



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



# **QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG**

**BẮC GIANG, NĂM 2024**

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

\*\*\*

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC  
ĐÔ THỊ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT  
UBND TỈNH BẮC GIANG**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH  
SỞ XÂY DỰNG TỈNH BẮC GIANG**

**CƠ QUAN TRÌNH  
ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
TRUNG TÂM QUY HOẠCH  
VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

**Giám đốc**



**Kiều Tiến Trung**

## MỤC LỤC

<b>Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG</b> .....	<b>1</b>
Điều 1. Mục tiêu.....	1
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....	1
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	2
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....	6
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.....	9
<b>Chương II: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN</b> .....	<b>11</b>
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	11
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.....	31
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....	32
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình.....	38
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	57
Điều 11. Các yêu cầu khác.....	65
<b>Chương III: QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ</b> .....	<b>74</b>
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). .....	74
Điều 13. Các quy định quản lý các công trình thuộc danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt bao gồm.....	75
<b>Chương IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b> .....	<b>78</b>
Điều 14. Tổ chức thực hiện quy chế.....	78
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.....	78
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	81
Điều 17. Điều chỉnh bổ sung quy chế.....	81
<b>PHỤ LỤC</b> .....	<b>82</b>
PHỤ LỤC 1: SƠ ĐỒ, BẢN VẼ, HÌNH ẢNH MINH HỌA.....	83
PHỤ LỤC 2: PHỤ LỤC VỀ DANH MỤC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ, CÁC DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN TỪ CẤP TỈNH, QUỐC GIA TRỞ LÊN.....	99
PHỤ LỤC 3: QUY ĐỊNH VỀ HỒ SƠ XIN CẤP PHÉP XÂY DỰNG.....	104
PHỤ LỤC 4: QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC NỘI THỊ DỰ KIẾN MỞ RỘNG.....	112
PHỤ LỤC 5: QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC NGOẠI THỊ DỰ KIẾN.....	120
PHỤ LỤC 6: QUY ĐỊNH KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP.....	124
PHỤ LỤC 7: QUY ĐỊNH KHU AN NINH, QUỐC PHÒNG.....	127
PHỤ LỤC 8: QUY ĐỊNH KHÁC.....	128

## DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1: Phạm vi áp dụng quy chế .....	2
Hình 2: 09 Phân khu thuộc khu vực nội thị đến năm 2045 .....	11
Hình 3: Ranh giới nội thị - ngoại thị đến năm 2045 .....	12
Hình 4: Ranh giới Phân khu 1 .....	13
Hình 5: Ranh giới Phân khu 1 .....	14
Hình 6: Ranh giới Phân khu 4 .....	15
Hình 7: Ranh giới Phân khu 2 .....	16
Hình 8: Ranh giới Phân khu 4 .....	17
Hình 9: Ranh giới Phân khu 5 .....	18
Hình 10: Ranh giới Phân khu 7 .....	18
Hình 11: Ranh giới Phân khu 8 .....	19
Hình 12: Ranh giới khu vực ngoại thị .....	20
Hình 13: Ranh giới phân khu số 3 .....	22
Hình 14: Ranh giới Phân khu 4 .....	22
Hình 15: Ranh giới Phân khu 7 .....	23
Hình 16: Ranh giới Phân khu 9 .....	24
Hình 17: Các khu vực điểm nhấn cảnh quan đô thị .....	25
Hình 18: Hệ thống công viên, cây xanh, không gian mở .....	26
Hình 19: Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè .....	46
Hình 20: Cao độ nền nhà cao hơn cao độ mặt đường .....	46
Hình 21: Minh họa quy định về số tầng nhà và chiều cao công trình Biệt thự ở các khu đô thị mới .....	52
Hình 22: Minh họa vật kiến trúc.....	64
Hình 23: Quy định diện tích bãi đỗ xe phân hạng khách sạn.....	64
Hình 24: Minh họa quy định về biển hiệu.....	67
Hình 25: Sơ đồ minh họa hàng rào dự án, công trình chưa triển khai .....	70
Hình 26: Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình XD có khoảng lùi .....	71
Hình 27: Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình XD sát ranh lộ giới.....	72



## **DANH MỤC BẢNG BIỂU**

Bảng 2: Quy định về Chiều cao tầng tối đa (chưa bao gồm giàn hoa, tầng kỹ thuật)...46	46
Bảng 3: Chiều rộng mặt cắt đường và độ vuton tối đa của ban công, ô văng.....48	48
Bảng 4: Mật độ xây dựng nhà ở riêng lẻ, biệt thự.....51	51
Bảng 5: Quy định khoảng lùi xây dựng công trình đối với từng lộ giới .....51	51
Bảng 6: Quy định trồng cây trên hè phố.....59	59

# QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của UBND  
tỉnh Bắc Giang)

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn bộ diện tích tự nhiên đô thị Bắc Giang (bao gồm thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng), phù hợp với đồ án: “Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000” và các đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt.

2. Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, phát triển đô thị trên địa bàn, góp phần bảo vệ và giữ gìn bản sắc kiến trúc đô thị đặc trưng của đô thị Bắc Giang.

3. Quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.

4. Là căn cứ để quản lý việc lập Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quản lý đầu tư xây dựng công trình và cấp giấy phép xây dựng.

