững.

- *Quy hoạch chi tiết*: Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.

- *Thiết kế đô thị*: Là việc cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị về kiến trúc các công trình trong đô thị, cảnh quan cho từng khu chức năng, tuyến phố và các khu không gian công cộng khác trong đô thị.

- *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 các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- *Chỉ giới xây dựng*: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

- *Khoảng lùi*: Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- *Hệ số sử dụng đất*: Là chỉ số diện tích công trình xây dựng (nếu có nhiều tầng thì cộng tất cả các tầng) chia cho tổng diện tích lô đất.

- *Mật độ xây dựng*: Mật độ xây dựng thuần là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích 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). 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).

- *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.

- *Chiều cao công trình*: Là chiều cao tính từ cao độ mặt vỉa hè đến lan can sân thượng đối với mái bằng và đến đỉnh mái đối với mái dốc (Các thiết bị kỹ thuật trên

mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, không tính vào chiều cao nhà).

- *Cốt xây dựng*: Là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa.

- *Hoạt động xây dựng*: Gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát xây dựng, quản lý dự án, lựa chọn nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.

- *Công trình xây dựng*: Là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước.

- *Nhà ở riêng lẻ*: Là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

- *Nhà ở liền kề*: Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị.

- *Nhà ở phố liền kề*: Là loại nhà ở riêng lẻ, được xây dựng liền kề nhau ở các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà phố liền kề ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ.

- *Nhà 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.

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

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

- *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 cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

- *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 tuynen kỹ thuật.

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

- *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.

- *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.

- *Tuynen kỹ thuật*: Là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật.

- *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.

- *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.

- *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.

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Các nguyên tắc được quy định tại Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp các chỉ tiêu trong quy hoạch chung đô thị

- Các công trình kiến trúc trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận khi tiến hành triển khai xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định cụ thể tại quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Diện tích, kích thước khu đất xây dựng công trình hoặc nhà ở phải đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Quy chế này mới được cấp phép xây dựng.

- Đối với các công trình xin phép 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 và đảm bảo bảo hài hoà về không gian cảnh quan trong 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 hình thái kiến trúc 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 tổ chức 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.

- Những công trình hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích thì phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng và Quy chế này.

b) Các quy định khác liên quan (Nghị quyết, chỉ thị của Đảng, Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ...).

- 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;

- Thông tư số 08/2021/TT-BXD ngày 02/08/2021 hướng dẫn phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc;

- Thông tư số 02/2010/TT-BXD ngày 05/02/2010 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- 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;

- QCXDVN 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.

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

a) Các khu vực quản lý đặc thù trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận

- Khu vực cảnh quan sinh thái dọc sông Thương, sông Sỏi.



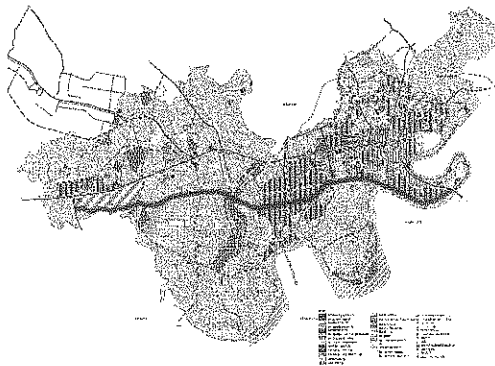
Hình 1: Vị trí khu vực sinh thái trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

- Khu vực di tích lịch sử văn hóa được công nhận cần bảo tồn: đình Bo Chợ, chùa Bồ Hạ, đền Bến Nhãn; đình Bồ Hạ, đình Xuân Lan, chùa Trần Nhân, chùa Chiềng.

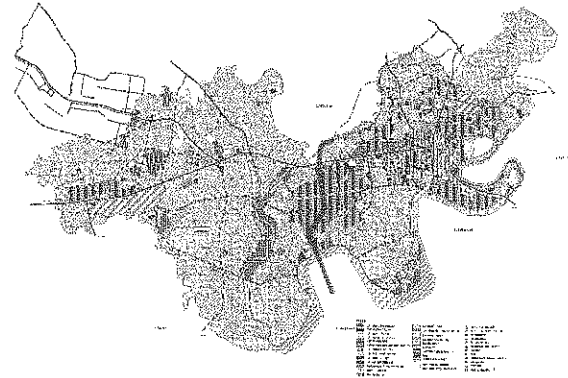
- Trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ:

+ Trục chính Đông Tây: tuyến giao thông, cảnh quan chính của thị trấn, kết nối giữa các cụm đô thị với nhau, hình thành trục trung tâm chính của đô thị, tập trung các công trình trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ... mới của thị trấn.

+ Trục chính Bắc Nam: kết nối từ phía xã Hồng Kỳ xuống, qua cụm đô thị mới số 2 sang Lạng Giang bằng cầu mới, hình thành trục đô thị sầm uất.



Hình 2: Trục chính Đông Tây



Hình 3: Trục chính Bắc Nam

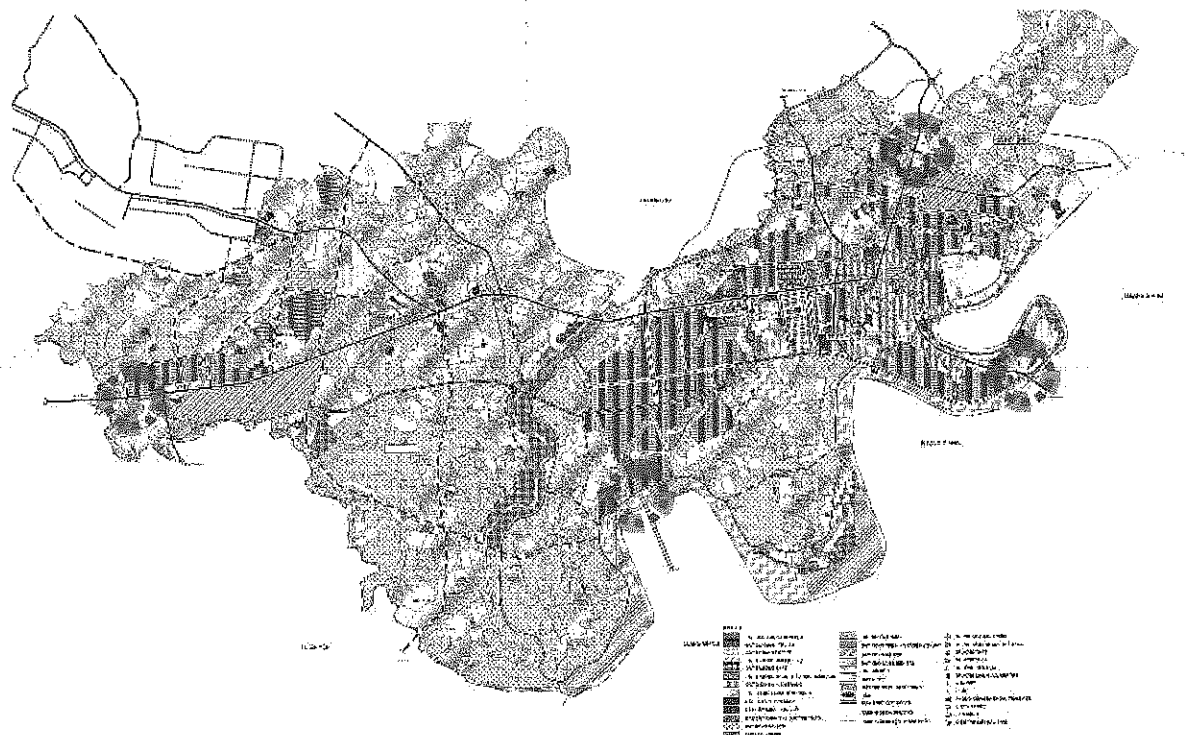
- Khu vực các cửa ngõ chính vào thị trấn:

+ Cửa ngõ số 1 (cửa ngõ phía Bắc): Hướng từ nút giao ĐT242 từ xã Hương Vĩ.

+ Cửa ngõ số 2 (cửa ngõ phía Đông): Hướng từ cầu Bồ Hạ.

+ Cửa ngõ số 3 (cửa ngõ phía Nam): Từ huyện Lạng Giang qua cầu mới.

+ Cửa ngõ số 4 (cửa ngõ phía Tây): Cửa ngõ từ phía xã Tân Sỏi.



Hình 4. Vị trí các cửa ngõ thị trấn Bó Hạ và vùng phụ cận
b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế - xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó. Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực.

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

+ Các di tích lịch sử - văn hóa cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này.

+ Về không gian đô thị: Quản lý chặt chẽ việc cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong và xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử - văn hóa.

+ Về kiến trúc: Bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích, xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích.

- Khu vực trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ: Trục đường chính phải tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối, sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động,... phù hợp với chức năng của trục đường.

- Khu vực cửa ngõ đô thị phải tạo được sự gắn kết về mặt không gian giữa giao thông với kiến trúc cảnh quan. Khu vực xây dựng cửa ngõ phải tạo không gian mở rộng, trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị.

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

- Quản lý 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 và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Đối với những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng: Khu vực đô thị hiện hữu cần cải tạo; khu vực cửa ngõ; khu vực phát triển sinh thái; khu vực quảng trường 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.

3. Khu vực thiết kế đô thị riêng

Trong các khu vực có thiết kế đô thị riêng được duyệt, việc quản lý kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng và tuân thủ các quy định tại quy chế này.

4. Khu vực tuyến phố ưu tiên chỉnh trang

- Khu vực tuyến phố ưu tiên chỉnh trang trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ bao gồm: Phố Thống Nhất và phố Hòa Bình. Đây là tuyến phố trung tâm hiện hữu của thị trấn Bồ Hạ.

- Đối với khu vực này cần cải tạo, chỉnh trang các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Cải tạo hệ thống thoát nước, hạ ngầm được dây đường ống kỹ thuật, cải tạo vỉa hè, cây xanh... và nhà ở hiện trạng phải đảm bảo chỉ tiêu xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao, kiểu dáng, hình thái kiến trúc theo các quy định cụ thể của từng loại hình công trình, đảm bảo an toàn.

- Cải tạo, trồng cây xanh, vỉa hè trên tuyến phố phải đồng bộ, mang bản sắc đặc trưng của khu vực.

- Đảm bảo hoàn thiện hệ thống hạ tầng, biên chỉ dẫn công trình công cộng.

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

1. Nguyên tắc chung

- Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng; thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao.

- Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc. Nếu có điều kiện, nên tổ chức theo hình thức thi tuyển rộng rãi.

2. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc gồm

- Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I trở lên.

- Các công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hoá và lịch sử của địa phương; công trình tại vị trí cửa ngõ thị trấn và vùng phụ cận; 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.

CHƯƠNG II

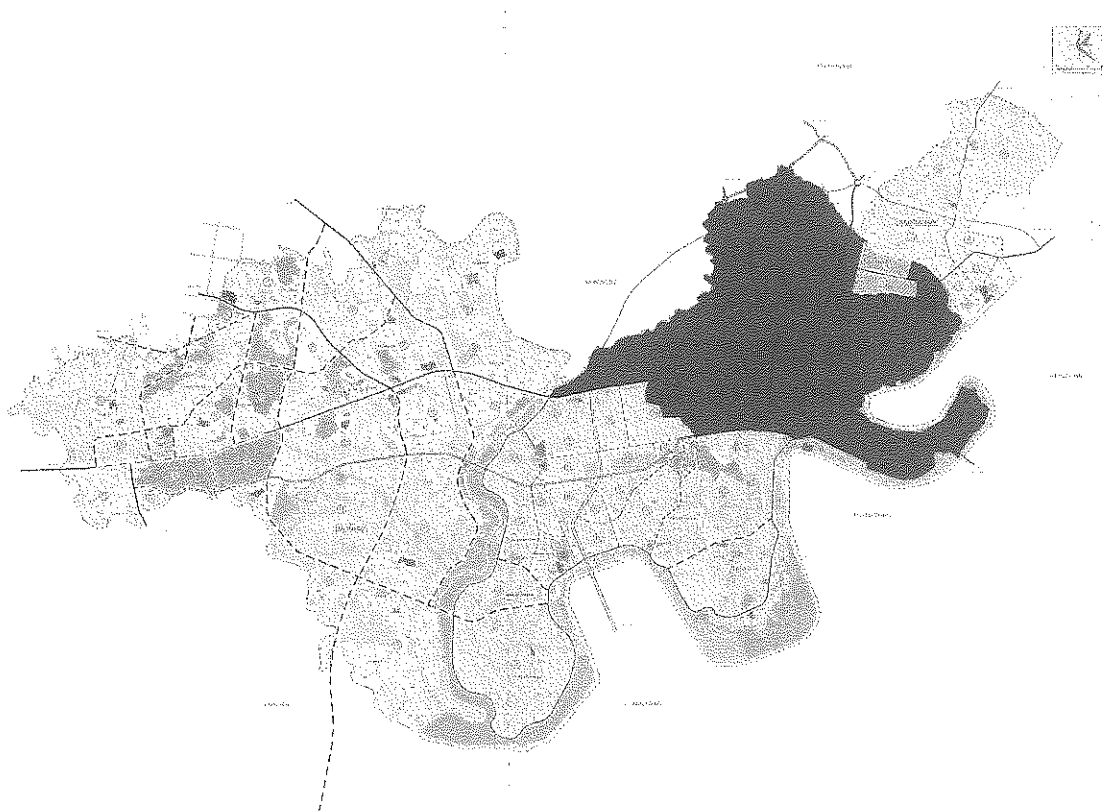
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

a) Khu vực đô thị hiện hữu

- Khu vực đô thị trung tâm hiện hữu thị trấn Bồ Hạ bao gồm các tổ dân phố: Thống Nhất, Hòa Bình, Tân An, Vòng Huyện, Tân Tiến, Dinh Tiến, Gia Lâm, Đồng Quán, Đồng Lều. Đây là khu vực trung tâm hiện hữu của thị trấn Bồ Hạ tập trung các công trình cơ quan hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa và thương mại dịch vụ của thị trấn.



Hình 5: Khu vực trung tâm thị trấn Bồ Hạ hiện hữu.

- Trung tâm hành chính thị trấn: Hiện nay thị trấn đã có kế hoạch để sáp nhập xã Tân Sỏi và thôn Cầu Gụ, thôn Bo Chợ xã Đông Sơn vào thị trấn Bồ Hạ và sẽ được triển khai trong thời gian tới.

- Đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu thuộc các tổ dân phố cũ: Thống Nhất, Hòa Bình, Tân An, Vòng Huyện, Tân Tiến, Dinh Tiến, Gia Lâm, Đồng Quán nâng cao chất lượng cuộc sống và bộ mặt của đô thị.

- Dọc hai bên tuyến đường chính ĐT 292, ĐT 242, ĐT 294, quy hoạch xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, công trình thể thao văn hóa,

nhà ở chia lô mặt phố kết hợp kinh doanh để hình thành một tuyến phố có kiến trúc mới đẹp và sầm uất. Trong khu nhà ở sẽ bố trí các dãy nhà ở biệt thự, nhà chung cư, nhà ở dịch vụ, tái định cư và nhà ở xã hội. Trong từng cụm nhà ở sẽ bố trí các vườn hoa cây xanh kết hợp công trình luyện tập thể dục thể thao để tạo không gian thoáng cho đô thị.

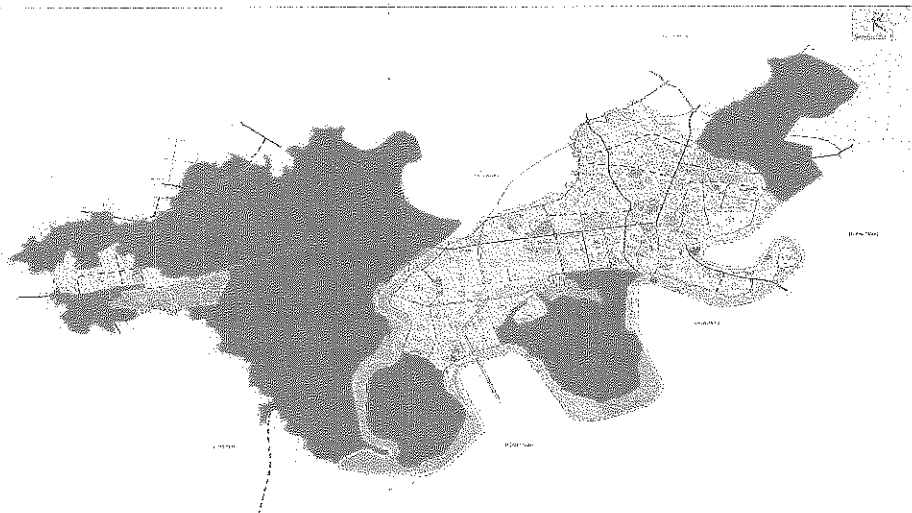
- Khu vực có quy mô tương đối lớn; mô hình nhà ở bao gồm: Nhà ở chia lô liền kề; nhà ở biệt thự, nhà ở tiêu chí, nhà chung cư, nhà ở xã hội. Trong khu vực này còn bố trí các cụm dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại, trường học đào tạo nghề, khu công viên cây xanh vui chơi giải trí và các vườn hoa nhỏ cho từng nhóm nhà ở.

- Điểm nhấn về sự phát triển kinh tế là xây dựng một số khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng ăn uống, giải khát, siêu thị... để phục vụ người dân thị trấn và cụm các xã phía Đông của huyện và các xã thuộc huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, các xã thuộc huyện Lạng Giang giáp ranh với thị trấn Bồ Hạ. Vị trí đặt tại trung tâm thị trấn (trên các trục đường giao thông lớn, trực kết nối trực tiếp với ĐT 292, ĐT 242, ĐT 294; ven sông Thương, sông Sỏi và trong các khu đô thị...).

- Xây dựng Khu trung tâm thể dục thể thao tại trụ sở UBND thị trấn Bồ Hạ cũ. Khu trung tâm thể dục thể thao được kết nối với trục chính ĐT 292, với đường giao thông quy hoạch phía Bắc của khu trung tâm thể dục thể thao nhằm tạo thuận lợi về giao thông và các hoạt động khi tổ chức sự kiện được tổ chức

- Đầu tư cải tạo chỉnh trang các trường hiện hữu mầm non, tiểu học, trung học cơ sở. Triển khai xây dựng mở rộng trường trung học cơ sở thị trấn, Trường THPT Bồ Hạ đáp ứng nhu cầu dạy và học trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ.

b) Khu vực làng xóm dân cư hiện hữu gắn với phát triển nông nghiệp



Hình 6: Khu vực làng xóm hiện hữu gắn với phát triển nông nghiệp

- Khu vực dân cư hiện hữu gắn với phát triển nông nghiệp bao gồm các thôn Chiềng, Yên Cư, Tân Mái, Cầu, Dầm Chúc, Sỏi, (xã Tân Sỏi) và các thôn Cầu Gụ, Bo Chợ (xã Đông Sơn), một phần khu vực tổ dân phố Tân Tiến, Xuân Lan.

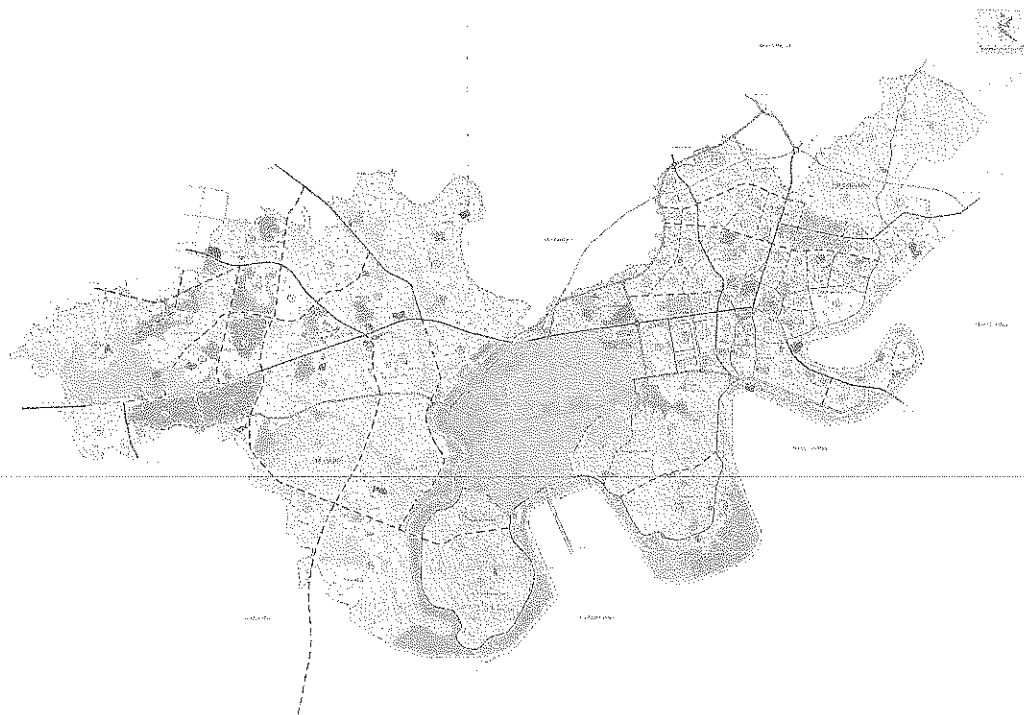
- Khu dân cư hiện trạng cải tạo: Đầu tư nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng, bổ sung không gian cây xanh, vườn hoa để cải tạo môi trường ở.

- Khu vực làng xóm hiện có: Nâng cấp hệ thống giao thông, kết nối với đường đô thị. Cải tạo kiên cố hóa đường làng xóm. Xây dựng sân thể thao thôn xóm. Đầu tư hệ thống cung cấp nước sạch, thoát nước và thu gom rác thải để nâng cấp chất lượng môi trường, dần phù hợp và chuyển hóa thành khu dân cư đô thị trong tương lai.

- Khu vực đất nông nghiệp: Được giữ lại để phục vụ canh tác nông nghiệp, tạo không gian thoáng và tầm nhìn từ đô thị mới về khu vực thôn xóm. Dọc tuyến đường giao thông chính nối hai khu vực sẽ trồng cây xanh hai bên tạo cảnh quan và bóng mát. Đồng thời là khu vực dự trữ cho phát triển đô thị trong tương lai.

c) Khu vực phát triển đô thị mới

- Khu vực phát triển đô thị mới gồm 2 khu vực: Khu vực 1 quy hoạch nằm ở phía Nam ĐT292, thuộc địa giới tổ dân phố Đồng Quán và tổ dân phố Sỏi, thị trấn Bồ Hạ. Khu vực 2 nằm ở phía Tây Bắc thị trấn thuộc thôn Tân Mái, xã Tân Sỏi.



Hình 7: Khu vực phát triển đô thị mới trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ

- Phát triển các khu nhà ở mới theo hướng hiện đại, tầng cao phù hợp với tổ chức không gian đô thị trong từng khu vực, với mô hình ở kết hợp gồm: nhà chia

lô liền kề, nhà biệt thự, nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở hiện trạng cải tạo. Trong mỗi khu ở đều bố trí các vườn hoa, sân chơi, khu luyện tập thể thao...

- Phát triển kết nối nối giao thông với ĐT292, đường khung của thị trấn, đấu nối với hệ thống hạ tầng các dự án liền kề cũng như các khu dân cư hiện trạng.

- Đầu tư xây dựng các tiện ích đô thị còn thiếu và yếu như trung tâm dịch vụ thương mại, trung tâm VH-TT, cơ sở y tế, bãi đỗ xe và công viên cây xanh.

- Quy hoạch 01 công viên trung tâm cấp đô thị có quy mô khoảng 2ha nhằm bổ sung tiện ích công cộng cho thị trấn Bồ Hạ.

c) Khu vực phát triển công nghiệp, hàng hóa thương mại dịch vụ

- Bao gồm cụm công nghiệp phía Đông Bắc, Cụm công nghiệp Tân Sỏi, cơ sở sản xuất kinh doanh tổ dân phố Tân Xuân và Khu vực phát triển thương mại dịch vụ dọc theo tuyến sông Thương.



Hình 8: Khu vực phát triển công nghiệp, hàng hóa thương mại dịch vụ

- Hiện tại cụm công nghiệp được bố trí nằm trong đô thị, do đó công tác quy hoạch, thiết kế kiến trúc cảnh quan cũng như hoạt động sản xuất của các cơ sở sản xuất sẽ có ảnh hưởng nhất định đến cảnh quan, kiến trúc chung của đô thị vì vậy các chỉ tiêu quản lý xây dựng cơ bản của toàn bộ cụm công nghiệp phải được tuân thủ theo quy hoạch chung đã được duyệt.

- Trục đường chính của mỗi cụm công nghiệp ngoài chức năng phục vụ tốt đi lại vận chuyển hàng hoá cho cụm công nghiệp và cả đô thị, còn là trục cảnh quan vì vậy phải chú ý trồng cây xanh trang trí, cây có tán rộng, hoa đẹp hương thơm.

d) Khu vực phát triển sinh thái

- Bao gồm khu vực dọc sông Sỏi và một phần ven sông Thương.

- Hình thành khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng tại khu vực ngã ba sông Sỏi, các khu vực ven sông Thương, sông Sỏi... Tại đây tổ chức các hình thức du lịch sinh thái, kết hợp du lịch trải nghiệm ven sông, các khu dịch vụ vừa và nhỏ phục vụ cho người dân địa phương cũng như du khách và lượng lớn các công nhân thuộc các cụm công nghiệp trên địa bàn thị trấn và vùng phụ cận.



Hình 9: Khu vực phát triển sinh thái trên địa bàn thị trấn Bó Hạ

- Dải đất ven sông Sỏi, sông Thương sẽ trồng cây xanh, đường dạo, làm công viên dọc sông phục vụ vui chơi giải trí và đóng góp tạo mỹ quan cho đô thị.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

Các khu vực cảnh quan trong khu vực thị trấn Bó Hạ và vùng phụ cận bao gồm:

- 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.

- Vùng cảnh quan ven sông: Là những trục cảnh quan xanh dọc sông Thương, sông Sỏi. Xây dựng tuyến đi bộ dọc hai bên bờ sông Sỏi dành cho người đi bộ đóng vai trò là trục cảnh quan ven sông, phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch trên sông nhằm hướng các hoạt động mang tính cộng đồng bám theo 2 bờ sông Sỏi, tạo dựng hình ảnh thị trấn 2 bên bờ sông. Ngoài ra một số quỹ đất sẽ phát triển hệ thống dịch vụ ven sông: nhà hàng, ăn uống, vui chơi giải trí....

❖ *Yêu cầu chung về quản lý không gian*

- Tôn trọng và bảo vệ cảnh quan tự nhiên, việc tôn tạo và xây dựng mới cảnh quan không làm biến đổi các cảnh quan tự nhiên có giá trị, cảnh quan tạo bản sắc của đô thị.

- Nghiêm cấm các hoạt động thay đổi cảnh quan tác động xấu đến môi trường tự nhiên, sinh thái.

- Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

- Cây cổ thụ trong đô thị, trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hoá, công trình công cộng đô thị được bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật.

- Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đô thị, khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như ao, hồ, suối, tiểu cảnh, cây xanh... phải được thiết kế phù hợp với không gian cảnh quan xung quanh, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm khu vực trung tâm vùng miền phía Bắc, tính chất của đô thị, khu vực đô thị.

- Cải tạo mở rộng, xây dựng các khu công viên cây xanh hiện có...

- Cây xanh trong các khu ở quy hoạch mới: Mỗi khu ở đều có lõi cây xanh kết hợp thể dục thể thao. Toàn bộ hệ thống cây xanh trong các khu ở, cây xanh cách ly, cây xanh công viên vui chơi giải trí kết hợp với nhau thành một hệ thống liên hoàn, cải thiện vi khí hậu cho thị trấn và vùng phụ cận.

- Mỗi đơn vị ở xây dựng mới phải có tối thiểu một công trình vườn hoa (có thể kết hợp với sân thể thao ngoài trời và điểm sinh hoạt cộng đồng) phục vụ chung cho toàn đơn vị ở với quy mô tối thiểu là 5.000 m².

- Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

- Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở trong đô thị phải đạt 4m²/người. Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m²/người, trong đó diện tích đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt 1m²/người. Đồng thời phải tuân thủ bố cục cây xanh trong quy hoạch chung.

❖ *Đối với công viên*

- Tổ chức lập quy hoạch và phát triển các công viên mới. Bảo vệ nghiêm quỹ đất xây dựng công viên cây xanh theo quy hoạch, trong các dự án.

- Tổ chức các khu vui chơi công cộng cho thanh thiếu niên, người lớn tuổi, người khuyết tật trong các khu công viên.

- 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.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên.

- Tăng cường chiếu sáng trang trí tạo cảnh quan các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị.

- Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn.

❖ *Đối với cây xanh cảnh quan*

- Tổ chức lập quy hoạch phục vụ bảo vệ và khai thác có hiệu quả các khu cây xanh cảnh quan theo quy hoạch chung thị trấn và vùng phụ cận có hiệu quả.

- Quản lý chặt chẽ quỹ đất cây xanh cảnh quan, bảo đảm sử dụng đúng mục đích, không phát triển đô thị khi chưa được phép; không xây dựng các công trình kiến trúc không đúng chức năng trong khu cây xanh cảnh quan.

- Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân thị trấn và vùng phụ cận 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.

❖ *Đối với cảnh quan ven sông*

- Việc bố trí cây xanh, tạo cảnh quan tuân thủ các quy định trong đồ án Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị.

- Tổ chức lập quy hoạch cây xanh phục vụ bảo vệ và khai thác có hiệu quả các khu cây xanh cảnh quan có hiệu quả. Khuyến khích phát triển thêm các không gian xanh, cây xanh cảnh quan trong quá trình lập dự án đô thị.

- 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.

- Khu vực ven sông phải được lập đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị riêng. Các quy định chi tiết về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị phải tuân theo đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị.

- Tuân thủ nguyên tắc thiết lập các hành lang xanh dọc sông, đảm bảo tính liên tục của không gian và giao thông ven sông, chú trọng bố trí giao thông đi bộ, xe đạp ven sông.

- Việc xây dựng tạo cảnh quan ven sông phải thỏa mãn cả các mục tiêu bảo vệ đê, không gian công cộng hấp dẫn và tạo bản sắc cho đô thị, thiết kế cảnh quan theo hướng cảnh quan sinh thái, tạo sự đa dạng sinh học.

- Hệ thống cầu qua sông Thương, sông Sỏi được thiết kế thỏa mãn cả yêu cầu giao thông và yêu cầu tạo lập cảnh quan đô thị.

- Các công trình 2 bên bờ sông Thương, sông Sỏi phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo đồ án quy hoạch chung, đảm bảo hành lang ven sông. Ưu tiên phát triển các dự án không gian công cộng đô thị, công viên cảnh quan ven sông.

❖ *Đối với cây xanh cách ly*

- Quản lý, kiểm soát chặt chẽ phạm vi và diện tích đất dành cho cây xanh cách ly theo quy hoạch được duyệt.

- Không xây dựng mọi công trình kiến trúc, ngoại trừ bố trí một số các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp.

- Tổ chức thiết kế, trồng và chăm sóc cây xanh trong các khu cách ly bảo đảm hiệu quả về môi trường và cảnh quan theo quy định;

- 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

- Đối với các tuyến đường tỉnh (ĐT292, ĐT294, ĐT242) có lộ giới 14m - 27m, đường chính đô thị, đường liên khu vực quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, ở những đoạn phố thương mại dịch vụ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc theo số tầng cao được quy định, kiến trúc các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.

- Đối với các tuyến đường nhóm nhà, đường ngõ, tổ chức không gian khu ở thấp tầng. Hạn chế phát triển các khu ở cao tầng, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ. Quản lý kiến trúc loại hình nhà ở thấp tầng, hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi của công trình để tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thưa thoáng để tăng cường không gian mở cho các tuyến đường nhỏ.

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

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

- *Khu vực hiện hữu:* Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, toàn tuyến.

- *Khu vực đô thị mới:*

+ Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường, 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 công trình tiện ích đô thị.

+ Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

+ Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

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

- *Khu vực công nghiệp:*

+ Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

+ Mật độ xây dựng chung toàn cụm công nghiệp khoảng 55-60%; tỷ lệ cây xanh toàn khu đạt 10-15%; diện tích đường giao thông đạt 10-15%, còn lại là diện tích xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, trạm xử lý nước thải.

+ Trong khuôn viên từng lô đất xây dựng nhà máy, cần đảm bảo mật độ xây dựng đạt 60 - 70%, diện tích còn lại dành để tổ chức sân vườn, bãi đỗ xe, đường giao thông nội bộ. Công trình kỹ thuật của từng nhà máy bố trí về cuối lô đất có khoảng cách ly đúng theo quy định về đảm bảo vệ sinh môi trường, cứu hoả... đồng thời không làm ảnh hưởng tới hoạt động của các cơ sở sản xuất kề cận.

+ Tường rào bao quanh từng nhà máy nên xây dựng thưa thoáng, chạy dọc phía trước tường rào là cây xanh vườn hoa trang trí. Cổng chính từng cụm công nghiệp được thiết kế đơn giản nhưng hiện đại, mang yếu tố thẩm mỹ cao.

+ Do nằm kề cận các khu dân cư nên phải có dải cây xanh cách ly đối với phân tiếp giáp khu dân cư. Màu sắc công trình, mái công trình; tường rào cần sử dụng gam màu mát, nhẹ, kiến trúc thanh thoát.

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

Đối với những công trình xây dựng mới, khu vực xây dựng mới và cải tạo trong quá trình triển khai thiết kế, xây dựng công trình cần nghiên cứu kỹ văn hóa, kiến trúc vùng Đồng bằng Bắc bộ, 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 giữ gìn bản sắc dân tộc và hiện đại cho phù hợp. Cây xanh tạo cảnh quan trong đô thị cần lựa chọn những loại cây phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện khí hậu thổ nhưỡng để cây sinh trưởng tốt.

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.

Các công trình di tích cấp quốc gia và cấp tỉnh cần có quy định riêng trong công tác trùng tu, tu bổ, tôn tạo phù hợp với từng loại hình công trình nhằm giữ gìn phát huy giá trị kiến trúc đặc trưng của công trình đồng thời đảm bảo cho nhu cầu sử dụng của người dân.

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 và phù hợp với công năng sử dụng.

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

1. Đối với khu vực cảnh quan sinh thái dọc sông Thương, sông Sỏi

Các dự án và công trình xây dựng tại khu vực này cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường nước gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

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

Công trình ven sông, cần có hành lang an toàn và khoảng lùi thích hợp và tầng cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ sông, hài hòa với không gian, cảnh quan chung của thị trấn.

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 thị trấn.

Phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy hoạch chung đã được phê duyệt và các quy định tại Quy chế này.

2. Đối với trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ

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

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

3. Đối với khu vực công trình di tích lịch sử văn hóa cần bảo tồn

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

4. Đối với khu vực cửa ngõ

Tổ chức 04 cửa ngõ chính vào thị trấn. Đối với nút giao thông lớn vào cửa ngõ phải thiết kế đường rẽ phải riêng cho các phương tiện để tránh ùn tắc sau này; khi thiết kế đô thị địa điểm cửa ngõ phải tạo được sự gắn kết về mặt không gian giữa giao thông với kiến trúc cảnh quan. Khu vực xây dựng cửa ngõ phải tạo không gian mở rộng, trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về tầng cao, khoảng lùi, mật độ xây dựng công trình thực hiện theo các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

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

1. Quy định đối với công trình công cộng

a) Hệ thống trung tâm và phân bố các công trình công cộng

❖ Trung tâm hành chính

- Hình thành trục trung tâm hành chính của đô thị kết nối thị trấn Bồ Hạ hiện hữu với khu vực xã Tân Sỏi theo quy hoạch chung thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

- Nơi tập trung các công trình trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ... mới của thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

- Giai đoạn sau này UBND xã Tân Sỏi và thôn Cầu Gụ, thôn Bo Chợ sẽ sát nhập vào thị trấn Bồ Hạ. Vị trí UBND xã Tân Sỏi hiện nay sẽ chuyển thành công trình dịch vụ thương mại.

❖ Trung tâm thương mại, dịch vụ thị trấn

- Xây dựng một số khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng ăn uống, giải khát, siêu thị... để phục vụ người dân thị trấn và cụm các xã phía Đông của huyện và các xã thuộc huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, các xã thuộc huyện Lạng Giang giáp ranh với thị trấn Bồ Hạ.

- Vị trí đặt tại trung tâm thị trấn (trên các trục đường giao thông lớn, trục kết nối trực tiếp với ĐT 292, ĐT 242, ĐT 294; ven sông Thương, sông Sỏi và trong các khu đô thị...).

- Hệ thống hạ tầng thương mại - dịch vụ trên địa bàn huyện bao gồm các cửa hàng dịch vụ, chợ... Nhìn chung hệ thống này còn nhỏ bé, phân tán. Một số công trình xuống cấp và đang được đầu tư sửa chữa, nâng cấp.

❖ Khu vực chợ thị trấn

- Chợ thị trấn, diện tích 1,95ha: Giữ ổn định vị trí hiện nay, cải tạo, nâng cấp công trình chợ, đường giao thông, chỗ để xe, lối ra vào, tường bao... để tạo thuận lợi việc kinh doanh của các tiểu thương.

- Chợ Trung tâm Bồ Hạ, diện tích 2,1ha: Tiếp tục yêu cầu nhà đầu tư thực

hiện dự án Đầu tư xây dựng, sở hữu, kinh doanh chợ trung tâm Bồ Hạ.

❖ *Trung tâm văn hoá thể thao, cây xanh công viên vui chơi giải trí*

- Khu Liên hợp thể thao phía Đông thị trấn có diện tích 1,52ha. Khu liên hiệp thể thao được kết nối với trục chính ĐT 292, với đường giao thông quy hoạch phía Bắc của khu liên hiệp thể thao nhằm tạo thuận lợi về giao thông và các hoạt động khi tổ chức sự kiện được tổ chức tại cụm phía Đông của huyện; Lễ hội thị trấn hàng năm và các sự kiện chính trị khác... Khu Liên hợp thể thao bao gồm sân vận động, bể bơi, nhà thi đấu thể thao, bãi đỗ xe.

- Khu vực đất văn hoá thể thao tiếp giáp phía Bắc khu vực UBND xã Tân Sỏi được mở rộng phục vụ cụm đô thị số 3 với diện tích: 1,63ha.

- Khu công viên vui chơi giải trí kết hợp hồ điều hoà, vườn hoa đô thị: Thị trấn sẽ có các công viên chính xen kẽ trong các cụm đô thị và đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu vực lân cận.

❖ *Công trình giáo dục*

- Cải tạo nâng cấp các trường hiện có trên cơ sở sáp nhập trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, triển khai đầu tư xây dựng mở rộng Trường THCS thị trấn, trường THPT Bồ Hạ.

- Việc bố trí địa điểm xây dựng các trường phổ thông, trung học và tiểu học phải tuân thủ theo quy hoạch hệ thống các trường trên địa bàn thị trấn, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt, tạo thành các trung tâm đào tạo, hỗ trợ và kết hợp sử dụng chung các công trình phục vụ công cộng.

❖ *Công trình y tế*

- Nâng cấp cải tạo trạm y tế thị trấn, trạm y tế xã Tân Sỏi và các công trình phụ trợ như sân, vườn thuốc, nhà vệ sinh, nhà để xe đáp ứng yêu cầu khám chữa bệnh và chăm sóc sức khoẻ ban đầu cho người dân.

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thị trấn. Ưu tiên vị trí công trình có môi trường trong sạch, hạn chế tối đa tác động của tiếng ồn và các nguồn ô nhiễm khác. Công trình y tế trong khu dân cư đảm bảo bán kính phục vụ, công trình y tế chuyên ngành phải có sự gắn kết hợp lý với khu dân cư để có các hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho công trình.

b) *Quy định quản lý chung*

- Tất cả các công trình phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, các quy định quản lý đất đai, tuân thủ theo đúng các điều khoản của Quy chế này, đảm bảo theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng của Nhà nước.

- Việc xem xét quy mô, tính chất công trình khi triển khai xây dựng phải dựa trên các tiêu chí đảm bảo hình khối kiến trúc công trình theo công năng và an toàn khi sử dụng tại khu vực thị trấn.

- Các công trình có liên quan đến yếu tố chuyên ngành như: y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao... phải được cơ quan quản lý Nhà nước về chuyên ngành xem xét, báo cáo UBND tỉnh, UBND huyện thống nhất chủ trương trước khi thực hiện các bước xây dựng cơ bản tiếp theo.

- Đối với các công trình hiện hữu: Khuyến khích cải tạo khuôn viên, hình thức mặt đứng, màu sắc, hệ thống khuôn viên cây xanh.

- Đối với các công trình xây dựng mới: Khuyến khích xây dựng hợp khối các khối công trình để tiết kiệm diện tích đất, đảm bảo diện tích bố trí đất cây xanh, chỗ để xe và các công trình phụ trợ khác.

- Màu sắc chủ đạo của công trình sử dụng các tông màu sáng, phối màu trang trí một cách hài hòa, không sử dụng các màu sặc sỡ như màu đỏ, hoặc các màu tối như màu đen...

- Không bố trí các công trình phụ trợ ở sân trước của khuôn viên công trình chính (trừ nhà bảo vệ).

- Tuân thủ quy định không xây dựng hàng rào cứng đối với những công trình công cộng nằm trên trục chính, đường chính đô thị.