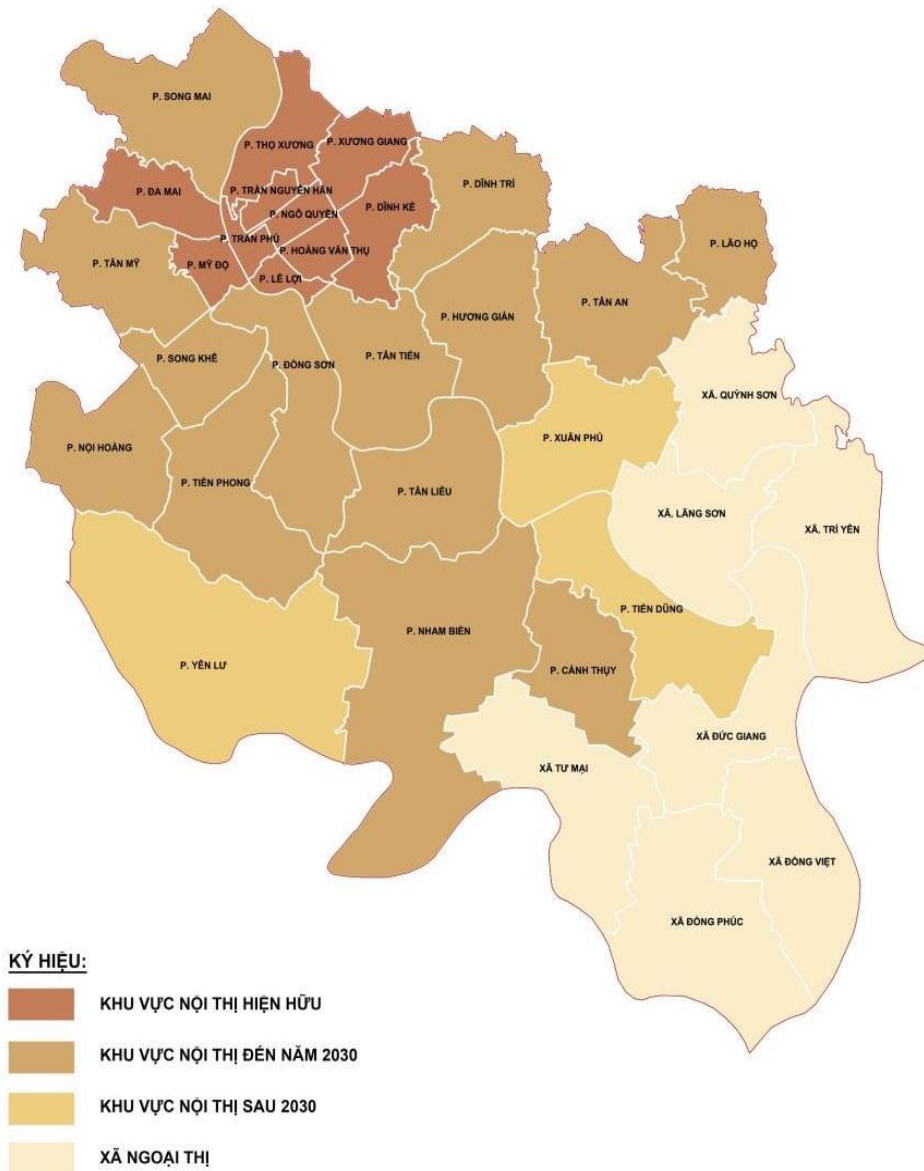
5. Là cơ sở để xác định các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho các công trình thuộc khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

#### Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng: Quy chế này áp dụng đối với tất cả các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các công trình, hoạt động kiến trúc, xây dựng công trình kiến trúc trên địa bàn đô thị Bắc Giang.

2. Phạm vi áp dụng: Toàn bộ ranh giới hành chính của đô thị Bắc Giang với diện tích tự nhiên khoảng 25.830ha trong đó thành phố Bắc Giang: 6.656 ha; huyện Yên Dũng: 19.174 ha) với ranh giới cụ thể:

- Phía Đông giáp huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang và thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương;
- Phía Tây giáp thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;
- Phía Nam giáp thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh;
- Phía Bắc giáp huyện Lạng Giang và huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.



Hình 1: Phạm vi áp dụng quy chế

### Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Ban công*: Không gian có lan can bảo vệ, nhô ra khỏi mặt tường bao của nhà (QCVN 04:2021).

2. *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 (Luật Kiến trúc 2019).

3. *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 (Luật Kiến trúc 2019).

4. *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 (Luật Xây dựng 2014).

5. *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 (*Luật Quy hoạch đô thị 2009*).

6. *Chỉ giới đường đỏ (lộ giới)*: 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 (*Luật Xây dựng 2014*).

7. *Chỉ giới xây dựng*: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (*Luật Xây dựng 2014*).

8. *Di tích lịch sử - văn hóa*: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học (*Luật Di sản văn hóa 2013*).

9. *Danh lam thắng cảnh*: Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (*Luật Di sản văn hóa 2013*).

10. *Đô thị*: Là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao, chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế-xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thành phố (*Luật Quy hoạch đô thị 2009*).

11. *Đô thị Bắc Giang*: Là toàn bộ địa giới hành chính thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng.

12. *Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang*: Đồ án được phê duyệt theo Quyết định số 1685/QĐ-TTg ngày 26/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

13. *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 (*QCVN 01:2021/BXD*).

14. *Hợp khối kiến trúc bên ngoài công trình*: Là việc xây dựng công trình riêng lẻ trên ít nhất hai lô đất riêng biệt trở lên thành hình thức như một khối công trình, do cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét quyết định.

15. *Không gian đô thị*: Không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (*Luật Quy hoạch đô thị 2009*).

16. *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 (*Luật Quy hoạch đô thị 2009*).

17. *Kiến trúc*: là nghệ thuật và khoa học, kỹ thuật về tổ chức không gian, tạo lập môi trường sống bền vững đáp ứng nhu cầu của con người và xã hội (*Luật Kiến trúc 2019*).

18. *Kiến trúc đô thị*: Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo đô thị (*Luật Quy hoạch đô thị 2009*).

19. *Khoảng lùi*: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (*QCVN 01:2021/BXD*).

20. *Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT)*: Khoảng cách tối thiểu để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, an toàn, môi trường của nguồn phát sinh ô nhiễm (trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, bãi chôn lấp chất thải rắn, nghĩa trang, lò hỏa táng, công trình sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp) đến khu đô thị, khu dân cư, nguồn nước, các công trình hạ tầng xã hội (*QCVN 01:2021/BXD*).

21. *Mật độ xây dựng*:

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

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

22. *Lô gia*: Không gian có lan can bảo vệ, lùi vào so với mặt tường bao của nhà (*QCVN 04:2021*).

23. *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 tuyen nen kỹ thuật (*Nghị định số 39/2010/NĐ-CP*).

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

## 25. Số tầng nhà:

a) Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (QCVN 04:2021/BXD);

b) Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công (Thông tư số 06/2021/TT-BXD);

c) Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m<sup>2</sup> (Thông tư số 06/2021/TT-BXD);

d) Các công trình khác: tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới (Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

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

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

28. Nhà ở phố liền kề: Loại nhà ở liền kề, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liền kề mặt phố 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 và các dịch vụ khác (TCVN 9411:2012).

29. Nhà ở liền kề có sân vườn: Là loại nhà ở liền kề, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực (TCVN 9411:2012).



30. *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 (*Thông tư số 38/2009/TT-BXD*).

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

32. *Công trình đa năng* (tổ hợp đa năng): Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) (*QCVN 03:2012/BXD*).

33. *Nhà thương mại liên kế*: Là nhà thấp tầng liên kế xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*TCVN 12872:2020*).

34. *Thiết kế kiến trúc*: là việc lập phương án kiến trúc, thể hiện ý tưởng kiến trúc, giải pháp kỹ thuật về kiến trúc trong hồ sơ thiết kế quy hoạch, xây dựng, thiết kế nội thất, ngoại thất và kiến trúc cảnh quan (*Luật Kiến trúc 2019*).

35. *Tầng hầm*: Tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt. (*QCVN 04:2021/BXD*).

36. *Tầng nửa hầm/bán hầm*: Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt. (*QCVN 04:2021/BXD*).

37. *Tầng áp mái*: Tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gập, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m. (*QCVN 04:2021/BXD*).

## **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, quy hoạch chung đô thị, điều kiện thực tế tại địa phương:

- Tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang được duyệt, quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan;

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

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

- Các quy định được đề cập trong Quy chế nhưng chưa có trong các quy hoạch được phê duyệt trước thời điểm ban hành Quy chế, thì thực hiện theo quy định của Quy chế và các quy định hiện hành khác có liên quan;

- Những công trình hiện hữu đã được xây dựng, phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế 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 phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch đô thị được duyệt và Quy chế;

- Đối với các nguyên tắc không nêu trong Quy chế thì thực hiện theo các quy định hiện hành khác có liên quan.

b) Các quy định khác liên quan:

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

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

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

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

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

- Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001 của Quốc hội;

- QCVN 17:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời;

- QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

- QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 4319:2012 về Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9211:2012 về Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9210:2012 về Trường dạy nghề - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4602:2012 về Trường trung cấp chuyên nghiệp - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9214: 2012 về Phòng khám đa khoa khu vực - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4470:2012 về Bệnh viện đa khoa - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4529:2012 về Công trình thể thao - Nhà thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4205:2012 về Công trình thể thao - Sân thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9362:2012 về Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCVN 4601:2012 về Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN ISO 37122:2020 về Cộng đồng và đô thị bền vững - Các chỉ số cho đô thị thông minh;
- TCVN 3890:2022 Phòng cháy chữa cháy – phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà ở và công trình – trang bị, bố trí;
- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- Các tài liệu văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan tự nhiên:
  - + Khu vực trực ven sông Thương;
  - + Khu vực trực ven sông Lục Nam;
  - + Khu vực trực ven sông Lục Đầu;
  - + Khu vực trực ven sông Cầu;
  - + Khu vực núi Nham Biền;

*(Chi tiết xem tại phụ lục 1.1. Bản đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan tự nhiên)*

- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Trục giao thông đối ngoại, trục chính đô thị, trục ĐT.293, trục chính Bắc - Nam, các nút giao thông quan trọng *(Chi tiết xem tại phụ lục 1.2. Bản đồ vị trí Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch);*