- Các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường có sẵn tại địa phương, phù hợp, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan trung.

- Đảm bảo các quy định về ổn định an toàn chịu lực, an toàn về phòng cháy, chữa cháy, môi trường (nước thải, rác thải, tiếng ồn, khói bụi), giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định hiện hành.

- Các công trình phải đảm bảo bán kính phục vụ, sử dụng an toàn, thuận tiện đối với người khuyết tật khi tiếp cận công trình.

- Trong hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng công trình, ngoài các bản vẽ theo quy định phải có bản vẽ phối cảnh tổng thể, phối cảnh các mặt của công trình, trong đó phải thể hiện rõ màu sắc vật liệu sẽ sử dụng khi xây dựng.

- Việc xem xét quy mô công trình phải dựa trên các tiêu chí đảm bảo hình khối kiến trúc công trình theo công năng và an toàn khi sử dụng tại khu vực.

c) Quy định mật độ xây dựng, khoảng lùi, chiều cao, cốt nền công trình

❖ Mật độ xây dựng

- Khu vực hành chính cơ quan xây dựng mới chỉ được phép xây dựng với mật độ <40%.

- Khu vực xây dựng công trình dịch vụ công cộng khi xây dựng mới chỉ được phép xây dựng với mật độ $\leq 80\%$.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ trong các khu vực xây dựng mới là 40%.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của công trình công cộng dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích $\geq 3.000m^2$: Cần được xem xét tùy theo vị trí trong thị trấn và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định.

Bảng 1: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

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

❖ *Khoảng lùi*: Khoảng lùi tối thiểu để xây dựng các công trình công cộng là 3m.

❖ *Chiều cao công trình*

- Các công trình khi xây dựng có nhu cầu vượt tầng cao cho phép thì phải được cấp có thẩm quyền thông qua và phải đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Khu công sở, công cộng thấp tầng: Phòng làm việc, tiếp khách, phòng họp: 3m; Nhà thường trực bảo vệ (nếu tách khỏi công trình chính): 2,7m; Sảnh, hành lang chung: 2,4m; Phòng vệ sinh, kho các loại: 2,2m; Nhà để ô tô con: 2,7m; Nhà

đề ô tô tải: 3,9m; Nhà để xe đạp: 2,2m; Tầng hầm, tầng nửa hầm: 2,2m

- Khu công sở, dịch vụ, công cộng cao tầng; Chiều cao tầng 1: $4m \leq H1 \leq 6m$.

- Tầng hầm: Tầng hầm có thể được sử dụng làm tầng kỹ thuật, chỗ để xe, bố trí tủ điện và máy bơm nước cho toà nhà. Chiều cao tầng hầm không nên nhỏ hơn 2,2m. Đối với các không gian sử dụng cho hoạt động công cộng như hội họp, sinh hoạt cộng đồng, chiều cao thiết kế được lấy theo yêu cầu sử dụng.

- Đối với khối nhà học của trường mầm non xây mới được thiết kế với tầng cao không quá 3 tầng.

❖ *Cốt nền công trình*

- Cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của các công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị tuân thủ cao độ khống chế trong quy hoạch, dự án được duyệt, cho phép chênh cao 0,2m đến 0,75m 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 quy định xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,5m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2m$ (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 0,75m.

d) *Quy định hình thức kiến trúc, khoảng cách giữa các công trình và quan hệ với công trình bên cạnh*

❖ *Hình thức kiến trúc*

- Các công trình phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt, các quy định quản lý đất đai, tuân thủ theo đúng các điều khoản của Quy chế này, đảm bảo theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng của Nhà nước.

- Sử dụng hình thức kiến trúc linh hoạt, tạo ấn tượng về thẩm mỹ. Trong khuôn viên xây dựng công trình công cộng phải thiết kế khu vực để xe.

❖ *Khoảng cách giữa các công trình*

- 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 $\geq 46\text{m}$, khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 công trình phải đảm bảo $\geq 25\text{m}$.

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

+ Trong mọi trường hợp khoảng cách giữa các công trình hành chính không được nhỏ hơn 6m (khoảng cách an toàn phòng chống cháy).

+ 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.

❖ *Quan hệ với công trình bên cạnh*

- Công trình xây dựng không được vi phạm ranh giới. Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

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

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được đặt hướng ra đường phố. Với máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ (là ranh giới giữa lô đất xây công trình và đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật) phải đặt ở độ cao trên 2,7m. Nếu là nhà mặt tiền dọc các đường phố thì không bố trí sân phơi quần áo.

e) *Vật liệu sử dụng, màu sắc công trình*

❖ *Vật liệu*

- Mặt ngoài công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người cũng như ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

- Không sử dụng vật liệu sau đây: các loại kính màu hoặc phản quang như gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng $> 70\%$ mặt ngoài công trình.

- Với khu nhà cao tầng, khu công sở thì các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng 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 chắn nắng, chống mưa hắt.

- Khuyến khích sử dụng các vật liệu mới, hiện đại mà không ảnh hưởng nhiều đến thẩm mỹ và tính tiện dụng của công trình.

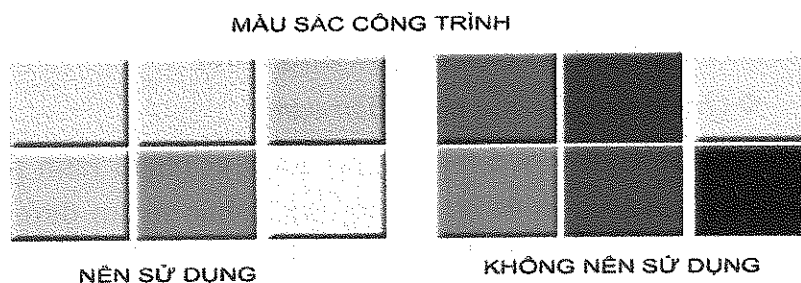
❖ *Màu sắc*

- Phải có sự hài hòa về màu sắc trong bản thân công trình giữa các chi tiết thành phần và giữa các công trình hoặc khối công trình kề cận nhau.

- Khuyến khích cải tạo, chỉnh trang các công trình có mặt đứng kiến trúc chưa phù hợp như sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá tối hoặc sử dụng nhiều màu sắc trên một mặt tiền.

- Không dùng các màu sắc sau đây cho toàn bộ công trình: màu đen, các tông màu quá mạnh, tông màu neon. Khuyến khích sử dụng các màu sơn hoàn thiện mặt tường công trình theo các tông màu nhạt trong bản màu, hài hòa, nhẹ nhàng.

- Chỉ sử dụng tối đa 3 màu cho tường bên ngoài của một công trình riêng lẻ. Đối với các công trình văn hóa, giáo dục sử dụng màu sắc tươi sáng, nhẹ nhàng. Không sử dụng quá 5 màu sơn tường ngoài cho một công trình.



Hình 8: Quy định về màu sắc đối với công trình công cộng

- Khối để các công trình bố trí công trình thương mại, dịch vụ có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

f) *Quy định không gian ngoài công trình*

❖ *Hàng rào*

- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực, trừ những trường hợp có nhu cầu bảo vệ, ngăn cách với đường phố (cơ quan cần bảo vệ, trường học, trạm biến thế...)

- Khuyến khích các công trình sử dụng hàng rào cây xanh xen tia, cây xanh xen tia kết hợp với lưới thép, đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Khuyến khích sử dụng hàng rào với kết cấu thoáng, và được thiết kế đồng bộ cho cả tuyến.

- Hàng rào bên ngoài các công trình chiều cao tối đa 1,8m, phần chân được phép xây đặc nhưng chiều cao không quá 60 cm.

❖ *Cổng*

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

- 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.

❖ *Không gian trồng xung quanh khu đất xây dựng*

Các khu đất có không gian trồng, phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan và bãi đỗ xe, đảm bảo diện tích đất không gian trồng dành cho sân vườn theo yêu cầu của từng thể loại công trình.

❖ *Quy định về tổ chức cây xanh*

- Diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình phải < 50%.
- Đối với các công trình cải tạo thì diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình tối đa không quá 70%.

- Khuyến khích trồng cây xanh tạo cảnh quan xung quanh công trình.

2. Quy định đối với công trình nhà ở trong khu vực dân cư hiện hữu

a) Hiện trạng công trình nhà ở hiện hữu

- Nhà ở hiện hữu tại khu vực trung tâm thị trấn thuộc các tổ dân phố: Thống Nhất, Gia Lâm, Hòa Bình, Tân Tiến, Xuân Lan, Tân Xuân, Liên Tân, Dinh Tiến, Vòng Huyện, Đồng Lều, Tân An, Đồng Quán, Sỏi. Nhà ở với tầng cao trung bình từ 2-4 tầng, bám dọc các trục chính trung tâm thị trấn.

- Nhà ở nông thôn nằm trong khu vực phụ cận thuộc các thôn: Chiềng, Yên Cư, Tân Mái, Cầu, Dầm Chúc, Sỏi, (xã Tân Sỏi) và các thôn Cầu Gụ, Bo Chợ (xã Đông Sơn) tầng cao trung bình từ 1-3 tầng, hình thức còn lộn xộn, nhiều hộ kinh doanh lấn chiếm hành lang an toàn giao thông. Nhà ở nông thôn truyền thống còn giữ được khá nhiều, phổ biến là nhà vườn, diện tích rộng xây dựng kiên cố, bán kiên cố.

- Do được xây dựng ở nhiều thời kỳ khác nhau, lại chưa có quy chế quản lý kiến trúc đô thị nên hình thức kiến trúc thiếu thống nhất về màu sắc, kiểu dáng, tầng cao nên chưa tạo hiệu quả về thẩm mỹ, kiến trúc.

b) Quy định quản lý đối với nhà ở khu vực hiện hữu

❖ *Hình thức kiến trúc*

- Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình phải được thực hiện đúng theo 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.

- Các công trình kiến trúc xây mới, cải tạo, chỉnh trang trong khu vực cần đảm bảo không phá vỡ cảnh quan chung, hài hòa với các công trình hiện có. Khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông theo đúng quy định.

- Đối với công trình nhà ở nằm xen vào công trình cũ phải đảm bảo các yêu cầu: Phù hợp với tính chất, công năng sử dụng công trình; Không làm ảnh hưởng xấu đến chất lượng kết cấu của công trình cũ; Sử dụng hình thức, vật liệu, màu sắc đồng nhất hoặc hài hòa với công trình cũ; Đồng bộ về hệ thống kỹ thuật trong và ngoài nhà.

- Đối với các dãy nhà liên kề hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị. Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và tiêu chí hướng dẫn tại QCXDVN 01/2021 và TCVN 9411:2012 để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

- 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.

- Khuyến khích áp dụng hình thức kiến trúc truyền thống, áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thông minh phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương. Áp dụng hình thức kiến trúc có mái dốc, màu sắc và hình khối phải kết hợp hài hòa với kiến trúc, cảnh quan xung quanh.

- Khuyến khích tăng cường xây dựng sân vườn điểm vui chơi công cộng, tiện ích công cộng nhằm phục vụ dân cư thị trấn.

- Nghiêm cấm các hoạt động làm thay đổi phá vỡ cấu trúc đô thị, hình thức kiến trúc, phong cách kiến trúc cổ điển phương Tây gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung thị trấn và vùng phụ cận.

❖ *Chỉ tiêu xây dựng*

- Đối với khu vực này cần quan tâm xác định số tầng cao hoặc chiều cao của công trình.

+ Nhà ở kết hợp kinh doanh tại trung tâm thị trấn Bồ Hạ, mặt đường tỉnh, các khu phố chính được phép xây dựng công trình từ 3-5 tầng. Tầng 1 được phép cao tối đa 3,9m. Các tầng tiếp theo cao 3,6m. Chiều cao công trình không vượt quá 18,3m.

+ Nhà ở tại khu vực thôn xóm được phép xây dựng công trình từ 2-4 tầng. Tầng 1 cao tối đa 3,6m. Các tầng tiếp theo cao từ 3,3-3,6m. Chiều cao công trình không vượt quá 14,4m.

+ Độ vươn ra của công trình như ban công, mái đua, ô văng được xác định theo chiều rộng lộ giới áp dụng tại bảng sau:

Bảng 2: Độ vươn ra của công trình như ban công, mái đua, ô văng theo chiều rộng lộ giới

TT	Tuyến đường	Lộ giới (m)	Độ vươn tối đa (m)
1	ĐT 292 đi qua khu vực thị trấn Bồ Hạ	19÷27	1,4
2	ĐT 294 đi qua khu vực xã Tân Sỏi	27	1,4
3	ĐT 294C đi qua thôn Tân An	23	1,4
4	ĐT 293B đi qua khu vực xã Tân Sỏi	27	1,4
5	Các tuyến Liên khu vực, trục chính đô thị, tuyến chính đô thị	12÷15	1,2
		> 15	1,4
6	Các tuyến đường trục thôn, liên thôn, nội thôn, nội đồng	< 7	0
		7÷12	0,9

- Các công trình xây khi xây dựng có nhu cầu vượt tầng cao cho phép thì phải được cấp có thẩm quyền thông qua và phải đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đối với một số các tuyến phố hiện hữu có chỉ giới xây dựng hiện hữu các dãy nhà nhỏ hơn chỉ giới đường đỏ, việc cấp phép xây dựng các trường hợp xây dựng mới cần xem xét đồng bộ các tuyến phố về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hình thái kiến trúc, cốt nền,... của khu phố.

3. Quy định đối với công trình nhà ở liền kề trong khu dân cư, khu đô thị mới

a) Quy định về quy mô công trình

- Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng: Tuân thủ các quy định của quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị riêng đó.

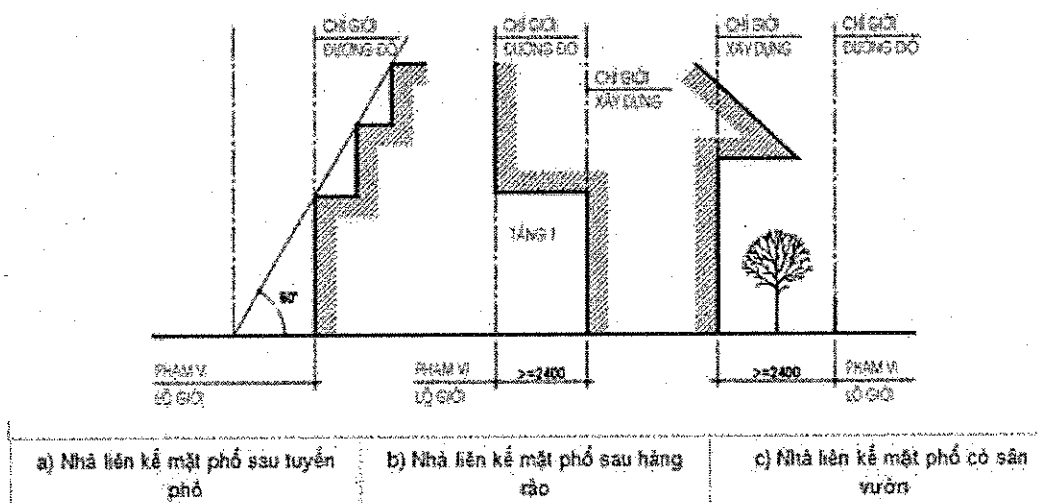
- Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình áp dụng theo quy định tại các khoản 2.6.2 Mục 2.6 Chương II Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01/2021 và TCVN 9411:2012 (Nhà liền kề, tiêu chuẩn thiết kế), cụ thể như sau:

+ Về khoảng lùi công trình thỏa mãn quy định trong bảng

Bảng 3: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với 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

- + Nhà ở liền kề phải xây dựng tuân theo chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng lùi tối thiểu của mặt tiền của nhà ở liền kề so với chỉ giới đường đỏ phụ thuộc chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, được lấy theo quy định về quy hoạch xây dựng;
- + Nhà ở liền kề được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo quy hoạch cụ thể của từng tuyến đường phố (xem Hình a);
- + Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào (xem Hình b);
- + Mặt tiền nhà liền kề mặt phố có sân vườn phải lùi vào một khoảng tối thiểu là 2,4 m so với chỉ giới xây dựng (xem Hình c).



- Mật độ xây dựng thuần: Áp dụng theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01/2021.

Bảng 4: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở nhà ở liền kề

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở được xác định cụ thể theo nhu cầu và đối tượng sử dụng, phù hợp với các giải pháp tổ chức không gian và được quản lý theo quy định về quản lý xây dựng của khu vực lập quy hoạch;

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20m$, 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 $\geq 45m^2$;

+ Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5\text{m}$;

+ Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5\text{m}$.

- 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 $\geq 36\text{m}^2$.

+ Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$.

+ Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$.

b) Quy định về kiến trúc công trình

- Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liền kề đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị, phải hài hòa theo tổng thể kiến trúc của tuyến phố và phải đảm bảo mỹ quan riêng của công trình.

- Thiết kế công trình phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị của khu vực.

- Trong mọi trường hợp nhà ở liền kề không được cao quá 6 tầng. Trong các ngõ có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà ở liền kề không được xây dựng quá 4 tầng. Chiều cao của nhà ở liền kề phải tuân thủ theo quy hoạch xây dựng được duyệt tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, chiều cao của nhà ở liền kề có thể được thiết kế theo quy định tại TCVN 9411:2012 (Nhà liền kề, tiêu chuẩn thiết kế). Trong trường hợp dãy nhà liền kề có khoảng lùi thì cho phép tăng chiều cao công trình theo chiều cao tối đa được duyệt trong quy hoạch xây dựng quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Chiều cao thông thủy của tầng 1 không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 không nhỏ hơn 2,7m.

- Đối với nhà ở liền kề có sân vườn thì phải đảm bảo kích thước tối thiểu của sân vườn mặt trước là 2,4m và thống nhất theo quy định chi tiết được duyệt. Nếu có sân vườn sau thì kích thước tối thiểu là 2m

- Không thiết kế tầng hầm đối với nhà ở liền kề có mặt tiền xây dựng giáp với lộ giới và lộ giới này nhỏ hơn 6m. Trường hợp đủ điều kiện thiết kế tầng hầm thì phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định;

- Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định khác liên quan như an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng,...

- Những khu vực sau đây trong khu đô thị không được phép xây nhà ở liền kề:

+ Trong khuôn viên có các công trình công cộng như: trụ sở cơ quan, công trình thương mại, dịch vụ, cơ sở sản xuất;

+ Khu vực đã có quy hoạch ổn định, nếu xây dựng nhà ở liền kề phải có cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ Trong các khuôn viên, trên các tuyến đường, đoạn đường được xác định là đối tượng bảo tồn kiến trúc và cảnh quan đô thị.

c) Khuyến khích

- Xây dựng công trình với mật độ xây dựng nhỏ hơn quy định (vẫn đảm bảo tính hài hòa trong đô thị) để tăng không gian cảnh quan đô thị.

- Việc xây dựng công trình phải theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp cảnh quan kiến trúc trên toàn tuyến phố. Về kiến trúc cảnh quan: Tăng thêm các không gian xanh phục vụ đối nội và đối ngoại. Cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan, giảm ô nhiễm bụi, tiếng ồn.

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

4. Quy định đối với công trình nhà ở ven sông

Hành lang bảo vệ sông phải áp dụng các quy định về hành lang an toàn trên địa bàn do UBND tỉnh Bắc Giang ban hành.

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

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

Độ vươn ra của ban công đối với hành lang bảo vệ sông tối đa 0,9m.

5. Quy định về xây dựng nhà ở biệt thự, sân vườn

a) Quy định về quy mô công trình

- Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng: tuân thủ các quy định của quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị riêng đó;

- Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị:

+ Việc xây dựng nhà ở biệt thự, nhà ở sân vườn trong khu đô thị hiện hữu cần xem xét quy định phù hợp điều kiện thực trạng công trình từng khu vực, tuyến phố;

+ Mật độ xây dựng thuận và tầng cao tối đa:

Bảng 5: Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà biệt thự

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

+ Công trình biệt thự, nhà vườn phải đảm bảo có khoảng lùi, khoảng lùi áp dụng căn cứ theo quy định về chỉ giới xây dựng công trình (Áp dụng theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01/2021).

+ Khoảng lùi phải đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận.

+ Cốt nền thống nhất chung khu phố, cốt nền cao hơn cốt vỉa hè tối đa không quá 1,5m (khuyến khích làm tầng hầm, nửa hầm).

+ Chiều cao từng tầng: Tầng 1 ≤ 3,90 m; Tầng 2: 3,30 - 3,60 m; Tầng mái dốc (hoặc tum cầu thang): 2,40-3,00 m.

+ Độ vươn ban công: Tối đa 1,4m (không được phép đưa ra hai bên).

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

+ Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 2,5m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

b) Quy định về kiến trúc công trình

- Nhà biệt thự, nhà vườn đòi hỏi yêu cầu cao về kiến trúc và mỹ quan đô thị, nhà ở cần thiết kế kết hợp với sân vườn, cây xanh, theo xu hướng hiện đại nhưng vẫn đảm bảo gắn kết giá trị truyền thống trong sử dụng màu sắc, chất liệu công trình; khuyến khích sử dụng mái ngói, màu sắc trang nhã.

- Đối với khu vực đô thị mới, dự án đầu tư khu nhà ở biệt thự, nhà vườn có quy định hình dáng kiểu mẫu, màu sắc, vật liệu sử dụng công trình thì quản lý theo quy định từng khu, từng dự án.

- Có ít nhất 3 mặt nhìn ra sân hoặc vườn; có sân vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, kết nối đường chính khu vực, đường phố chính; hệ thống thoát nước được đấu nối vào hệ thống chung của đô thị.

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

a) Quy định đối với công trình thương mại - nhà ở

❖ *Quy định chức năng công trình, quy định về mật độ dân cư trong công trình.*

- Các dạng công trình phức hợp bao gồm tổ hợp căn hộ ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ, rạp chiếu phim... Các chức năng công trình phức hợp cần đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Mật độ dân cư, số dân trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ

tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt. Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác. Số dân cư được tính trên diện tích sàn ở của công trình.

❖ *Mật độ xây dựng*

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

- Đối với khu vực hiện hữu khi tiến hành cải tạo, nâng cấp công trình xây dựng thì mật độ xây dựng không được vượt quá 80%.

- Khuyến khích áp dụng chỉ tiêu mật độ xây dựng đồng bộ trên các tuyến phố, khu vực phát triển đô thị.

Bảng 6: Quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại, dịch vụ

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

❖ *Độ cao nền xây dựng*

- Cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của các công trình thương mại, dịch vụ công cộng cho phép chênh cao 0,2m đến 0,5m 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).

❖ *Quy định về quy mô và chỉ tiêu kiểm soát xây dựng công trình*

- Quy mô và chỉ tiêu kiểm soát xây dựng của công trình phức hợp cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy cho từng loại chức năng.

- Đảm bảo hoạt động phối hợp của các loại hình chức năng trong công trình, tránh sự xung đột giữa các chức năng. Có các quy chế hoạt động vận hành. Đảm bảo an toàn phòng hỏa chống cháy.

- Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết thì phải lập và tuân thủ theo quy hoạch tổng mặt bằng hoặc giấy phép quy hoạch.

❖ *Quy định về kiến trúc cảnh quan*

- 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.

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

- Tầng hầm: Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, của công trình thương mại.

- Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghé đá, thùng rác, vòi rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

b) *Quy định đối với công trình nhà ở chung cư, công trình đa năng*

❖ *Quy định chung*

- Nhà ở cao tầng phải đảm bảo an toàn, bền vững, ứng 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.

- Đối với nhà chung cư thì diện tích một căn hộ không nhỏ hơn 50m², trong một căn hộ số phòng không được nhỏ hơn 2 phòng. Chiều cao thông thủy của một tầng là 3,6m.

❖ Mật độ dân cư trong công trình

- Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt;

- Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

❖ Quy định về quy mô xây dựng

- Tầng cao, hệ số sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Khoảng lùi tối thiểu của khối ở cao tầng:

+ Đảm bảo phù hợp quy chuẩn.

+ Đối với các tuyến đường có lộ giới trên 30m: khoảng lùi tối thiểu 10m.

+ Đối với các tuyến đường có lộ giới trên 60m: khoảng lùi tối thiểu 15m.

+ So với các cạnh còn lại của khu đất: Tối thiểu đảm bảo kích thước thông thủy tối thiểu của chiều rộng đường phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

+ Đối với các chung cư có tầng trệt bố trí các công trình công cộng và dịch vụ, bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 4,0m so với chỉ giới xây dựng trên các tuyến đường chính có lộ giới trên 12m.

- Cao độ hoàn thiện nền khối đế của công trình chung cư cho phép chênh cao 0,2m đến 0,5m 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).

- Tầng hầm: tầng hầm phải có chiều cao tối thiểu là 2,2m. Đồng thời phải có ít nhất hai lối cho xe đi ra.

+ Độ dốc của các lối ra vào tầng hầm không lớn hơn 15% so với chiều sâu, độ dốc thẳng và đường dốc cong là 17%.

+ Lối xe phải được thông ra ngoài đường chính, không được thông ra hàng lang.

+ Số lượng lối ra của tầng hầm không được ít hơn 2 và có kích thước không nhỏ hơn 0,9m x 1,2m.

+ Phải thiết kế một thang máy xuống tới tầng hầm của tòa nhà.

+ Nền và vách hầm cần đổ bê tông cốt thép dày 20cm để tránh nước ngầm hoặc nước thải từ các nhà lân cận thấm vào.

+ Đường dẫn vào gara cơ khí cần phù hợp với công nghệ của gara cũng như đảm bảo tuân theo các quy định hiện có.

❖ Quy định về kiến trúc cảnh quan

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

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

- Cây xanh cảnh quan:

+ Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư tối thiểu 1m²/người.

+ Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào.

+ Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

7. Quy định đối với công trình công nghiệp



Hình 9: Vị trí khu vực xây dựng công trình công nghiệp

a) Chỉ tiêu quy hoạch

- Do cụm công nghiệp nằm trong đô thị vì vậy kiến trúc cảnh quan cũng như hoạt động sản xuất của các cơ sở sản xuất sẽ có ảnh hưởng đến đô thị vì vậy các chỉ tiêu quản lý xây dựng cơ bản của toàn bộ cụm công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch đô thị, tiêu chuẩn và QCVN 01:2021/BXD như:

+ Mật độ xây dựng chung toàn cụm công nghiệp khoảng 55-60%; tỷ lệ cây xanh toàn khu đạt 10-15%; diện tích đường giao thông đạt 10-15% còn lại là diện tích xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, trạm xử lý nước thải.

+ Trong khuôn viên từng lô đất xây dựng nhà máy, cần đảm bảo mật độ xây dựng đạt 60 - 70%, diện tích còn lại dành để tổ chức sân vườn, bãi đỗ xe, đường giao thông nội bộ. Công trình kỹ thuật của từng nhà máy bố trí về cuối lô đất có khoảng cách ly đúng theo quy định về đảm bảo vệ sinh môi trường, cứu hoả... đồng thời không làm ảnh hưởng tới hoạt động của các cơ sở sản xuất kề cận.

- Khoảng lùi công trình đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành và tối thiểu phải đạt:

+ Khoảng lùi so với lộ giới đường: Tối thiểu 6m.

+ Khoảng lùi so với ranh giới đất xung quanh: Tối thiểu 4m.

- Khoảng cách ly vệ sinh: Đối với các công trình không xây dựng trong các cụm công nghiệp tập trung hoặc được xây dựng trong các cụm công nghiệp tập trung nhưng yêu cầu có khoảng cách ly vệ sinh, phải đảm bảo theo quy định của

Luật Bảo vệ môi trường. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải.

- Cốt nền không chế được quy định khi triển khai dự án.

b) Hình thức kiến trúc

- 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.

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

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

c) Quy định về kiến trúc cảnh quan

- Khuyến khích thiết kế công trình thông thoáng và thân thiện với môi trường.

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

- Các công trình công nghiệp phải dành ít nhất 20% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá ở vị trí thuận tiện phục vụ công nhân.

- Do nằm kề cận các khu dân cư nên phải có dải cây xanh cách ly đối với phần tiếp giáp khu dân cư.

- Màu sắc công trình, mái công trình; tường rào cần sử dụng gam màu mát, nhẹ, kiến trúc thanh thoát. Tường rào bao quanh từng nhà máy nên xây dựng thưa thoáng, chạy dọc phía trước tường rào là cây xanh vườn hoa trang trí. Cổng chính từng cụm công nghiệp được thiết kế đơn giản nhưng hiện đại, mang yếu tố thẩm mỹ cao, đảm bảo an toàn cho cụm công nghiệp.

- Trục đường chính của mỗi cụm công nghiệp ngoài chức năng phục vụ tốt đi lại vận chuyển hàng hoá cho cụm công nghiệp và cả đô thị, còn là trục cảnh quan vì vậy phải chú ý trồng cây xanh trang trí, cây có tán rộng, hoa đẹp hương thơm.

d) Bãi đỗ xe

- Trong cụm công nghiệp phải quy định bãi đỗ xe công cộng theo tiêu chuẩn quy phạm, quy mô các cơ sở sản xuất.

- 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.

e) Các quy định về vệ sinh môi trường

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

- Nước thải từ các cơ sở sản xuất kinh doanh yêu cầu xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh trước khi thải ra môi trường.

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

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

- 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.

- 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.

- Đối với các hoạt động tu bổ, phục hồi các công trình tôn giáo, tín ngưỡng đã được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa thì tuân thủ theo các quy định của pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng. Đồng thời, bố trí nguồn ngân sách để bảo tồn, phát huy hiệu quả giá trị di tích, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tôn giáo, tín ngưỡng của cộng đồng dân cư địa phương.

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

a) Tổ chức, các nhân xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm phải được UBND tỉnh Bắc Giang cấp phép theo quy định.

- Phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan để quyết định vị trí, phương hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình theo các tiêu chí sau:

+ Địa điểm xây dựng tượng đài phải phù hợp với nội dung tượng đài, phù hợp với các hoạt động vinh danh của người dân địa phương đối với sự kiện, nhân vật lịch sử.

+ Địa điểm xây dựng phải được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu kỹ lưỡng hiện trạng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, địa điểm lựa chọn phải phù hợp với quy hoạch xây dựng của địa phương. Địa điểm xây dựng phải đảm bảo diện tích xây dựng.

+ Địa điểm xây dựng phải đảm bảo không xâm phạm khu vực bảo vệ di tích theo quy định pháp luật, đồng thời đảm bảo không gây ra những ảnh hưởng tiêu cực về mặt cảnh quan, môi trường, tâm linh, cũng như không ảnh hưởng đến các hoạt động sinh hoạt, lao động của nhân dân địa phương;

- Nên xét đến khả năng kết hợp phát triển du lịch như một ưu tiên cho quá trình lựa chọn địa điểm.

b) 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.

c) 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.

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

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

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

d) 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.

đ) 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.

- Không tự tiện phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình kiến trúc có giá trị, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng. Những công trình này vẫn phải chú ý giữ nguyên mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao công trình.

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

1. Quy định chung

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

- Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, khuyến khích ngầm hóa, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly

với các khu vực chức năng khác của đô thị. Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình.

- Trong quá trình thiết kế hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế hệ thống cây xanh và cảnh quan đô thị trên tuyến đường nhằm đồng bộ.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh các công trình văn hóa, di tích, các công trình cần bảo tồn: các kiến trúc, màu sắc, vật liệu có thể được lựa chọn riêng biệt phù hợp với tính chất công trình, yêu cầu về bảo tồn và theo thiết kế được cơ quan chuyên ngành thẩm định phê duyệt.

- Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

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

a) Quy định đối với vỉa hè

Việc thiết kế và thi công xây dựng vỉa hè phải phù hợp với Quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, quy chuẩn và tiêu chuẩn.

b) Thiết kế vỉa hè (hè phố)

- Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như các bến xe buýt, cầu vượt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi của công trình công cộng và thương mại dịch vụ.

- Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với các yêu cầu sau đây:

+ Bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè.

+ Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%.

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

- Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa.

- Đối với vỉa hè có chiều rộng trên 3m trên các tuyến đường thương mại dịch vụ, khuyến khích các công trình bố trí mái đua với độ vươn 2m và cao độ 3,6m so với vỉa hè.

- Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

- Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

- Cao độ vỉa hè không cao quá 12,5cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó. Đối với các trục đường đi bộ kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp;

- Lối vào bãi gửi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

- Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn; Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc, hoa văn bảo vệ và trang trí gốc cây xanh phù hợp với nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

c) Chất liệu vỉa hè

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các nội dung sau:

- Bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu.

- Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm.

- Thiết kế vỉa hè cần bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người tàn tật, đặc biệt là người khiếm thị.

d) Màu sắc của vỉa hè

- Màu sắc của vỉa hè cần bố trí màu sắc tươi sáng, hài hòa với cảnh quan đô thị, tránh sử dụng màu quá đậm, sặc sỡ.

- Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của khu vực, theo hướng hiện đại.

e) Chiều sáng đô thị

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

- *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 của Sở Xây dựng.

+ Hệ thống chiếu sáng đô thị được quản lý vận hành, duy tu bảo dưỡng và đầu tư xây dựng phù hợp theo quy định, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy chuẩn xây dựng hiện hành; đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị, bảo vệ môi trường; sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; không sử dụng nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng đô thị vào mục đích khác; sử dụng nguồn sáng và thiết bị chiếu sáng được cấp Giấy chứng nhận sản phẩm tiết kiệm năng lượng hoặc dán nhãn tiết kiệm năng lượng của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- *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 và sử dụng nguồn sáng tiết kiệm điện năng.

+ 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 cạn) 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:*

+ 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 tủ điều khiển đường phố kết nối được với trung tâm điều khiển. Các đèn ở các vị trí góc 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 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.

+ 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.

f) 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 đấu nối trái phép lấy điện từ hệ thống chiếu sáng công cộng.

3. Quy định hệ thống đèn hiệu, cột đèn

- 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 quy chuẩn, tiêu chuẩn, đồng bộ, tiết kiệm năng lượng và hiện đại.

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

- 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.

- 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.

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

a) Quy định về trồng cây

- Cây trồng trên đường phố phải thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh.
- 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.
- Cây mới trồng phải được chống đỡ bằng các gông đỡ cây.
- Khuyến khích trên cùng 1 dãy phố trồng 1- 3 loại cây khác nhau
- Các tuyến đường lớn có vỉa hè rộng trên 5 m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m như tuyến đường ĐT292, ĐT 294.
- Các tuyến đường hẹp có vỉa hè rộng từ 3-5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 12m.
- Hồ trồng cây phải đảm bảo khoảng cách giữa các hồ từ 7m đến 10m tùy từng loại cây.
- Cây trồng phải cách trụ điện 2m, cách miệng hố ga 2m, cách giao lộ 5m, cách đầu giải phân cách. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.
- Các tuyến đường có lưới điện cao thế chạy dọc trên vỉa hè có diện tích hẹp, có công trình ngầm chỉ được trồng các loại cây cao không quá 4m hoặc trồng hoa, trồng cây kiểng, trồng cây dây leo đẹp.
- Các dải phân cách có bề rộng 2m trở lên có thể trồng các loại cây kiểng hoặc cây bụi thấp dưới 1,5m.
- Các dải phân cách có bề rộng 2m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề rộng của dải phân cách.
- Trồng cây dây leo ở các bờ tường, trụ cầu của hệ thống đường dẫn, cầu vượt để tạo thêm nhiều mảng xanh trên đường phố, cần có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo và bảo vệ tường, trụ cầu.

b) Quy định về quản lý, chăm sóc xây

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

- Các cây cần phải được đánh số.
- 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.
- 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.

5. 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) Quy định đối với bến xe

Trong khu vực quy hoạch có 01 bến xe khách nhỏ tại trung tâm thị trấn, là nơi trung chuyển hành khách và hàng hóa đi các khu vực trong và ngoài tỉnh:

- Bố trí đường gom phía ngoài trước khu vực bến xe; xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào thoáng cao không quá 2m, phần chân cho phép xây đặc và cao tối đa 60cm.
- Khu vực cổng chính của bến xe cần lùi vào so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m, chiều dài tối thiểu gấp 4 lần chiều rộng tạo thành vịnh đỗ xe.
- Các chỉ tiêu chính thiết kế bến xe ô tô công cộng như sau:

Chỉ tiêu thiết kế	Trị số tính toán
Bán kính quay xe tối thiểu của ô tô buýt	13 m
Số lượng xe cho phép cùng một lúc đỗ ô tô trên bến của ô tô buýt	30% tổng số xe chạy trên tuyến
Diện tích 1 chỗ đỗ xe	40 m ²
Độ dốc tối đa của bến đỗ	2%

b) Bãi đỗ xe công cộng

Trong các khu đô thị mới phải dành đất để bố trí chỗ để xe, ga-ra. Trong cụm công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, ga-ra có xưởng sửa chữa.

- Bãi đỗ xe chờ hàng hóa phải bố trí gần chợ, ga hàng hóa, các trung tâm thương mại và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn.

- Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, đảm bảo khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố. Bãi đỗ xe, ga-ra ngầm phải đảm bảo kết nối tương thích và động bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa các công trình ngầm với các công trình trên mặt đất.

- Trong các khu đô thị hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô-tô con ở những đường phố có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết.

- Đảm bảo an ninh, an toàn, vị trí, quy mô bãi đỗ xe tuân thủ theo quy định của quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

- Bãi đỗ xe phải chú ý tới môi trường, kết hợp trồng cây bóng mát, hạn chế tác động của diện tích mặt bê tông lớn tới công trình xung quanh, khuyến khích sử dụng bề mặt có thấm nước, theo hướng hạ tầng xanh.

- Các vị trí đỗ xe nên được sơn kẻ để dễ nhận biết.

- Sử dụng các biện pháp lát nền có khả năng thấm thấu nước mưa và tạo cảnh quan.

- Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe song song, chiều rộng làn đỗ xe tối thiểu là 2,5m và không lớn quá 3,5m.

- Không được thiết kế làn đỗ xe tại khu vực gần nút giao. Phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu trước nút giao cắt là 6m.

c) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt, cụm bến xe đưa đón công nhân

- Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch chung đô thị đã được duyệt; đảm bảo khả năng tiếp cận với các khu vực có nhu cầu sử dụng lớn như nhà ga, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, các điểm tập trung dân cư, khu vực tập trung đưa đón công nhân.

- Quy định về trạm dừng xe buýt:

+ Chiều rộng trạm dừng xe buýt ≥ 3 m.

+ 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 cơ sở sản xuất, chợ, nhà ga, 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.

+ 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.

+ 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.

- Tại khu vực cụm bến xe đưa đón công nhân cần bố trí hợp lý các bãi đỗ xe, điểm dừng đón; tăng cường hỗ trợ, khuyến khích mở rộng, nâng cao chất lượng dịch vụ. Các điểm dừng đỗ phải bố trí với đầy đủ biển báo, vạch sơn, nhà chờ bảo đảm an toàn tại 100% tuyến đường có phương tiện đưa đón công nhân.

6. 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

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

- Phải thiết kế tuynel hoặc hào kỹ thuật để lắp đặt đường dây, đường ống ngầm theo đúng quy định của luật quy hoạch đô thị.

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

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

- Các tuynel nhánh xây dựng dọc theo các trục đường chính đến đường phân khu vực. Các tuyến 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 chính trang nâng cấp tuyến phố.

c) Quy định về cảnh quan

- 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 bổ sung cho cảnh quan đô thị, cải thiện môi trường đô thị; không tổ chức quảng trường, sân chơi. Các công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật.

- Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

d) Yêu cầu đối với xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật

- Phải lựa chọn các hình thức bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm phù hợp với từng loại đô thị và xu hướng phát triển lâu dài của đô thị.

- Phải ở chiều sâu và có khoảng cách theo chiều ngang, không ảnh hưởng lẫn nhau và đến sự an toàn trong quá trình quản lý, khai thác và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm cũng như các công trình trên mặt đất có liên quan.

- Việc đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và với các công trình ngầm khác trong đô thị và vùng phụ cận, phải đảm bảo thuận tiện, an toàn và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật.

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

a) Quy định về xây 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.

b) Quy định chung về hệ thống cáp treo, thông tin liên lạc

- 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.

- 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 bố trí theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, có kiểu dáng đẹp, màu sắc hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại, đảm bảo tầm nhìn.

c) Quy định chung về hạ tầng ngầm thông tin liên lạc

- 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 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 hàng năm hoặc giai đoạn.

- Các cống bê tông và nắp bê tông đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành.

- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp cống có dầu chống ẩm đi trong ống bê tông (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm. Các bê tông sử

dụng bê tông loại 2,3 nắp đan bê tông dưới hè. Vị trí và khoảng cách bê cốt cách nhau 60 - 80m. Các tủ, hộp cáp bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

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

- 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 anten 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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

a) Quy định đối với công trình cấp nước

- Hệ thống cấp nước của thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận định hướng được lấy từ nguồn nước ngầm tại chỗ và nguồn nước mặt ao, hồ và sông Thương. 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.

- 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 thoả 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 Ø110 – Ø400mm.

+ 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.

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

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

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

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

b) Quy định đối với công trình thoát nước mưa

- Lưu vực thoát nước mưa của thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận được chia thành 3 lưu vực chính được phân bố qua các ĐT 292, ĐT 294 và ĐT242:

+ Lưu vực 1: Được hình thành từ các trục ĐT242 và ĐT 292 với diện tích lưu vực khoảng 311ha được chia thành 5 tiểu lưu vực, hướng dốc thoát nước tập trung vào sông, suối. Thu nước theo hệ thống cống thoát nước và các kênh mương tiêu, nước mưa được thu gom tập trung và thoát ra các suối và sông Sỏi.