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên: Khu di tích Lịch Sử Địa Điểm Chiến Thắng Xương Giang,

Chùa Vĩnh Nghiêm... (Chi tiết xem tại phụ lục 1.3. Bản đồ vị trí Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên);

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị: Công viên Hoàng Hoa Thám, công viên Tuổi trẻ, công viên núi Nham Biền... (Chi tiết xem tại phụ lục 1.4. Bản đồ vị trí các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị);

- Các khu vực cửa ngõ đô thị: Cửa ngõ số 1 (phía Nam - Trung tâm Logistic); cửa ngõ số 2 (phía Bắc - Trung tâm đa chức năng); cửa ngõ số 3 (phía Tây - Cửa ngõ sinh thái); cửa ngõ số 4 (phía Nam - Cửa ngõ Nham Biền); cửa ngõ số 5 phía Nam; cửa ngõ số 6 (phía Đông) (Chi tiết xem tại phụ lục 1.5. Bản đồ vị trí các khu vực cửa ngõ đô thị).

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

- Kiến trúc của công trình phải hài hòa với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên;

- Khuyến khích các công trình xây dựng theo các tiêu chí của công trình xanh; sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường; ứng dụng các giải pháp về phòng chống thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu;

- Các hoạt động tác động kiến trúc, xây dựng công trình không được làm thay đổi cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị và môi trường sinh thái.

### **3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng**

Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan (Khu vực ven sông Thương) thuộc Phân khu 1 - Khu đô thị trung tâm hiện hữu (Chi tiết xem tại phụ lục 1.6. Bản đồ vị trí các khu vực lập thiết kế đô thị riêng).

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

Bao gồm các tuyến Quốc lộ, Tỉnh lộ hiện hữu đi qua địa bàn, một số trục đường đô thị hiện hữu thuộc Phân khu 1 - Khu đô thị trung tâm hiện hữu và Phân khu 6 - Khu đô thị cửa ngõ phía Đông (Chi tiết xem tại phụ lục 1.7. Bản đồ vị trí các tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang).

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

### **1. Nguyên tắc chung**

a) Thi tuyển phương án thiết kế quy hoạch, 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;

b) Hình thức thi tuyển rộng rãi; việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc trong đô thị được thực hiện theo quy định hiện hành. Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển, thiết kế quy hoạch, kiến trúc;

c) Đối với các công trình đã thi tuyển phương án kiến trúc, đã được xây dựng không cần thi tuyển lại, chỉ thi tuyển khi cần cải tạo, xây dựng mới hoàn toàn công trình;

## **2. Các khu vực, vị trí hoặc công trình cần phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc**

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

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

## Chương II

### QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

##### 1. Định hướng chung

a) Định hướng kiến trúc chung cho toàn đô thị:

- Phân vùng 02 khu vực để quản lý đến năm 2045 theo đề án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang được duyệt bao gồm:

+ Khu vực nội thị gồm 09 phân khu:

Phân khu 1: Khu đô thị trung tâm hiện hữu;

Phân khu 2: Khu đô thị phức hợp, trung tâm mới đa năng;

Phân khu 3: Khu đô thị đầu mối – thương mại dịch vụ.

Phân khu 4: Khu đô thị phía Tây Bắc;

Phân khu 5: Khu đô thị sinh thái phía Bắc;

Phân khu 6: Khu đô thị cửa ngõ phía Đông;

Phân khu 7: Khu du lịch sinh thái núi Nham Biền;

Phân khu 8: Khu đô thị sáng tạo và sản xuất;

Phân khu 9: Khu vực hành lang xanh, công viên vui chơi giải trí dọc sông Thương;



Hình 2: 09 Phân khu thuộc khu vực nội thị đến năm 2045



+ Khu vực ngoại thị bao gồm 07 xã: Quỳnh Sơn, Trí Yên, Lãng Sơn, Đức Giang, Tư Mại, Đông Phúc, Đông Việt.



*Hình 3: Ranh giới nội thị - ngoại thị đến năm 2045*

- Định hướng hình thức kiến trúc chung cho toàn đô thị:
  - + Phù hợp với đặc trưng của từng phân khu;
  - + Đối với khu vực đô thị mới, kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách hiện đại phù hợp đặc điểm khí hậu và cảnh quan khu vực;
  - + Đối với công trình thuộc phân khu 1 và khu vực ngoại thị cần ưu tiên các yếu tố kiến trúc truyền thống dân tộc và khu vực cần được kết hợp có chọn lọc, mang tính đặc trưng riêng của đô thị.
- Giữ gìn và tôn tạo không gian văn hoá truyền thống như: hệ thống các di tích, cấu trúc không gian làng xóm cũ, khu phố cũ;
- Xây dựng môi trường đô thị hiện đại với các hình thái không gian phong phú tại các khu vực xây dựng mới;

- Các khu chức năng chính được quy hoạch với hình thái đô thị hiện đại, tối ưu hóa công năng sử dụng, tiết kiệm đất đai và năng lượng, tạo không gian trung tâm đặc trưng, kết nối hợp lý với hệ thống không gian mở chính, tạo không gian đô thị phong phú;

- Quản lý các khu chức năng theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc về: chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở, tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng, trung tâm đô thị, tạo nên những không gian điểm nhấn của thành phố với các khu vực xung quanh.