+ Lưu vực 2: Được hình thành về phía Đông Nam các trục ĐT242 và ĐT 292 với diện tích lưu vực khoảng 675ha được chia thành 24 tiểu lưu vực, thu nước theo hệ thống cống thoát nước và các kênh mương tiêu. Nước mưa được thu gom tập trung thoát ra sông Thương.

+ Lưu vực 3: Diện tích lưu vực khoảng 488ha được chia thành 3 tiểu lưu vực, thu nước theo hệ thống cống thoát nước và các kênh mương tiêu. Nước mưa được thu gom tập trung thoát ra sông Thương.

- 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. Tuyến thoát nước chính đô thị được thiết kế dọc theo các tuyến đường giao thông chính. Cống thoát nước chính trong dự án dùng cống BTCT D800 - D2500.

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

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

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

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

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

c) Quy định về hệ thống xử lý nước thải

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

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

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

- Tuyệt đối không xả nước thải chưa qua xử lý ra sông trong đô thị.

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

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

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

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

d) Quy định thu gom, xử lý chất thải

- Mọi chất thải trong đô thị phải được thu gom và xử lý đúng quy định.
- 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.
- Nghiêm cấm mọi trường hợp xả rác thải, đất đá, xả bẩn, nước thải tự do ra môi trường và nơi công cộng không đúng quy định.

9. Quy định đối với công trình cấp điện

a) Nguồn điện

- Nguồn điện: Hiện nay nguồn điện cấp cho thị trấn Bồ Hạ và xã Tân Sỏi được lấy từ trạm biến áp 110KV Cầu Gò và trạm 110kV Lạng Giang. Ngoài ra khu vực lập đồ án quy hoạch chung còn lấy nguồn từ TBA 110kV xây mới tại xã Tân Sỏi với công suất 2x40MVA sẽ đáp ứng cho nhu cầu dùng điện của toàn bộ thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

- Lưới trung thế: Lưới điện cấp cho khu vực nghiên cứu là mạng 22kV và 35kV. Trong quá trình thực hiện Quy hoạch sẽ tiến hành cải tạo tuyến 35kV cũ đã xuống cấp về cấp điện áp 22kV. Xây dựng thêm một số tuyến 22kV cấp điện cho các khu vực mở rộng phát triển đô thị.

b) Lưới điện

- Lưới 110KV:

+ Tuyến 110KV Lạng Giang - Cầu Gò cấp nguồn cho Trạm 110KV Cầu Gò giữ nguyên và cũng cần được đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn lưới điện Quốc Gia theo quy định của ngành điện.

+ Xây dựng TBA mới 110kV tại xã Tân Sỏi với công suất 2x40MVA sẽ đáp ứng cho nhu cầu dùng điện của toàn bộ thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

- Lưới 22KV:

+ Các khu đô thị mới và khu vực thị trấn lưới trung thế 22KV bố trí đi nổi trên cột bê tông ly tâm hoặc đi ngầm, sử dụng cáp đồng bọc xlpe hoặc cáp bọc hợp kim nhôm AC 120 - AC 180mm². Các nhánh cấp cho các trạm hạ thế cần được đầu tư ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị, bố trí đi ngầm sử dụng cáp ngầm trung thế, tiết diện từ 3x150 ÷ 3x240mm².

+ Các khu vực dân cư nông thôn lưới trung thế 22KV bố trí đi nổi trên cột bê tông ly tâm, sử dụng cáp bọc hợp kim nhôm hoặc cáp nhôm trần tiết diện từ 120 - 180mm². Trong thời gian tới khuyến khích bố trí đi ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị.

c) Trạm lưới

- Các trạm biến áp hạ thế hiện có sẽ cải tạo, nâng công suất cho phù hợp với

nhu cầu phụ tải tiêu thụ. Trong tương lai với sự mở rộng phát triển của thị trấn cần phải đầu tư bổ sung xây dựng mới thêm các trạm biến áp hạ thế theo lộ trình phát triển phụ tải của thị trấn.

- Các trạm biến áp hạ thế xây dựng mới dùng loại trạm Compact hoặc Kios., các khu đô thị mới sử dụng loại trạm xây, vị trí bố trạm đặt ở các khu vực cây xanh nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị. Các khu vực dân cư nông thôn sử dụng loại trạm treo.

- Các trạm biến thế trong nhà có chất lượng thẩm mỹ kém cần được cải tạo hoặc thay thế, hành lang an toàn phải được bảo vệ bằng tường rào, trong hành lang kết hợp trồng cây, hoa phù hợp; nghiêm cấm tận dụng sử dụng cho mục đích khác như đỗ xe hoặc bán hàng.

- Trạm biến thế ngoài trời phải lựa chọn loại công nghệ an toàn cao, các biển báo và ký hiệu phải đầy đủ và đảm bảo thẩm mỹ chung.

d) Lưới hạ thế, chiếu sáng

- Lưới điện hạ thế 0,4KV kết cấu mạng hình tia, khu vực thị trấn bố trí đi ngầm, sử dụng cáp vặn xoắn ABC bọc cách điện luồn trong ống nhựa chôn ngầm dưới đất, bán kính phục vụ của lưới phải đảm bảo $\leq 300m$. Tại các xã trên địa bàn cũng cần đầu tư dần cải tạo thay thế lưới hạ thế bằng cáp vặn xoắn ABC theo tiêu chuẩn ngành điện.

- Lưới điện chiếu sáng của khu vực lập quy hoạch được xây dựng mới hoàn chỉnh theo đúng tiêu chuẩn. Lưới điện chiếu sáng trên các trục đường chính bố trí đi ngầm, sử dụng cáp ngầm hạ thế tiêu chuẩn, cột thép hình tròn công mạ nhôm kẽm, bóng đèn LED cao áp. Các trục đường nhánh và khu vực dân cư nông thôn bố trí đi nổi chung cột với lưới hạ thế, sử dụng cáp bọc PVC.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quy định chung

- Quảng cáo trên các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quảng cáo, quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng.

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

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

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

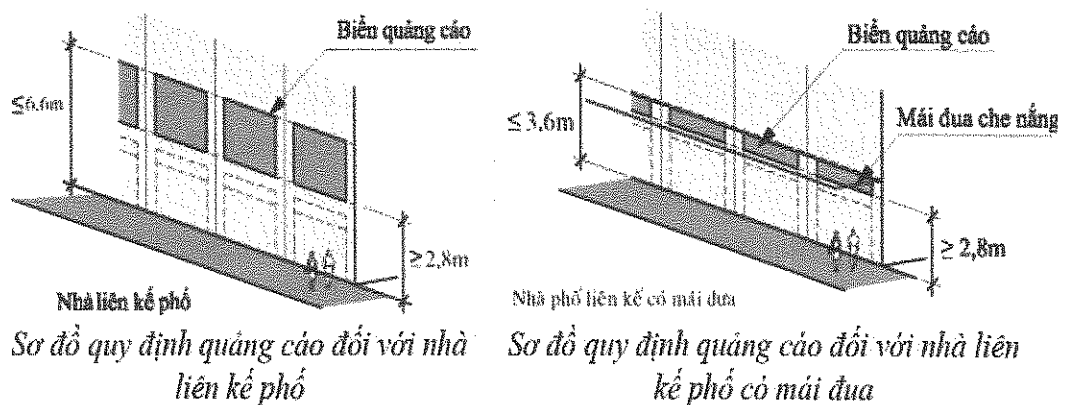
- Quy cách và kích thước của biển số nhà được thực hiện theo quy định hiện hành.

b) Quy định quảng cáo cho từng công trình

❖ Đối với công trình nhà ở liền kề

- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc liền kề có khoảng lùi, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng với diện tích không quá 2,0m².

- Đối với các công trình nhà liền kề sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng với diện tích không quá 2,0m².



Hình 10: Quy định quảng cáo đối với nhà liền kề phố

- Đối với các công trình nhà liền kề phố (nhà liền kề không có khoảng lùi) cho phép đặt biển hiệu quảng cáo theo quy định sau: Chiều cao biển quảng cáo không quá cao độ 6,6m và không thấp hơn 3 m. Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lôgia, lối thoát hiểm, lối PCCC.

- Bảng quảng cáo trên ban công, mái hiên phải đảm bảo cao độ tối thiểu bằng mép dưới của ban công hoặc mái hiên.

❖ Công với công trình biệt thự

- Trên hàng rào của công trình biệt thự chỉ được phép treo biển số nhà.

- Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.

- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc biệt thự.

- Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

❖ Đối với nhà chung cư

- Trên hàng rào của chung cư không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà và tên công trình.

- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở của công trình kiến trúc chung cư.

- Cho phép quảng cáo trên khối để có chức năng công cộng và dịch vụ của nhà chung cư. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình.

- Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình chung cư.

❖ *Đối với cao ốc văn phòng, công trình đa năng*

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc, các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình.

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo trên trụ không được lấn lộ giới, cản tầm nhìn giao thông trong và ngoài khuôn viên công trình, lối đi của xe và người đi bộ.

- Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang mặt công trình. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, không được lắp đặt biển hiệu trên mái công trình.

❖ *Đối với công trình dịch vụ công cộng, công trình công nghiệp*

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

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

- Cho phép xây dựng một biển hiệu trước công trình.

+ Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình bảo tồn.

+ Trên hàng rào và bề mặt ngoài công trình không được phép quảng cáo.

+ Cho phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin trên công và hàng rào công trình.

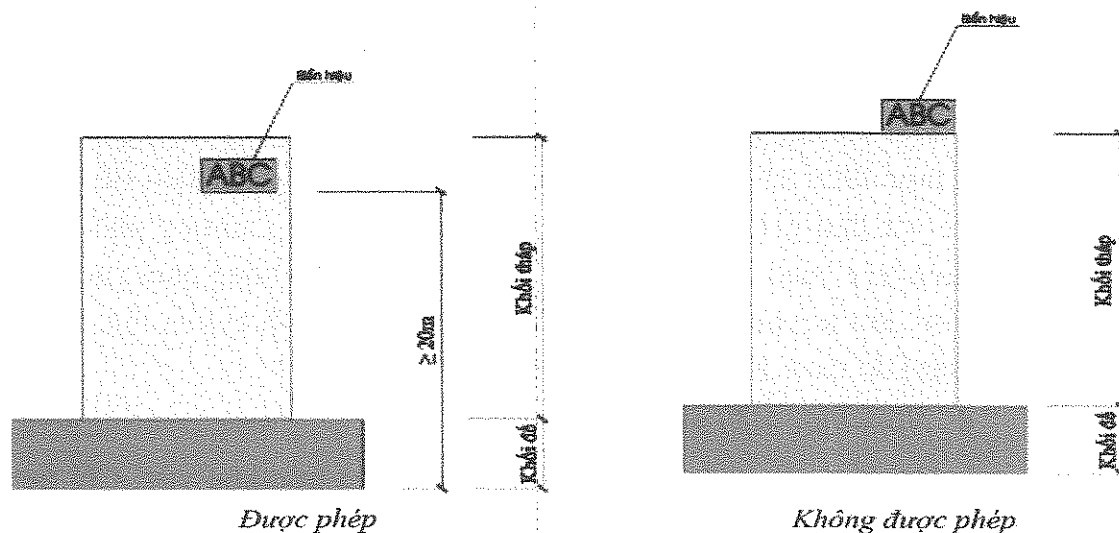
+ Hình thức biển hiệu được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

❖ *Đối với công trình thương mại dịch vụ*

- Cho phép quảng cáo trên công trình thương mại dịch vụ. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình.

- Quảng cáo không được che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình.

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo không được lấn lộ giới, cản tầm nhìn giao thông trong và ngoài khuôn viên công trình, lối đi của xe và người đi bộ.



- Biển hiệu công trình được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang mặt công trình. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

- Biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

- Kích cỡ các biển hiệu phải được quy định rõ: không được che khuất các yếu tố cấu thành kiến trúc (các đường gờ, lanh tô, trán tường tay vịn...). Không cho phép biển quảng cáo tấm lớn vượt 1/4 tầng nhà (đối với quảng trường), quá 1/5 tầng nhà (đối với các tuyến phố) và phải đặt tại tầng 1. Chiều dài của biển hiệu phải tương ứng với chiều dài của ô kính bày hàng. Biển hiệu không được che khuất gờ tường trên ô cửa tầng 2. Trong trường hợp thay đổi hoặc mở một mặt tiền cửa hàng mới. Việc lắp đặt hay cải tạo mặt tiền các cửa hàng phải tôn trọng đặc điểm, nhịp độ và tỉ lệ của tòa nhà. Không thiết kế cửa kính tấm lớn đến hết cao độ của tầng 2.

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

a) Quy định chung

❖ Điều kiện để xây dựng hàng rào

- Hàng rào chỉ được xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng đất hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

- Không một bộ phận nào của hàng rào được phép xây dựng vượt ra ngoài ranh đất hợp pháp và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

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

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

❖ *Hình thức kiến trúc*

- Hải hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc khu vực. Chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hải 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.

- Đối với hàng rào bên hông và phía sau:

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

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

b) Quy định cổng, hàng rào đối với từng công trình

❖ *Công trình nhà ở riêng lẻ*

- Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 70%, phần bệ tường rào cao tối đa 0,8m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

- Hàng rào phải được thiết kế hải hòa với công trình cả về vật liệu, màu sắc và kiến trúc.

❖ *Công trình nhà ở liền kề*

- Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau:

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

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

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

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

+ Ngăn cách ranh giới giữa hai nhà phải có hàng rào thoáng cao bằng hàng rào mặt tiền. Phần chân rào có thể xây đặc cao tối đa là 0,6m.

+ Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%.

❖ *Công trình nhà chung cư, công trình đa năng*

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

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

+ Đối với hàng rào trước công trình (giáp ranh với đường giao thông): Được phép sử dụng các loại vật liệu: thép, nhôm được sơn phủ, khối bê tông; thép hình, tường xây; lưới đan bằng gỗ thép. Chiều cao tối đa không quá 2,6m, thông thoáng và độ rỗng tối thiểu 75%.

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

+ Đối với góc vát nơi đường giao nhau: Tại các góc đường, phải tạo góc thoáng tầm nhìn cho người di chuyển trên đường. Đối với đoạn hàng rào này chỉ cho phép làm hàng rào thoáng với phần xây tường đặc có chiều cao không lớn hơn 0,8m.

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

❖ *Công trình dịch vụ công cộng, tôn giáo, tín ngưỡng*

- Hàng rào phía giáp đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

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

❖ *Công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị, công trình*

chuyên ngành quan trọng

- Các công trình này phải có thiết kế riêng biệt.
- Hình thức kiến trúc phải phù hợp với công trình.

❖ Cổng ra vào công trình

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

- 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.

- 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).

- 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 (áp dụng cho thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận)

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

- Hình thức kiến trúc:

+ Không được xây dựng bố trí thêm các hạng mục công trình chấp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái, các công trình kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lôgia.

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

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

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

❖ Cửa đi, cửa sổ

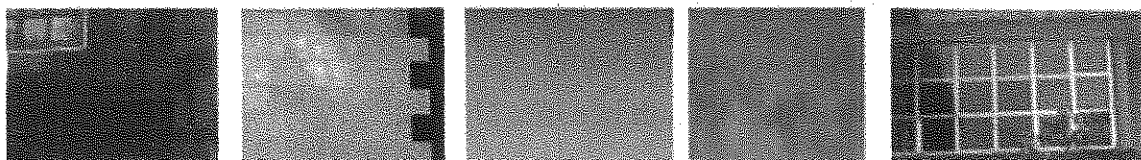
- Ở độ cao dưới 2,5m so với mặt vỉa hè, tất cả các loại cửa đi, cửa sổ và cửa khác (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngõ.

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

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

❖ *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.



Hình 11. Các vật liệu bị hạn chế xây dựng

- 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.

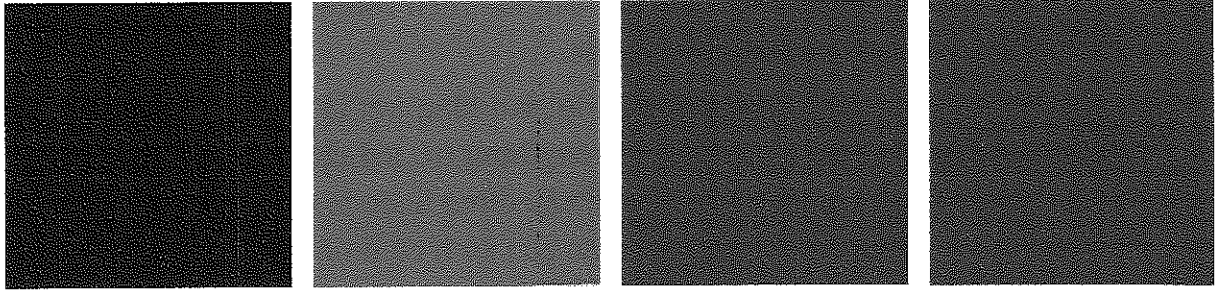
- Hạn chế sử dụng các vật liệu như: Các loại kính màu hoặc phản quang, gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng mặt ngoài công trình.

❖ *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.



Hình 12. Các màu bị cấm xây dựng mặt ngoài công trình

❖ *Phần công trình hướng ra ngoài thất:*

- 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.

- 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 bịt 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 hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,5m).

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

❖ *Mái công trình:*

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

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

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

a) 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.

- Các dự án chậm triển khai quá 12 tháng hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đăng ký với cơ quan đăng ký thì xử lý theo quy định của Luật Xây dựng.

b) Công trình, dự án chuẩn bị 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 thiểu 2,5m, 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.

c) 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 báo 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.

- 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 2,5m, chiều rộng mái che tối thiểu 1,5m.

d) Quy định treo biển báo đối với công trường thi công xây dựng

- 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.

- 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.

- 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 trình trên 5 tầng tại khu vực thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

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

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

- 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 hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Đối với công trình có mặt tiền đặc, kín khuyến khích bổ sung cửa sổ, chi tiết trang trí đối với các công trình này.

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. Vị trí công trình kiến trúc có giá trị

Trên địa bàn hiện có các Di tích cấp quốc gia như đình Bo Chợ, chùa Bồ Hạ, đền Bến Nhân; di tích cấp tỉnh có đình Bồ Hạ, đình Xuân Lan, chùa Trần Nhân, chùa Chiềng; ngoài ra, còn các công trình đình, đền, chùa, am, miếu nằm rải rác tại các thôn; các di tích vẫn gìn giữ được những nét kiến trúc, mỹ thuật truyền thống độc đáo của địa phương.

2. Quy định công trình kiến trúc có giá trị

- Việc lập dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận do cơ quan có chức năng về chuyên môn thực hiện và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Di sản văn hóa.

- Cấm những hành vi vi phạm làm sai lệch di tích lịch sử - văn hóa và đào bới khu vực di tích.

- Mọi tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa và trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

- UBND huyện Yên Thế có trách nhiệm phối hợp với Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch và các ngành chức năng có liên quan tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý các hành vi vi phạm quy định quản lý di tích lịch sử - văn hóa trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

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

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

- Các công trình bảo tồn sửa chữa cải tạo phải thực hiện theo quy định tại Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 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.

- Đặc điểm hình ảnh bên ngoài công trình: 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.

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

- Sửa chữa, thay thế các bộ phận công trình: cần phải giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của chi tiết nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của các bộ phận. Việc sửa chữa, phục hồi được hết sức khuyến khích hơn là thay thế.

- 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.

- 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.

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

- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc thuộc danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

- Cây xanh, sân vườn phải được bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật.

- 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 kiến trúc có giá trị

- Việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới công trình bên trong khuôn viên các công trình kiến trúc có giá trị phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận.

- Khi xác định chỉ giới xây dựng phải đặc biệt lưu ý đến khoảng lùi về phía công trình bảo tồn; trường hợp xây nối khối công trình mới vào công trình bảo tồn hoặc mở rộng công trình bảo tồn cần được xem xét và tính toán kỹ lưỡng.

- Chiều cao công trình xây dựng bổ sung, xây dựng mới cần bảo đảm hài hòa với chiều cao phần khối tích chính của công trình bảo tồn.

- Các phần xây thêm trong khuôn viên công trình bảo tồn không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, đồng thời phải hài hòa với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy chế quản lý kiến trúc đô thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận nhằm đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn thị trấn được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với quy hoạch chung thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận đã được duyệt. Quy chế cũng là cơ sở pháp lý để triển khai cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo quy định. Việc tổ chức thực hiện quy chế được triển khai tổ chức thực hiện cụ thể như sau:

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

- Đối với những công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, thì cấp thẩm quyền căn cứ quy chế, quy hoạch được duyệt để cấp giấy phép xây dựng theo các quy định hiện hành.