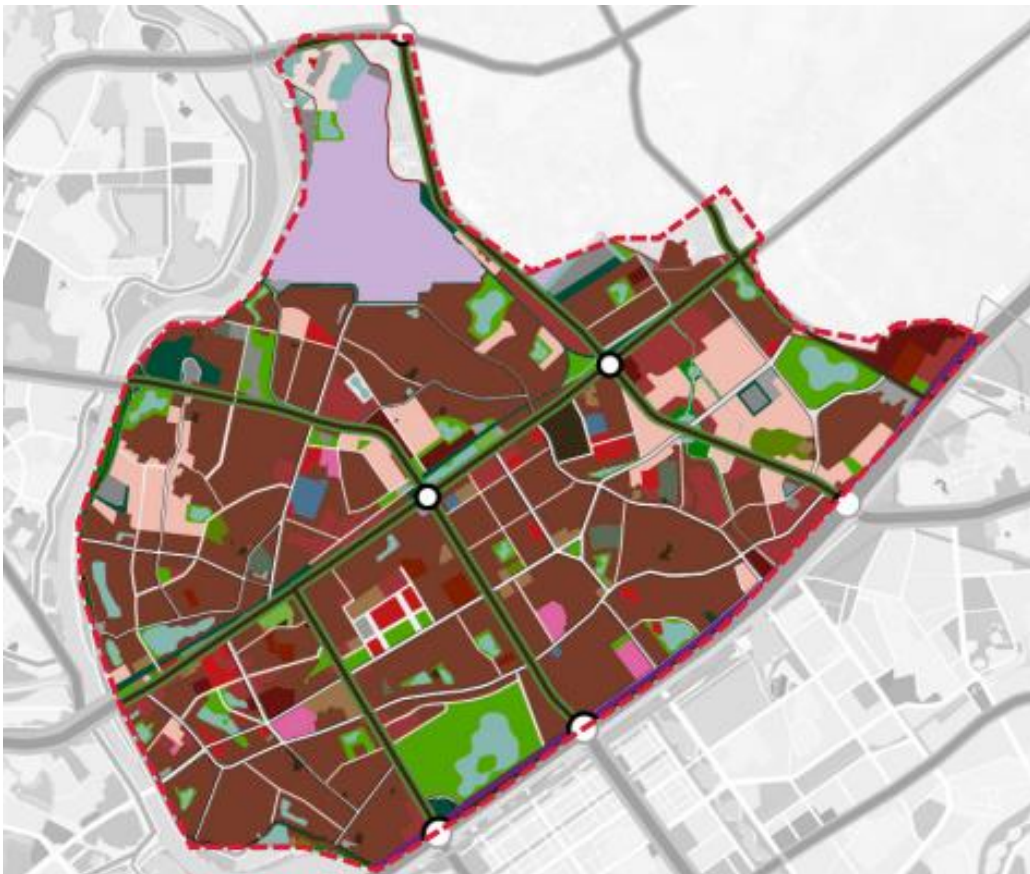
b) Khu vực trung tâm thuộc Phân khu 1:

- Phạm vi: Thuộc trung tâm thành phố Bắc Giang, bao gồm các phường, xã: Đình Kế, Đình Trì, Hoàng Văn Thụ, Lê Lợi, Trần Phú, Ngô Quyền, Trần Nguyên Hãn, Thọ Xương, Xương Giang.

- Định hướng về kiến trúc:

- + Tôn trọng cấu trúc đô thị hiện trạng đối với các khu dân cư hiện hữu và các khu đô thị đã được xây dựng theo quy hoạch;

- + Chính trang, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giải quyết các vấn đề về cấp thoát nước, môi trường của đô thị. Phát huy giá trị truyền thống trên các tuyến phố, tuyến đường cấp phân khu vực, cải tạo chỉnh trang, thiết kế đô thị các công trình kiến trúc đặc trưng và công trình điểm nhấn cho đô thị trung tâm.



Hình 4: Ranh giới Phân khu 1

c) Khu đô thị, dân cư hiện hữu thuộc phân khu 1, phân khu số 8, phân khu số 6 và một phần phân khu số 4:

+ Phạm vi: Thuộc các phường, xã: Dĩnh Kế, Dĩnh Trì, Hoàng Văn Thụ, Lê Lợi, Trần Phú, Ngô Quyền, Trần Nguyên Hãn, Thọ Xương, Xương Giang, Mỹ Độ, Đa Mai, Song Mai, Tân Mỹ, Song Khê và Đồng Sơn và 02 thị trấn của huyện Yên Dũng: Thị trấn Nham Biền, Thị trấn Tân An.

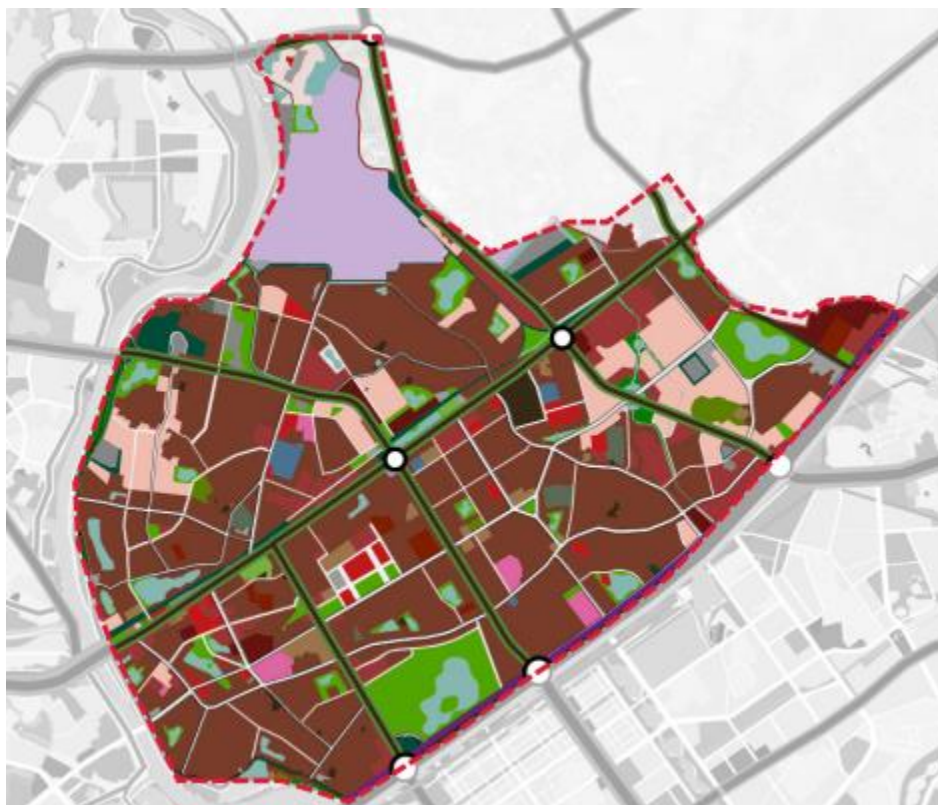
- Định hướng về kiến trúc:

+ Chính trang, tôn tạo trên cơ sở khai thác các giá trị kiến trúc cảnh quan hiện hữu. Hình thành các cụm tổ hợp công trình thương mại dịch vụ cao tầng làm điểm nhấn đô thị;

+ Đối với khu vực dân cư phát triển tự phát dọc các tuyến đường hiện hữu: Từng bước cải tạo môi trường cảnh quan, hình thành các các vùng cảnh quan đô thị mới, hạn chế xây dựng các công trình cao tầng tại các ô xen kẹt;

+ Tận dụng các ô đất trống trong lõi các khu ở bổ sung thêm các không gian mở như: cây xanh vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao... Hình thành các công viên đô thị, công viên chuyên đề, tăng cường thêm các tiện ích đô thị cho các tuyến phố để nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực;

+ Tăng cường thiết kế đô thị và trang thiết bị đô thị, cây xanh vườn hoa theo các trục tuyến chính. Đồng thời kết hợp các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc lịch sử văn hoá của đô thị.



Hình 5: Ranh giới Phân khu 1





*Hình 6: Ranh giới Phân khu 4*

d) Khu đô thị, khu dân cư mới thuộc Phân khu 2, phân khu số 4, phân khu số 5, phân khu số 7, phân khu số 8.

- Phân khu số 2: Khu đô thị phức hợp, trung tâm mới đa năng.

+ Phạm vi thuộc các phường, xã: Dĩnh Kế, Tân Tiên, Hương Gián, Dĩnh Trì, Xuân Phú, thị trấn Tân An, một phần phường Hoàng Văn Thụ và phường Lê Lợi.

+ Định hướng về kiến trúc:

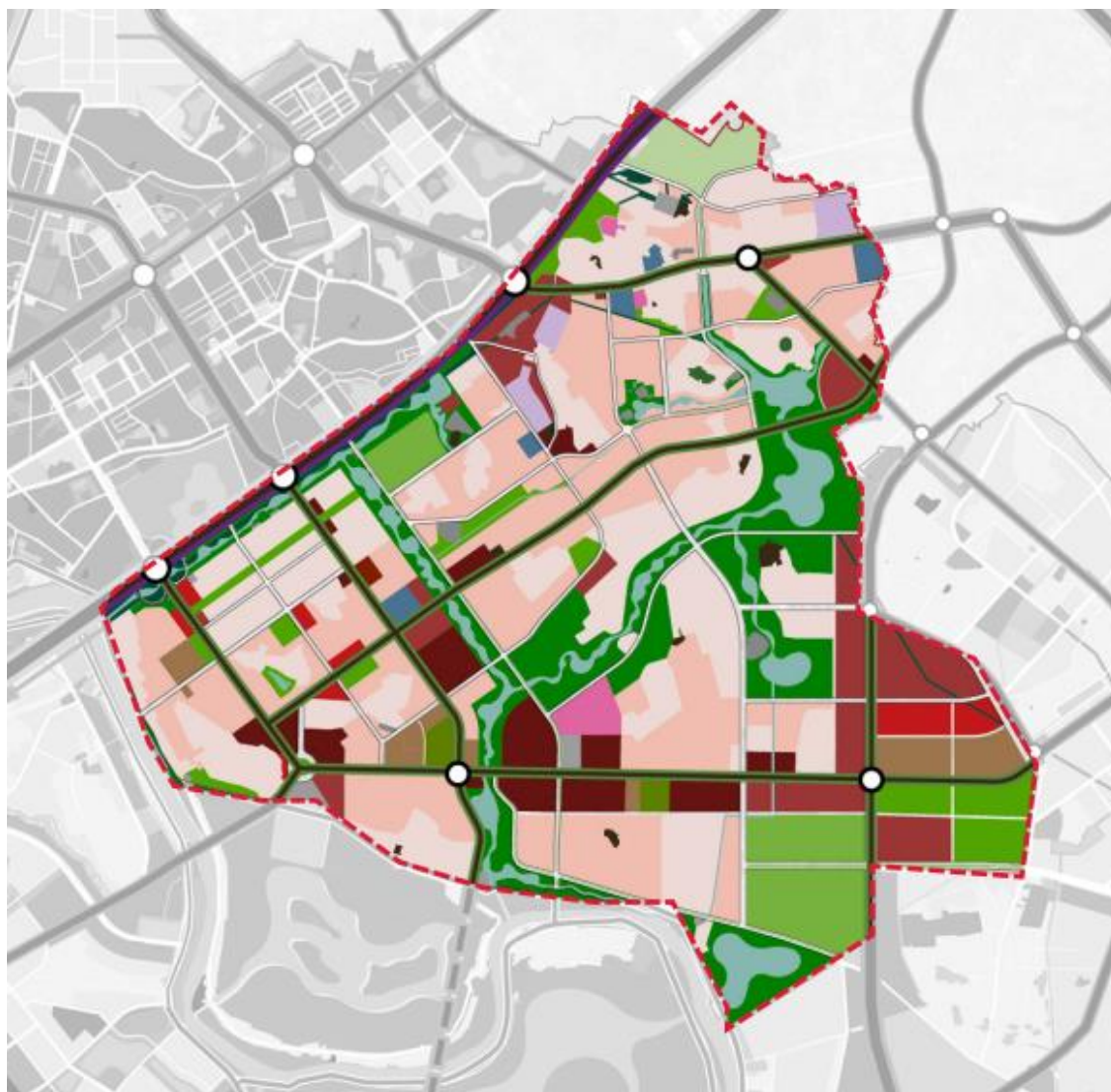
Khu vực mở rộng của trung tâm đô thị hiện hữu về phía Nam đường cao tốc tập trung phát triển các chức năng trung tâm cấp vùng, cấp tỉnh, cấp thành phố;

Quy định mật độ xây dựng và tầng cao của các khu vực tương đối cao ở phần lõi và giảm dần ra xung quanh;

Xây dựng hình ảnh đô thị hiện đại, xanh thông minh và đáng sống; hoàn thiện các chức năng đô thị còn thiếu; đồng bộ gắn kết hài hòa với không gian đô thị hiện hữu;

Đối với khu đô thị hành chính phức hợp: tập trung phát triển các công trình hợp khối hiện đại và cao tầng. Các khu ở mới ưu tiên loại hình chung cư kết hợp thương mại dịch vụ ở tầng đế và có tầng hầm để xe, nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh;

Đối với khu vực phát triển khu đô thị của ngõ phía Đông: Khu vực ưu tiên phát triển các khu ở mới, nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh với hình thái kiến trúc hiện đại, kết hợp hài hoà với không gian xanh và khu dân cư hiện hữu.



Hình 7: Ranh giới Phân khu 2

- Một phần Phân khu số 4: Khu đô thị phía Tây Bắc.
  - + Phát triển mật độ thấp phù hợp với điều kiện tự nhiên trong vùng có cao độ nền thấp;
  - + Đối với khu vực phát triển khu đô thị gắn với cảnh quan sinh thái phía Tây Bắc: Khu vực này sẽ phát triển các khu nhà ở mới mật độ thấp, hài hoà với khu dân cư hiện hữu theo hướng nhà ở sinh thái kết hợp với du lịch nghỉ dưỡng chữa lành quanh khu vực núi Nghĩa Trung. Trên các tuyến đại lộ bố trí các công trình hỗn hợp cao tầng hình khối hiện đại làm điểm nhấn cho khu vực;
  - + Đối với Khu vực phía Tây, giới hạn bởi tuyến Cao tốc Hà Nội - Bắc Giang, QL17 và tuyến ĐT295B: xây dựng các công trình công cộng và công trình thương mại - dịch vụ, hỗn hợp dọc trên tuyến giao thông chính hướng Đông Tây.



Hình 8: Ranh giới Phân khu 4

- Phân khu số 5: Khu đô thị sinh thái phía Bắc.

+ Phạm vi thuộc các phường, xã: Song Mai, Đa Mai;

+ Định hướng kiến trúc:

Phát triển mật độ thấp phù hợp với điều kiện tự nhiên trong vùng có khả năng bị ngập lụt;