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

- Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất trái với Quy chế này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho phép triển khai xây dựng.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù

UBND huyện Yên Thế chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn phối hợp với UBND thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận trên cơ sở quy chế đã được duyệt tổ chức ban hành các quy định quản lý đối với các khu vực đặc thù.

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

UBND huyện Yên Thế chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn và các đơn vị khác có liên quan đến công tác quản lý kiến trúc phối hợp với UBND thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận, trong quá trình triển khai thực hiện cần:

- Chủ động rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế quản lý kiến trúc để có đề xuất bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với các quy định hiện hành và thực trạng phát triển đô thị.

- Tiếp tục đề xuất soạn thảo các quy định chi tiết cho các nội dung quy chế quản lý kiến trúc khác trên địa bàn thị trấn và vùng phụ cận nhằm tăng cường cơ sở pháp lý trong công tác quản lý kiến trúc, trật tự xây dựng 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

- Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật.
- Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Đơn vị tư vấn thiết kế trong quá trình thiết kế các công trình xây dựng thuộc đối tượng phạm vi áp dụng quy chế thì phải có trách nhiệm tuân thủ các quy định về quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch được duyệt, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và quy định khác trong Quy chế này.

2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

- Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm triển khai thi công xây dựng và hoàn thành đúng theo thiết kế, quy định đã cam kết trong hợp đồng của chủ đầu tư và các quy định khác trong quy chế.

- 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.

- 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.

- Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan.

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

- Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định quản lý đô thị liên quan khác.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi công trình; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời.

- Xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc đô thị phải thực hiện đúng quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được duyệt. Phải được cấp giấy phép của cơ quan có thẩm quyền mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình; thêm hoặc bớt các bộ phận, thay đổi hình thức và chất liệu lợp mái nhà, màu sắc công trình, chất liệu ốp, chi tiết hoặc các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình.

- Chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch, thiết kế công trình tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này nhằm đảm bảo cho dự án có chất lượng. Đảm bảo công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị khu vực.

- Chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng đúng theo quy hoạch và dự án được duyệt, đúng theo giấy phép xây dựng. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cho cơ quan có thẩm quyền đúng tiến độ và chất lượng.

- Chịu trách nhiệm bảo vệ môi trường, cảnh quan trong suốt quá trình triển khai dự án. Mọi hoạt động san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc không được ảnh hưởng đến các khu đất và công trình lân cận.

- Chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị theo quy định.

- Trường hợp không tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, vi phạm trong xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

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

- Thực hiện các chức năng tư vấn giám định và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về kiến trúc cảnh quan đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; các đề án quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình có ý nghĩa quan trọng của thị trấn theo quy định của pháp luật.

- Nghiên cứu, lý luận và phê bình về quy hoạch - 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.

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

5. Trách nhiệm Sở Xây dựng

- Hướng dẫn, phối hợp với UBND huyện Yên Thế tổ chức thực hiện Quy chế này.

- Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc thẩm quyền theo Quy chế này và các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

- Là đầu mối tổng hợp, tham mưu cho UBND tỉnh để điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi quy chế cho phù hợp với các quy định và yêu cầu quản lý thực tiễn (trường hợp cần thiết).

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

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành của mình, có trách nhiệm phối hợp tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế.

7. Trách nhiệm của UBND huyện Yên Thế

- Quán triệt, phổ biến công khai quy chế đến các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để thực hiện, tuân thủ quy chế được phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm quản lý kiến trúc đô thị, trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn; tổ chức thực hiện các nội dung được quy định tại Quy chế này.

- Theo thẩm quyền được giao, cấp phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo quy định của quy chế này và quy hoạch được duyệt; kiểm tra giấy phép xây dựng của tổ chức, cá nhân trên địa bàn; kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo thẩm quyền.

- Đề xuất và xây dựng kế hoạch đầu tư tăng cường chất lượng cảnh quan, không gian đô thị đối với các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận.

- Chỉ đạo cơ quan chuyên môn, UBND các xã: Đông Sơn, Tân Sỏi và thị trấn Bồ Hạ 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.

8. Ủy ban nhân dân thị trấn Bồ Hạ, xã Tân Sỏi và xã Đông Sơn

Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc 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.

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

- Sở Xây dựng, UBND huyện Yên Thế theo thẩm quyền được giao có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp thẩm quyền xử lý theo quy định.

- UBND thị trấn Bồ Hạ, xã Tân Sỏi, xã Đông Sơn trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp Thanh tra Sở Xây dựng, Trung tâm phát triển Quỹ đất và Quản lý trật tự giao thông, xây dựng và môi trường huyện Yên Thế thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị này 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

- Trường hợp phát hiện Quy chế có nội dung khác biệt với các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác thì cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát,

kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, điều chỉnh bổ sung quy chế đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tiễn.

- Cơ quan rà soát văn bản kiến nghị Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét theo quy định của pháp luật. Quy định điều chỉnh, bổ sung nội dung của Quy chế cần được ban hành bằng hình thức văn bản theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung

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

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

- Trong quá trình thực hiện Quy chế này, trường hợp có khó khăn, vướng mắc các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về UBND huyện Yên Thế để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, UBND huyện Yên Thế báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho UBND tỉnh kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

PHỤ LỤC IV

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC TRỤC, TUYẾN ĐƯỜNG PHỐ CHÍNH

1. Quy định đối với đường giao thông đô thị

- Điều chỉnh, bổ sung các yêu cầu, hệ thống chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông đảm bảo các tiêu chuẩn và quy phạm hiện hành đồng thời phù hợp với sự phát triển và mở rộng đô thị.

- Tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện, hợp lý, an toàn, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường, tạo sự phát triển bền vững của đô thị.

- Công trình giao thông đảm bảo đồng thời về kỹ thuật, mỹ thuật và cảnh quan.

- Tận dụng mạng đường hiện có, trên cơ sở đó cải tạo mở rộng, làm mới đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

- Đảm bảo dành đủ chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng hệ thống giao thông cũng như các công trình bến bãi, phụ trợ giao thông.

- Xây dựng đảm bảo mặt cắt đường theo quy hoạch.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống lòng đường, vỉa hè, các công trình phụ trợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự lưu thông an toàn.

- Bãi đỗ xe phải có giấy phép, xe đỗ đúng nơi quy định, không gây cản trở cho người tham gia giao thông.

a). Quy định về lộ giới

❖ Giao thông đối ngoại

- **Đường tỉnh ĐT292:** Quy hoạch gồm các lộ giới

+ Lộ giới tuyến đường 27m, bề rộng mặt đường 14m; vỉa hè hai bên rộng 2x6,5m. Không bố trí dải phân cách giữa.

+ Lộ giới tuyến đường 25m, bề rộng mặt đường 12 m; vỉa hè hai bên rộng 2x6,5m. Không bố trí dải phân cách giữa.

+ Lộ giới tuyến đường 19m, bề rộng mặt đường 9m; vỉa hè hai bên rộng 2x5m. Không bố trí dải phân cách giữa (đoạn chạy qua trung tâm thị trấn hiện hữu).

- **Đường tỉnh ĐT294:** có lộ giới tuyến đường 27m, bề rộng mặt đường 14m; vỉa hè hai bên rộng 2x6,5m. Không bố trí dải phân cách giữa.

- **Đường tỉnh ĐT294C:** có lộ giới tuyến đường 23m, bề rộng mặt đường 11 m; vỉa hè hai bên rộng 2x6 m. Không bố trí dải phân cách giữa.

- **Đường tỉnh ĐT293B:** có lộ giới tuyến đường 27m, bề rộng mặt đường 14m; vỉa hè hai bên rộng 2x6,5m. Không bố trí dải phân cách giữa.

- **Đường tỉnh ĐT242:** có lộ giới 22 m; bề rộng mặt đường 12m; vỉa hè hai bên rộng 2x5 m. Không bố trí dải phân cách giữa.

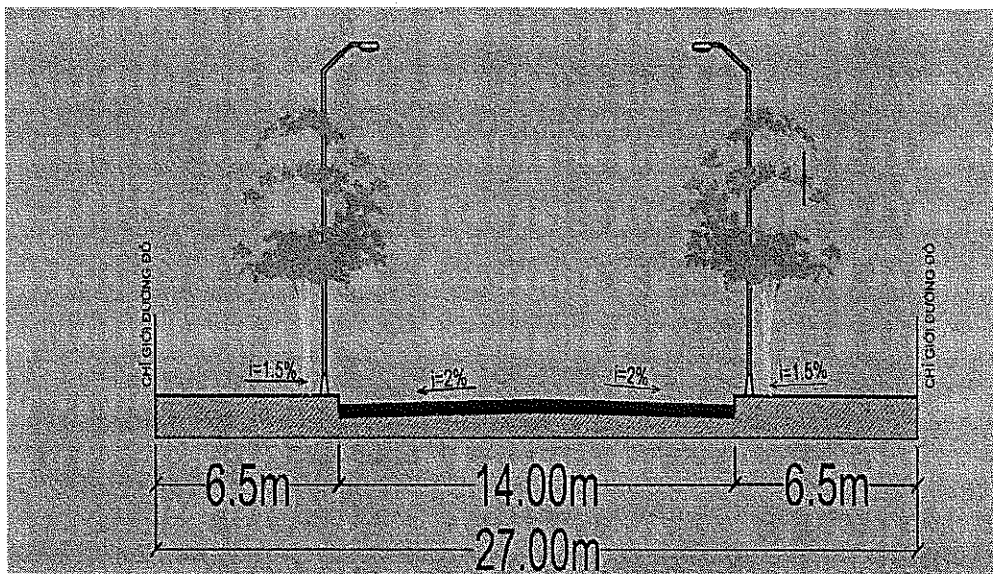
- Đường tỉnh DT292D: có lộ giới 22 và lộ giới 23m như sau:

+ Lộ giới 22m có bề rộng mặt đường 12m, vỉa hè hai bên rộng 2x5m. Không có dải phân cách giữa (áp dụng cho khu vực đường qua khu dân cư không thể mở rộng được).

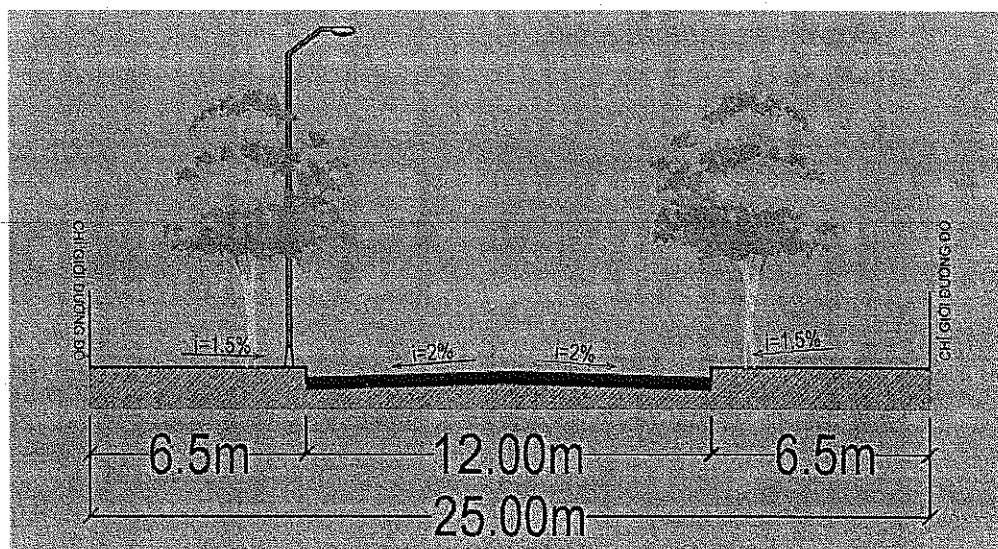
+ Lộ giới 23 m; bề rộng mặt đường 11 m; vỉa hè hai bên rộng 2x6m. Không bố trí dải phân cách giữa.

- Bổ sung thêm tuyến đường giao thông đối ngoại (mặt cắt 3-3) theo quy hoạch giao thông tỉnh tại khu vực xã Đông Sơn về phía Đông Bắc của khu vực nghiên cứu quy hoạch.

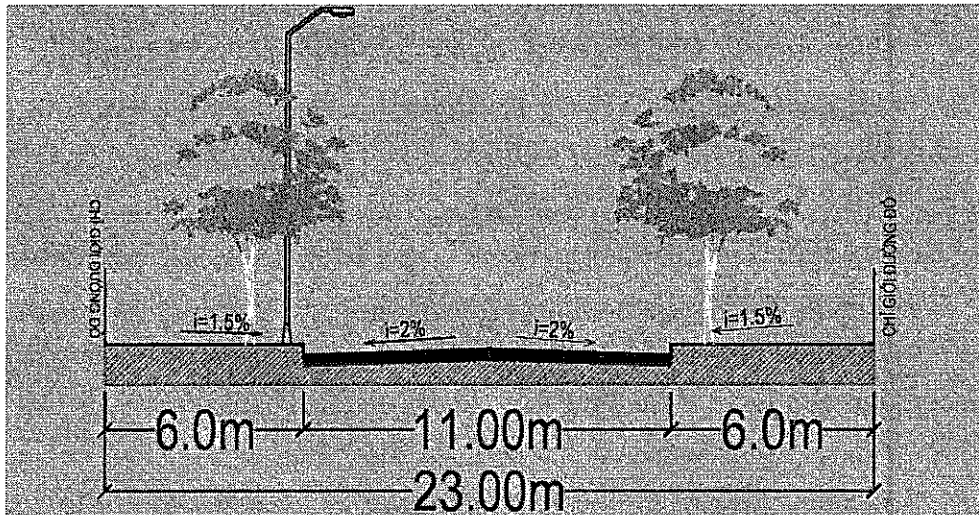
+ Tuyến đường chính khu vực có lộ giới 23m, bề rộng lòng đường 11m, vỉa hè hai bên rộng 2x6m.



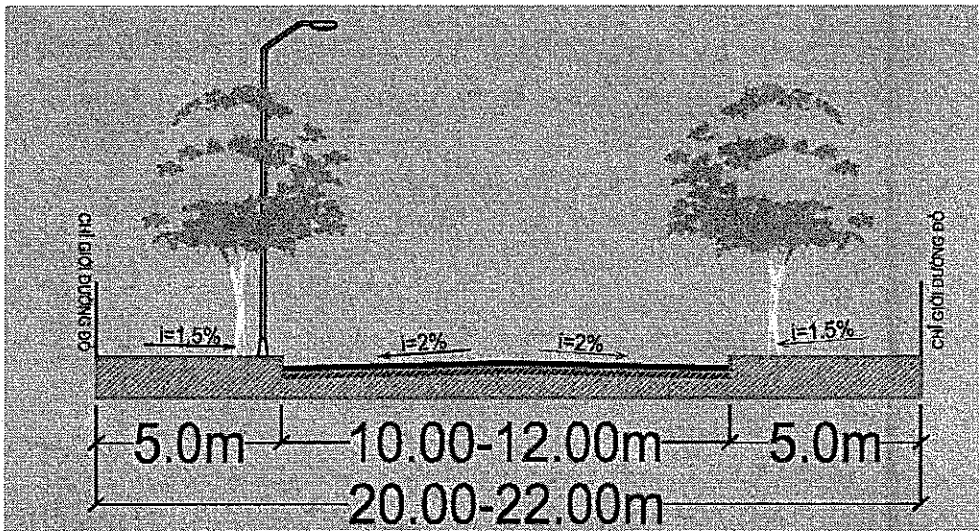
Hình 1. DT 294, DT 293B đoạn MC 2-2



Hình 2. DT 294 đoạn MC 3-3

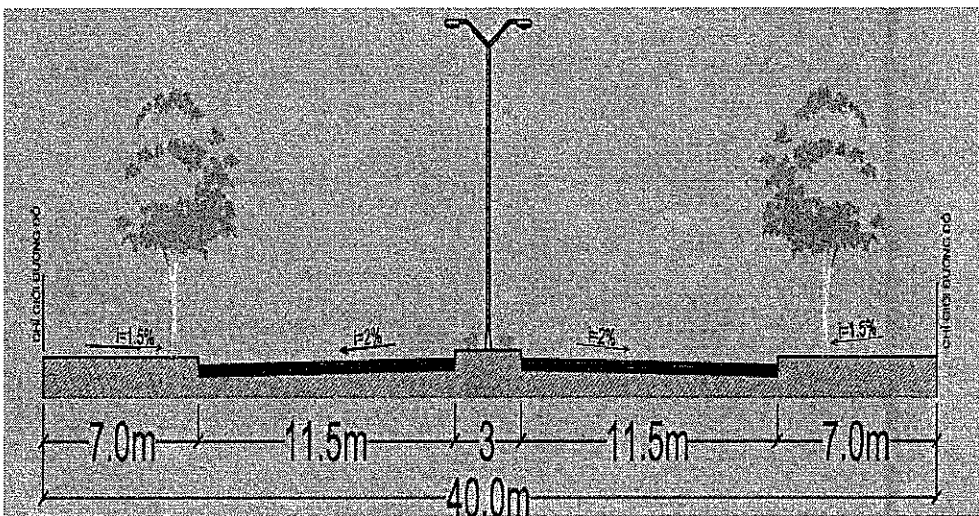


Hình 3. DT 294C, DT 292D đoạn MC 4-4



Hình 4. TL 242, DT 292D đoạn MC 5-5

- ❖ *Giao thông đối nội*
- * *Đường trục chính đô thị*

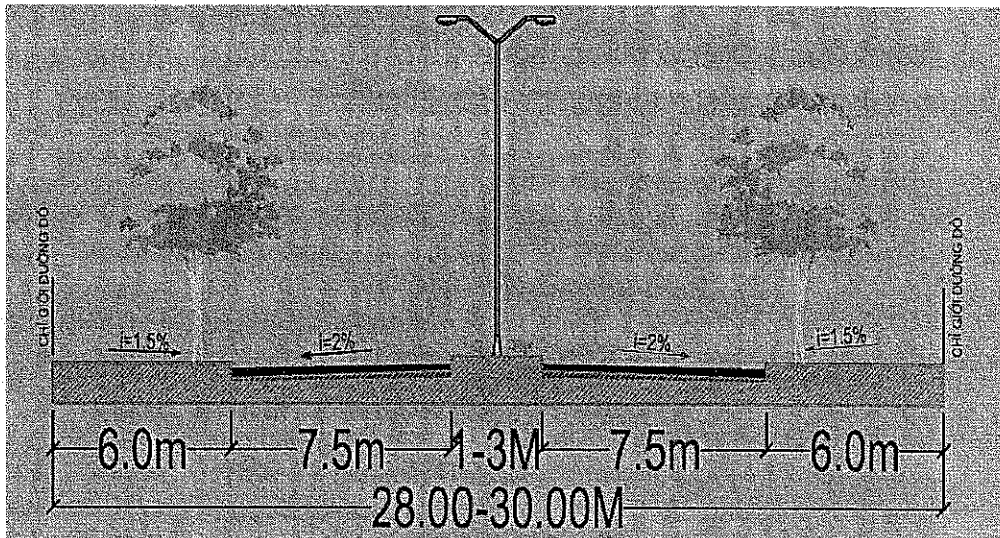


Hình 5. Đường trục chính MC 1-1

+ **Mặt cắt ngang 1-1:** Quy hoạch lộ giới 40m; bề rộng mặt đường quy hoạch 2x11,5m; vỉa hè rộng 2x7m; dải phân cách giữa rộng 3m.

+ **Mặt cắt ngang 1A-1A:** Quy hoạch lộ giới 28-30m; bề rộng mặt đường quy hoạch 2x7,5m; vỉa hè rộng 2x6m; dải phân cách giữa rộng 1-3m.

+ **Mặt cắt ngang 2-2:** Quy hoạch lộ giới 27m; bề rộng mặt đường quy hoạch 14 m; vỉa hè rộng 2x6,5m; không có dải phân cách giữa.



Hình 6. Đường trục chính MC 1A-1A

* **Đường liên khu vực:**

+ **Mặt cắt ngang 3-3:** Quy hoạch lộ giới 25,00m; bề rộng mặt đường quy hoạch 12m; vỉa hè rộng 2x6,5m; không có dải phân cách giữa.

+ **Mặt cắt ngang 4-4:** Quy hoạch lộ giới 23m; bề rộng mặt đường quy hoạch 11,00m; vỉa hè rộng 2x6m; dải phân cách giữa rộng 0m.

+ **Mặt cắt ngang 5-5:** Quy hoạch lộ giới 20-22m; bề rộng mặt đường quy hoạch 10-12m; vỉa hè rộng 2x5m; không có dải phân cách giữa.

Các tuyến đường liên khu vực không đi qua khu dân cư không bố trí vỉa hè hai bên đường.

* **Đường chính khu vực, đường khu vực:**

+ **Mặt cắt ngang 5-5:** Quy hoạch lộ giới 20,00-22m; bề rộng mặt đường quy hoạch 10-12m; vỉa hè rộng 2x5m; không có dải phân cách giữa.

+ **Mặt cắt ngang 6-6:** Quy hoạch lộ giới 19m; bề rộng mặt đường quy hoạch 2x4,5m; vỉa hè rộng 2x5m;

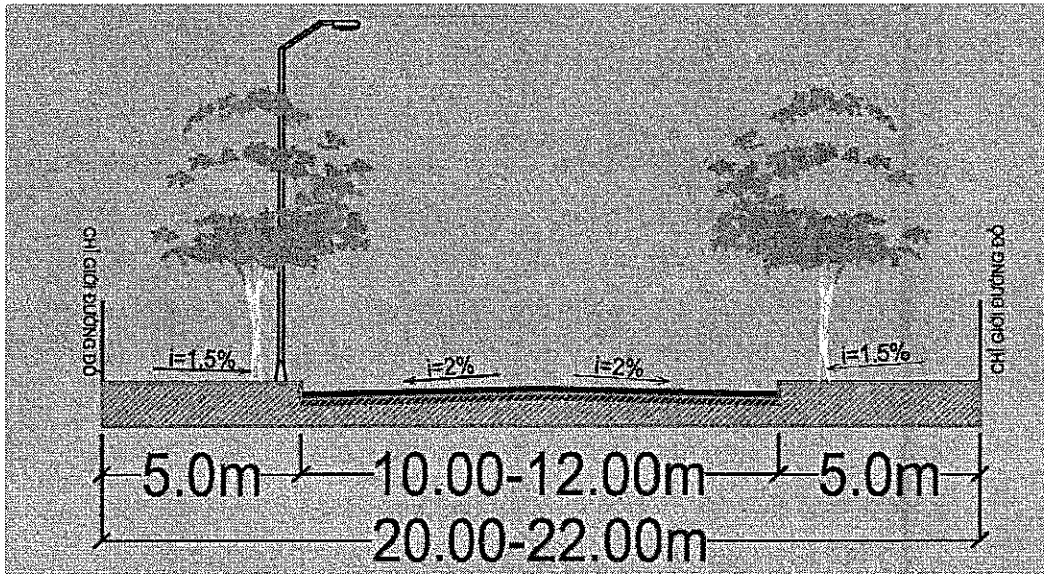
+ **Mặt cắt ngang 7-7:** Quy hoạch lộ giới 17,5m; bề rộng mặt đường quy hoạch 2x3,75m; vỉa hè rộng 2x5m;

- Xây dựng mới hệ thống đường CCN tại khu vực xã Tân Sỏi với một tuyến trục chính có quy mô mặt cắt 20m, các tuyến đường khu vực có quy mô mặt cắt dự

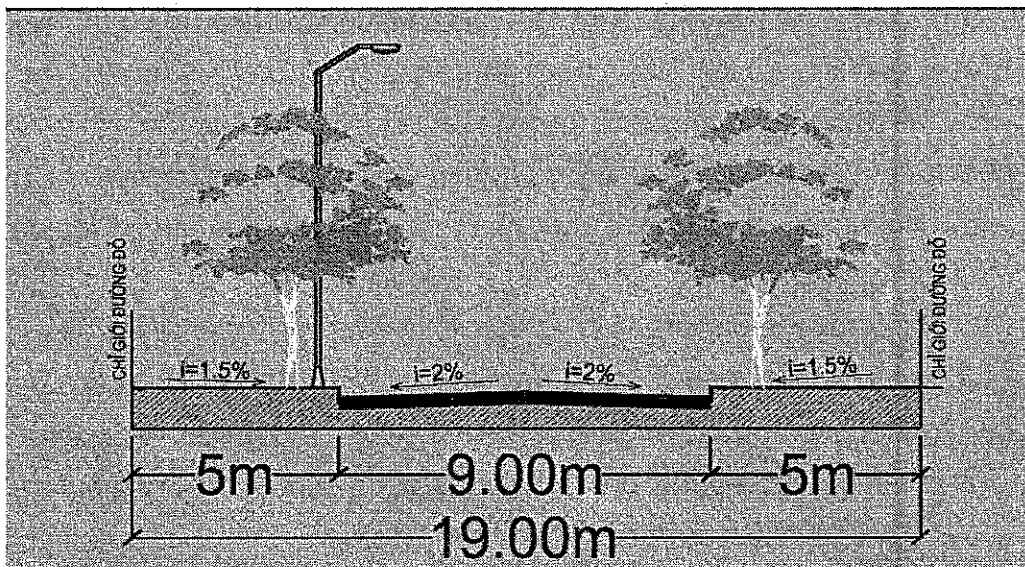
kiến 19-27m. Nâng cấp, cải tạo kết hợp xây dựng mới hệ thống đường chính khu vực, đường khu vực trong các khu vực phát triển mới tại xã Tân Sỏi và dọc theo tuyến ĐT 294.

- Cải tạo hệ thống đường hiện trạng tại khu trung tâm thị trấn Bồ Hạ.
- Tiếp tục xây dựng hệ thống đường trong khu đô thị mới tại trung tâm TT Bồ Hạ và khu dân cư trung tâm xã Tân Sỏi.

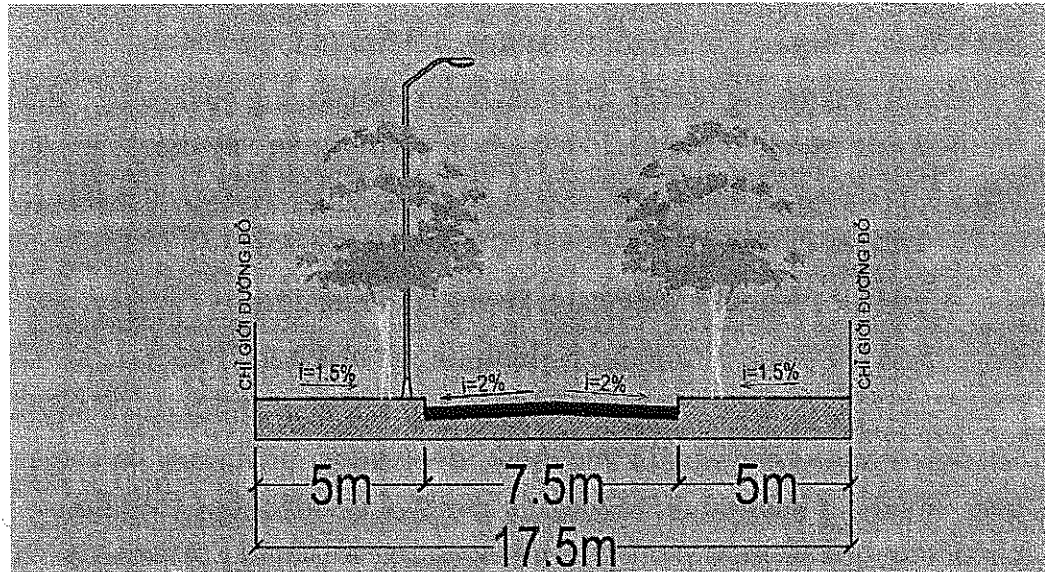
Hệ thống đường khu vực, chính khu vực kết nối hợp lý với hệ thống đường đối ngoại đảm bảo giao thông thông suốt, an toàn, tạo thành mạng giao thông hoàn chỉnh, quy mô mặt cắt dự kiến từ 17,5-27m.



Hình 7. Đường khu vực MC 5-5



Hình 8. Đường khu vực MC 6-6



Hình 9. Đường khu vực MC 7-7

* Đường trong khu vực khu dân cư hiện hữu:

- Hẻm chính là đường hẻm được nối thông vào đường chính (loại đường khu vực có lộ giới lớn hơn 12m) và các hẻm nhánh hoặc hẻm cụt khác.
- Hẻm nhánh là đường hẻm được nối vào đường phố hoặc hẻm chính, hoặc có liên thông với hẻm khác.
- Hẻm cụt là đường hẻm chỉ nối một đầu vào đường hẻm khác hoặc đường phố.
- Lối đi chung là đường hẻm cụt phục vụ giao thông nội bộ cho một số căn hộ, được hình thành khi phân tách lô đất.

❖ Quy định lộ giới cho các loại đường hẻm

- Lộ giới áp dụng cho hẻm chính tối thiểu là 6m.
- Lộ giới áp dụng cho hẻm nhánh và hẻm cụt theo bảng dưới đây.

Lộ giới áp dụng cho Ngõ hẻm nhánh và hẻm cụt

TT	Chiều dài ngõ	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
1	Nhỏ hơn 25m	3,5m	Khi không có trụ điện
2	25m - 50m	4,0m	
3	50m - 100m	4,5m	
4	100m - 200m	5,0m	
5	Lớn hơn 200m	6,0m	

- Chiều rộng lối đi chung được chọn cho phép nhỏ hơn 3,5m, nhưng không nhỏ hơn 2m, trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân.

- Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên hẻm quá cao (trên 300

người/ha) hoặc dọc theo hẻm có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các hẻm có lộ giới tối thiểu từ 3,5-4,5m (bảng trên).

- Trong trường hợp hẻm cắt dài quá 150m, không có điều kiện thông hẻm và có đủ điều kiện về quỹ đất hoặc được kết hợp với dự án xây dựng mới dọc hẻm thì ưu tiên bố trí chỗ quay đầu xe với kích thước phù hợp theo tiêu chuẩn quy phạm như:

- + Có hình tam giác đều cạnh không nhỏ hơn 7m.
- + Hoặc có hình vuông cạnh không nhỏ hơn 12m.
- + Hoặc có hình tròn đường kính không nhỏ hơn 10m.

- Đối với các hẻm nhánh nối hai đầu với hẻm chính có chiều dài từ 50m trở xuống có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đầu hẻm xây dựng kiên cố đã có giấy phép xây dựng nằm dọc theo đường hẻm thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm trên.

❖ *Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường thiết kế*

- Đối với các trục chính đô thị có lộ giới theo quy hoạch: Khoảng lùi xây dựng được quy định tại 2.6.2 Mục 2.6 Chương II Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01/2021 về điều kiện cấp giấy phép cho những công trình trong đô thị:

+ Nếu công trình có chiều cao dưới 22m và lộ giới rộng từ 19 – dưới 22m thì khoảng lùi xây dựng bằng 0.

+ Khi công trình có chiều cao trên 28m, khoảng lùi xây dựng bằng 6m.

+ Đối với các công trình cao 25m và lộ giới rộng trên 22m thì khoảng lùi xây dựng bằng 0.

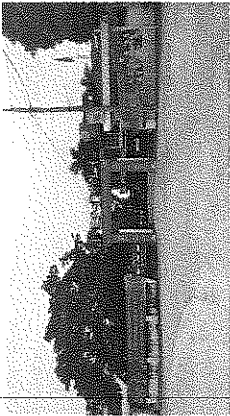

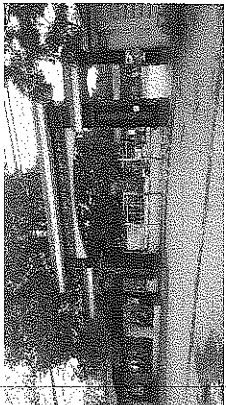
+ Tính từ vỉa hè đến công trình và chiều cao 25m thì khoảng lùi xây dựng bằng 3m.

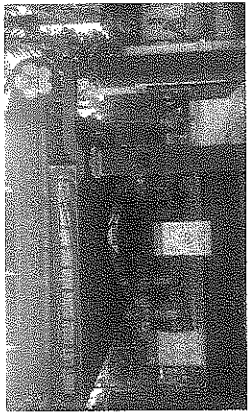

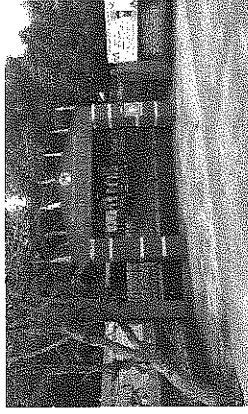

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
< 19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6



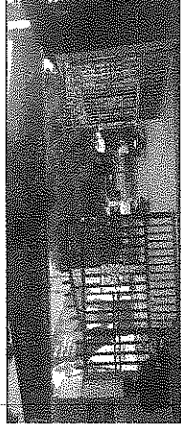
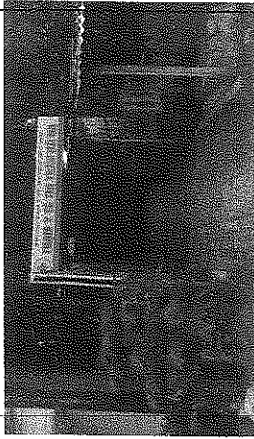
- Đối với đường thôn, xóm tại khu vực dân cư hiện hữu, đường ngõ trong tổ dân phố, khuyến khích khoảng lùi xây dựng tối thiểu từ 1- 2m. Đối với công trình nhà ở có kết hợp với hoạt động sản xuất nông nghiệp khuyến khích khoảng lùi xây dựng là 2m (*quy định chi tiết xem tại phụ lục II*).

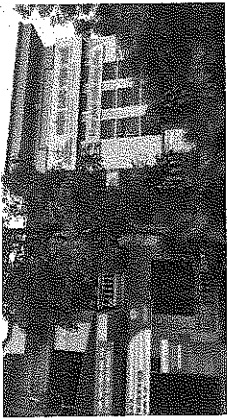
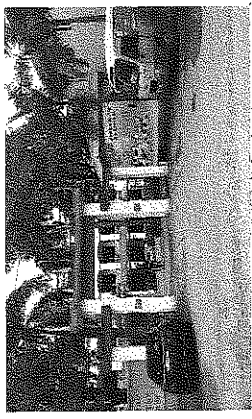

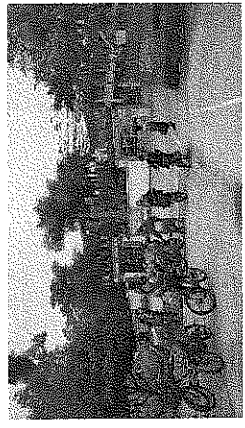
PHỤ LỤC I

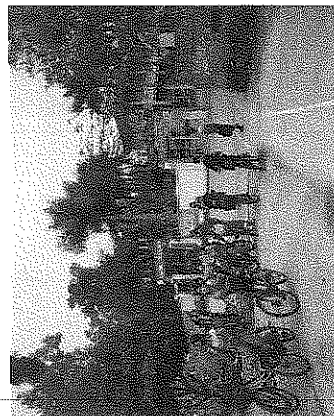
QUY CHẾ QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC THỊ TRẤN BỐ HẠ VÀ VÙNG PHỤ CẬN

TT	Tên công trình	Ảnh hiện trạng	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất	Ghi chú
1	Trụ sở UBND Thị trấn Bồ Hạ		0,5	30-40	1-3		
2	Chợ thị trấn Bồ Hạ		1,9	30-40	1-3		
3	Trường THPT thị trấn Bồ Hạ		1,97	30-35	2-4		

4	Trường mầm non Bó Hạ		0,54	30-35	1-2		
5	Trường THCS Bó Hạ		0,97	30-35	2-3		
6	Trường tiểu học Bó Hạ		1,03	30-35	1-3		
7	Chợ Bó Hạ		2,1	30-40	1-2		


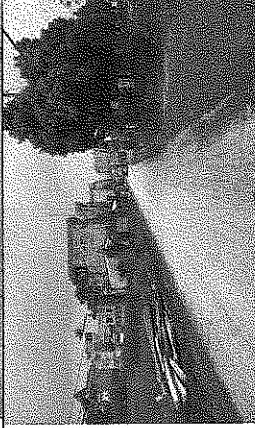
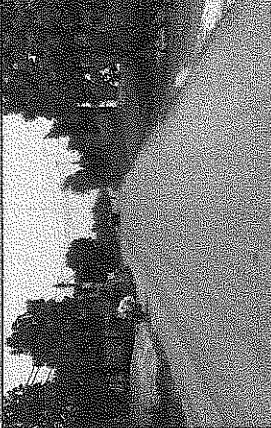
8	Ngân hàng nông nghiệp			30-40	1-2		
9	Bưu Điện			30-40	1-2		
10	Trường tiểu học		0,48	30-35	1-3		
11	Trạm Y tế		0,1	30-40	1-3		


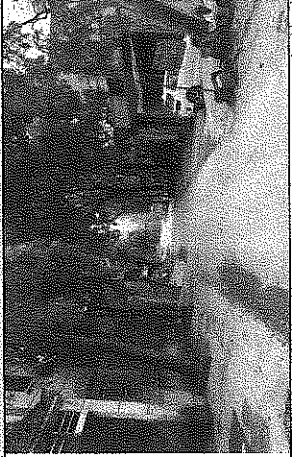

12	Chi nhánh điện Yên Thế			30-40	1-3		
13	UBND xã Tân Sỏi			30-40	1-3		
14	Chợ Tân Sỏi		0,12	30-40	1-3		
15	Trường tiểu học Tân Sỏi		0,53	30-35	1-3		

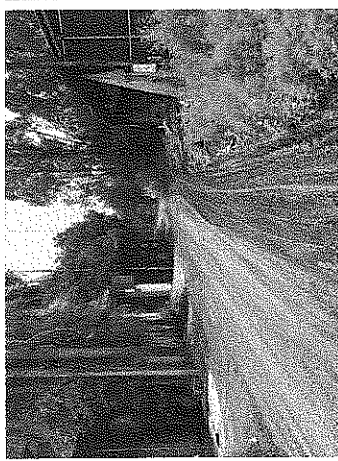


16	Trường THCS Tân Sỏi		0,76	30-35	1-3		
----	---------------------	---	------	-------	-----	--	--

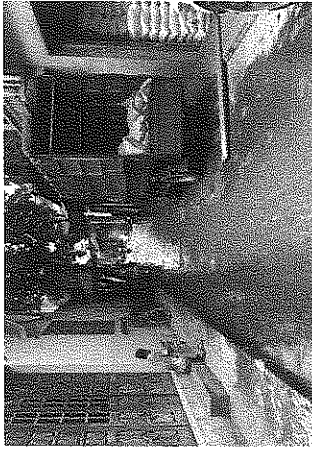
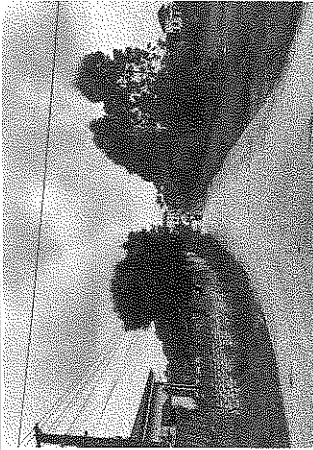
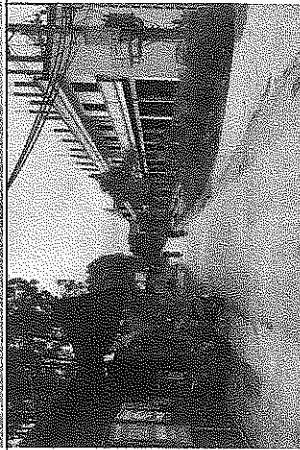
PHỤ LỤC II




QUY CHẾ QUẢN LÝ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG NỘI THỊ TRẦN BỒ HẠ VÀ VÙNG PHỤ CẬN

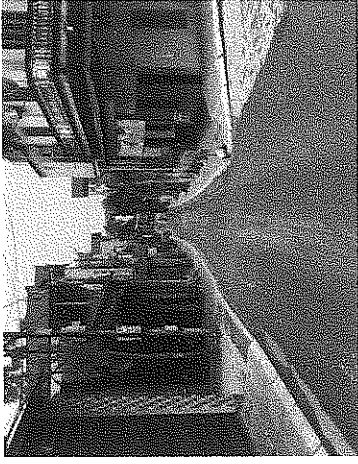
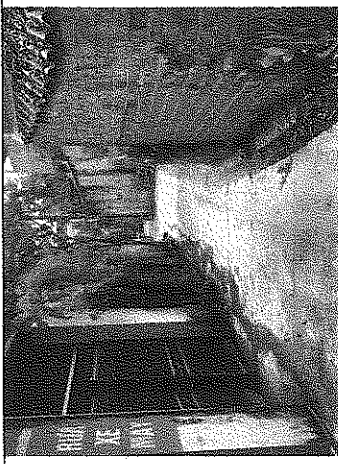
TT	Tên Đường	Điểm Đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Tổng chiều dài (km)	Bề rộng hiện trạng (m)			Yêu cầu khoảng lùi
						Via hè (m)	Mặt (m)	Via hè (m)	
I	Tuyến đường tỉnh								
1	Đường tỉnh 292	Cầu BH	Đi đồng lạch		5,7	9	6-11,5	9	QCQL Điều 11
2	Đường tỉnh 242	Ngã tư BH	Xã Hương Vỹ		1,0	9,5	6	9,5	QCQL Điều 11
3	Đường tỉnh 294	UBND xã Tân Sỏi	Thôn Tân Mai		0,85	5	6	5	QCQL Điều 11


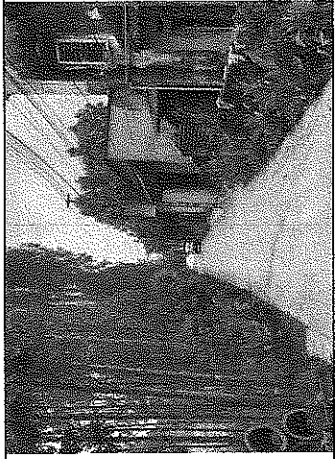
4	Đường tỉnh 294 C	Đường tỉnh 294	Đi Cao Thượng		0,35	2	4-6	2	QCQL Điều 11
II Đường huyện					2,4				
1	Đường huyện 268 (TT Bó Hạ - Cầu Phura)	Ngã tư Hoà Bình	Cầu Phura		1	5,5	4	5,5	QCQL Điều 11
2	Đường vành đai nối TL292 đi TL242	TL292	TL242		0,6	10,5	7	10,5	QCQL Điều 11

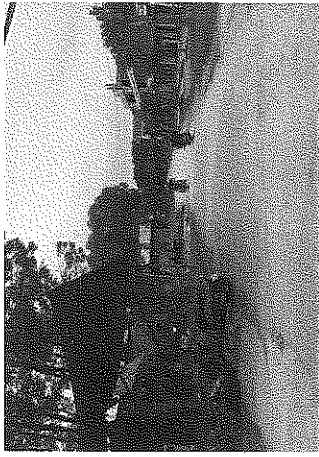
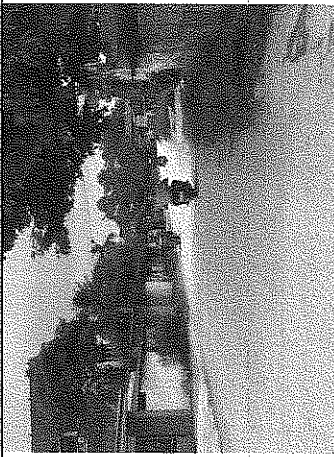

3	Đường huyện Ngã ba Phương Đông - Cầu Gụ	TL242	Cầu Gụ		0,8	7,75	7	7,75	QCQL Điều 11
III Đường trục thị trấn									
1	Tổng tuyến đê sông toàn thị trấn	Cầu Gụ	Cầu Sỏi		11,16	0,5	4-5	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 2-3m
3	Ngã ba cống Phác - Nhà máy xi măng (TDP Liên Tân)	Nhà máy xi măng	TDP Liên Tân		0,8	1	3,5	1	Khuyến khích khoảng lùi 2-3m
4	Công phụ nhà máy xi măng - Cảng (TDP Tân Xuân)				0,35	1	5	1	Khuyến khích khoảng lùi 2-3m

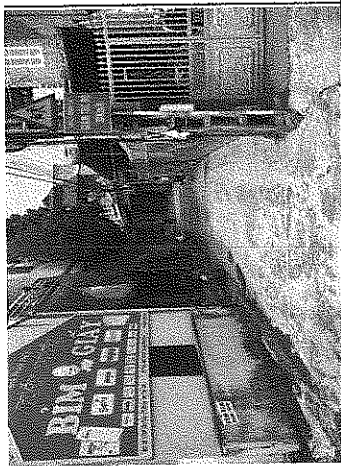

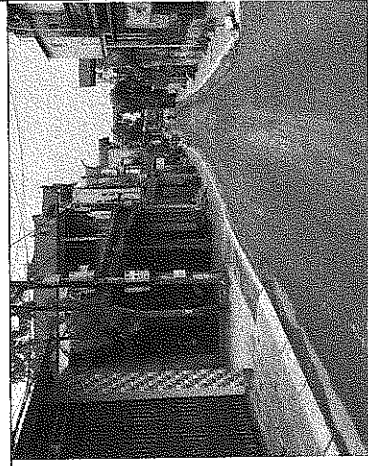
5	ĐT 292 - Đình Xuân Lan - Cửa sông - cửa ông Tám, TDP Sỏi.)	TL292	Sỏi		2,9	1	3,5	1	Khuyến khích khoảng lùi 2-3m
6	Sân bóng thị trấn Bồ Hạ - Ao ông Bảy (TDP Vòng Huyện)	Sân bóng TT	Đê Vòng Huyện		0,4	0,75	3,5	0,75	Khuyến khích khoảng lùi 2-3m
7	Từ UBND xã - NVH Tân An	TL292	HL268		0,9	0,5	3,5	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 2-3m


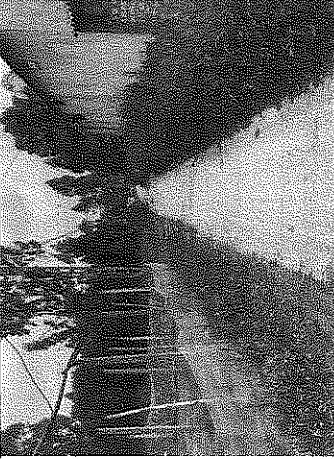
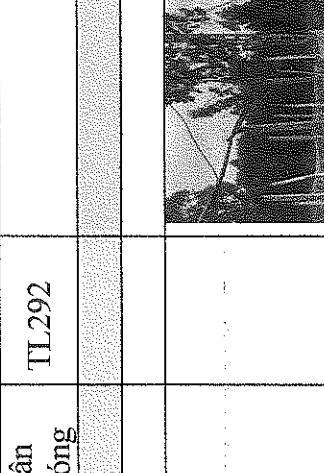
8	Từ Ba Góc - Cổng phụ nhà máy xi măng	TL292	Cổng phụ NM xi măng		1,1	1	5	1	Khuyến khích khoảng lùi 1-3m
9	Từ Ba Góc - Cầu ống Bàng	TL292	Cầu ống Bàng		0,6	1	4	1	Khuyến khích khoảng lùi 2-3m
10	Từ cửa ống Lan - Ruộng ống Chử				0,18		5		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m


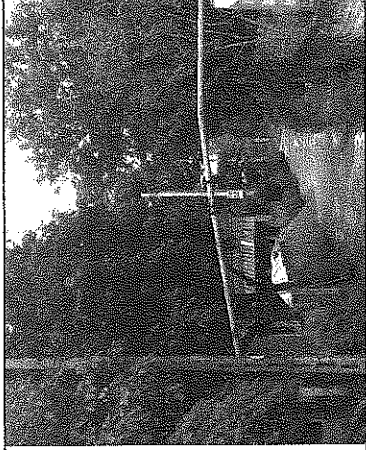
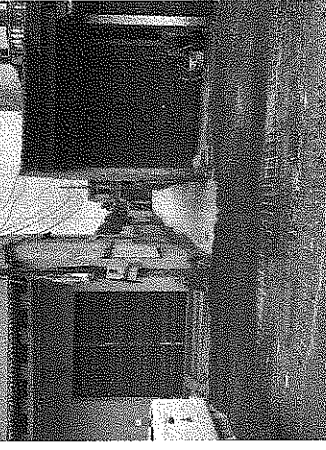
11	Đường ngã tư đi bến Nhãn	TL292	Đê bến Nhãn		0,61	1,5	5	1,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
IV Đường trục Tổ dân phố									
TDP Đình Tiên									
1	Góc Đa - Bà Thanh	TL292	Bà Thanh		0,5	0,75	3,5	0,75	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
TDP Đồng Lều									
2	Từ ông Kiên - ông Vĩnh				0,5	0,75	3,5	0,75	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m

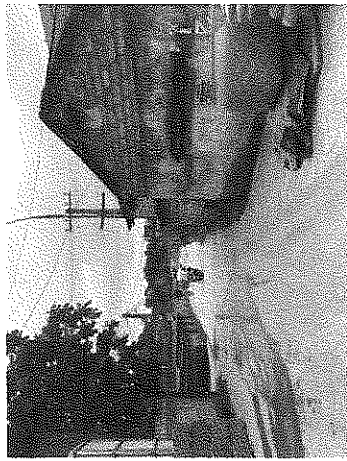
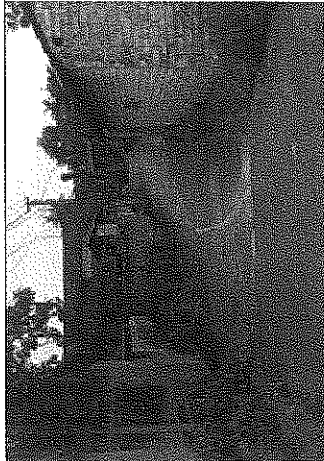

3	Từ ông Vĩnh - đường huyện 268					0,4	0,5	3	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Tân An									
4	Từ Mẫu giáo cũ - bà Bình					0,65	0,5	3,5	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Đồng Quán									
5	Từ Công UBND xã - bà Bình					0,45	0,5	3,5	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Xuân Lan									
6	Ngã ba Sòi đi Xuân Lan	Ngã ba Sòi	Xuân Lan			1,2		5		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Tân Xuân					2,9				




7	Từ công chính nhà máy Xi măng - công phụ NM XM		0,4	0,5	3	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
8	Từ Điểm - quán Chì Hằng		2,5	0,5	3	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Liên Tán		1,5				
9	Cổng Táo - lò Gạch		1,5	0,5	4	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Tân Tiến		0,94				
10	Ngã tư Tân Tiến đi Lò Vôi		0,8	0,5	4	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m




11	Ngã tư Tân Tiến đi Đầm Nhãn	Ngã tư	Đê bên Nhãn		0,14	0,5	3,5	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Hoà Bình				0,23				
12	Ngã tư Hoà Bình đi ngã tư Tân Tiến	Ngã tư Hoà Bình	Tân Tiến		0,23	1,5	5,5	1,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Gia Lâm				0,24				Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
13	Đường nối TL292 đi Đầm Nhãn	TL292	Đầm Nhãn		0,24	0,5	4	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Thống Nhất								

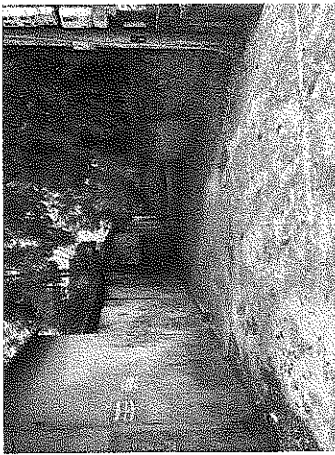


14	Đường nối TL242 đi Sân bóng	TL242	Sân bóng		0,145	2,5	7	2,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
15	Sân bóng đi cửa hàng Dược	Sân bóng	TL292		0,17	0,5	3,5	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
V	Đường nội TDP				18,12				
	TDP Vòng Huyện				2,35				
1	Từ Khu Công nghiệp - ông Phong				0,5	0,5	3,5	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
2	Nhà ông Thuận - nhà ông Thực				0,4		3		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Đông Lều				I				
3	Từ Phương Đông - ông Kháng				0,4		3,5		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m

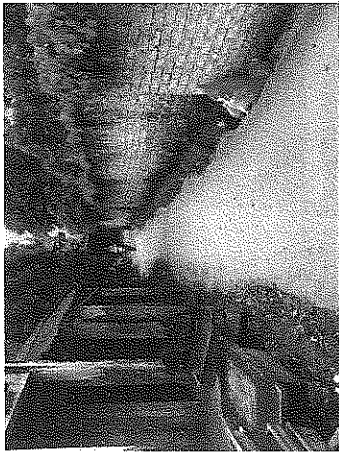
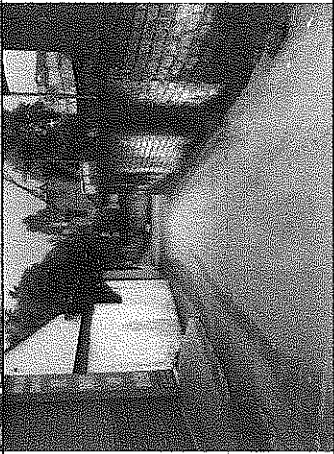
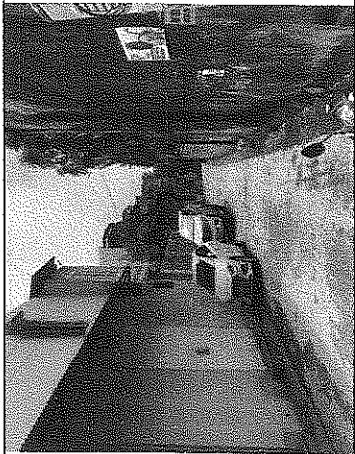
4	Từ ĐYT 242 - Đồi núi Him		0,6	0,25	3,5	0,25	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Sỏi		0,61				
5	Từ ông Sỹ - Đê Sỏi		0,1	0,25	3,5	0,25	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
6	Từ Cửa Lãng - ra Suối		0,25	0,25	3,5	0,25	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m

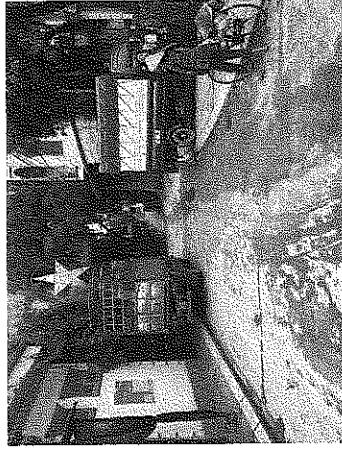
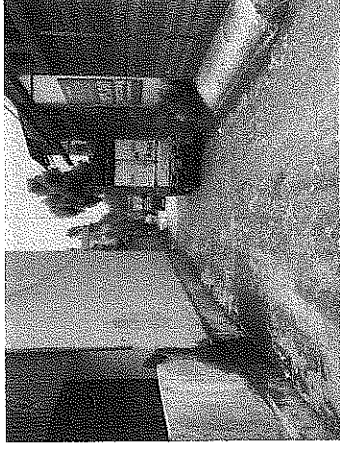

7	Từ ông Bắc - ông Bá		0,26	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
G	TDP Xuân Lan		4,71		
8	Từ ông Thành - bờ cống đi Tân Xuân		0,2	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
9	Ngã ba Dốc Rừng – đồi Thùng mực		0,5	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
10	Ngã 3 ông Hiếu đi sân bóng		0,1	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m





11	Sân Bóng đi Đê Xuân Lan		0,17	2,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
12	Ngã 3 ông Hiếu đi đình Xuân La		0,1	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Tân Xuân		3,85		
13	Từ Cảng Tân Xuân đi đình Liên Tân		0,35	3,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m


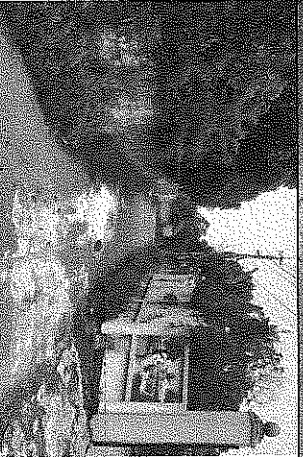

14	Từ nghĩa địa đồng Quán - bà Sơn		0,5	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Liên Tân		0,6		
15	Từ ông Công - ông Dài		0,3	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
16	Từ khu Công phác - Nghè Tân Xuân		0,3	0,75 3,5 0,75	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
	TDP Tân Tiến				




17	Đường dốc đá TDP Tân Tiến	Ông Hùng	Đường Gòong cũ		0,124	0,25	4	0,25	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
TDP Hoà Bình									
18	Đường ngõ cụ khué	TL292	Chợ Bó Hạ		0,14		2,5		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
19	Đường ngõ chợ cũ	HL268	ông Bắc		0,138		3,5		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m


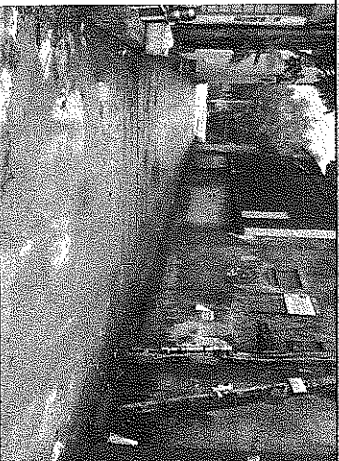
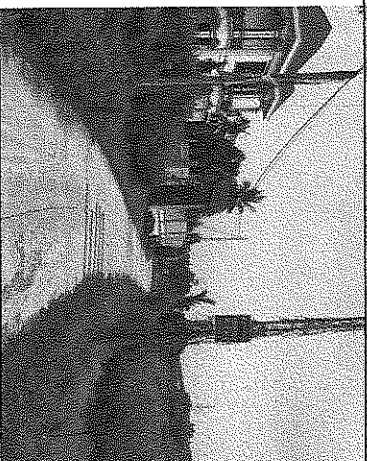
20	Đường chợ cũ	Ông Hải	Ông Lưu		0,27	3,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
21	Đường từ Bảo Long đi ông Bình Sinh	Bảo Long	Nhà ông Bình Sinh		0,51	3,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
TDP Gia Lâm							
22	Đường ao cá Bác Hồ đi Đàm Nhân	TL292	Đàm Nhân		0,145	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
TDP Thống Nhất							



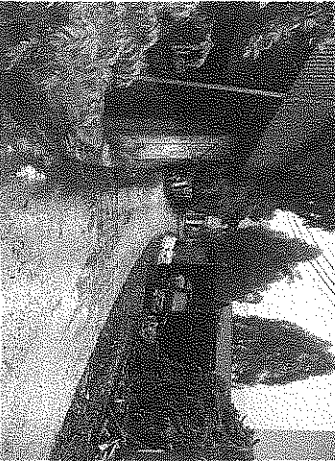
23	Cửa nhà văn hóa Thống Nhất đi ngã tư Tân Tiến				0,095	0,5	4	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
24	Đường ngã tư Tân Tiến đi Đàm Nhân	Bà Thiện	Đàm Nhân		0,14	0,25	3,5	0,25	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
25	Đường ngõ chợ Bó Hạ	TL242	Chợ Bó Hạ		0,052		2,5		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
III Đường trục xã Tân Sỏi									

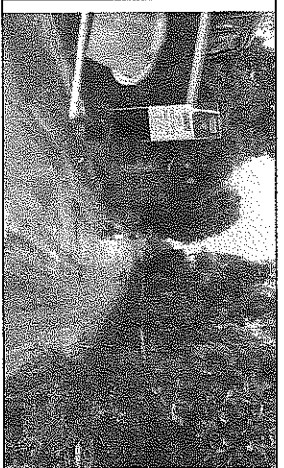
1	Tuyển thôn Chúc đi Đồng Tâm	TL292	Ông Sang		2,5		4,5-5		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
2	Tuyển Mai đi Đồng Lạc	TL294	TL294		2,4		3,5		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
3	Tuyển TL294 Đi Đồng Tâm	TL 292	Thôn Tân Sỏi		0,3		4		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
4	Tuyển TL 294 Tân An đi TL 292 thôn Chiềng	TL 294	TL 292		1,5		3		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m

5	Tuyến TL 294 Tân An đi nhà ông Thăng	TL 294	Nhà ở Thăng		0,3	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
6	TL 292 đi ông Thanh thôn Chiềng	TL 292	Nhà ông Thanh		0,3	3,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
7	TL 292 đi công bà Dung	TL 292	Nhà bà Dung		1,2	5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m

8	TL 292 đi nhà ông Thành	TL 292	Nhà ông Thành		0,3	3	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
9	TL 292 giáp ông Hòa đến ông Tự	TL 292	Ông Tự		0,3	5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
10	Đê Yên Cư	TL 292	Thôn Yên Cư		2,5	3,5- 6	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m

11	Công ông Đình đến công bà Thanh	Ông Đình	Bà Thanh		0,6		4		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
12	TL 292 ông Vương đi thôn Chúc	TL 292 ông Vương	Thôn Chúc		0,3		5		Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
13	TL 294 đi đòai thống hà	TL 294	Đòai Thống Hà		0,4	0,5	5	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m

14	TL 292 đi đòai Mã Đạo	TL 292	Đòai Mã Đạo		0,5	4	Khuyến khích khỏang lủi 1-2m
15	TL 294 đi bãi rấc	TL 294	Bãi rấc		0,4	3,5	Khuyến khích khỏang lủi 1-2m
V Đường trực thỏn Cầu Gự, Bỏ Chự xã Đông Sơn							
1	Trực thỏn Cầu Gự	Tạp hỏa bà năm	Đường nỏi TL 242		1,3	3,5	Khuyến khích khỏang lủi 1-2m

2	Trực thôn Bo Chợ	Thống Nhật	Bo Chợ			0,5	5	0,5	Khuyến khích khoảng lùi 1-2m
---	------------------	---------------	--------	--	--	-----	---	-----	---------------------------------