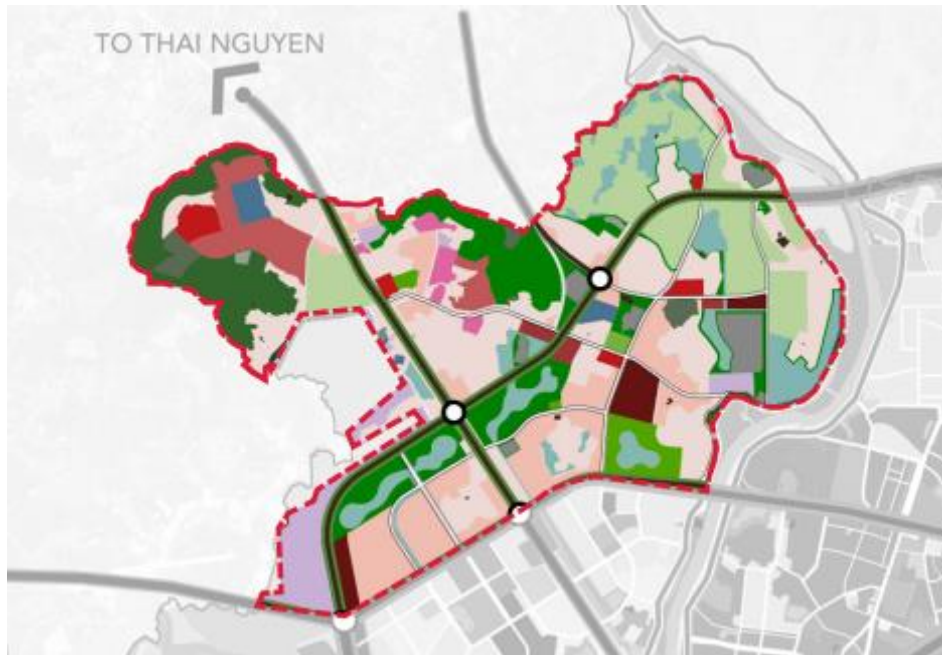
Đối với Khu vực phía Đông Nam, phát triển khu đô thị dịch vụ thương mại, văn hóa - thể thao và dân cư mới hai bên trục đường Thân Khuê, bao gồm: nhà ở chia lô, nhà ở kết hợp kinh doanh, biệt thự, nhà chung cư;

Đối với Khu vực phía Tây Bắc, phát triển đô thị sinh thái: khu dân cư mật độ thấp;

Đối với Khu vực phía Nam và phía Đông: xây dựng một số cụm dịch vụ du lịch theo mô hình sinh thái;

Đối với Khu vực núi Nghĩa Trung và núi Quảng Phúc: phát triển khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng núi;





*Hình 9: Ranh giới Phân khu 5*

- Phân khu số 7: Khu đô thị dịch vụ du lịch sinh thái núi Nham Biền.

+ Phạm vi bao gồm một phần thị trấn Nham Biền và các xã: Nội Hoàng, Tiên Phong, Tân Liễu, Yên Lư, Đồng Sơn;

+ Định hướng kiến trúc:

Đối với khu vực núi Nham Biền phía Tây quốc lộ 17: phát triển khu sân Golf gắn với các công trình dịch vụ: nhà hàng, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, khu resort và khu thể dục thể thao được bố trí theo cụm điểm, ven đường vào khu vực sân golf tạo nên điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu vực;

Đối với khu vực núi Nham Biền phía Đông quốc lộ 17: Phát triển khu đô thị mới cao cấp, mật độ thấp, thấp tầng gắn với dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, thể dục thể thao (sân Golf) trên cơ sở khai thác cảnh quan núi dọc phía Đông quốc lộ 17.



*Hình 10: Ranh giới Phân khu 7*

- Phân khu số 8: Khu đô thị sáng tạo và sản xuất.

+ Phạm vi thuộc thị trấn Nham Biền và các xã: Yên Lư, Cảnh Thụy, Tiến Dũng;

+ Định hướng kiến trúc:

Đối với Khu trung tâm thị trấn Nham Biền hiện hữu và khu đô thị mới (phía Bắc tuyến đường tỉnh ĐT398): các khu chức năng chính cơ bản được giữ theo Quy hoạch chung thị trấn Neo mở rộng đã được phê duyệt; còn lại là hệ thống các công trình quảng trường, trung tâm thương mại, hỗn hợp, dịch vụ công cộng, trung tâm văn hóa mới, công viên, thể dục thể thao, trung tâm y tế mới, cùng với các cụm dân cư mới phục vụ nhu cầu ở cho các chuyên gia, công nhân KCN Nham Sơn Yên Lư;

Đối với Khu phía Nam tuyến đường tỉnh ĐT398: Các khu dân cư hiện hữu chỉ mở rộng phát triển sang các ô đất xen kẹt, tập trung cải tạo, chỉnh trang, bổ sung các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đầu tư phát triển lên Phường nội thị đến năm 2030;

Đối với Khu vực mở rộng phía Đông Bắc, tại khu vực giao thoa giữa VĐ2, Tuyến Bắc Nam 2 và sông Thương, thuộc xã Tiến Dũng, Cảnh Thụy (huyện Yên Dũng): cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ và hiện đại;

Đối với các Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ (Yên Lư, Đức Giang, Đồng Phúc): khu hỗn hợp công nghiệp - dịch vụ - đô thị, tạo sự cộng hưởng giữa khu công nghiệp và đô thị về chiến lược, nguồn lực, không gian công cộng.



Hình 11: Ranh giới Phân khu 8

e) Khu vực ngoại thị

- Phạm vi đến năm 2045 có 7 xã ngoại thị bao gồm: Quỳnh Sơn, Trí Yên,

Lãng Sơn, Đức Giang, Tư Mại, Đồng Phúc, Đồng Việt.

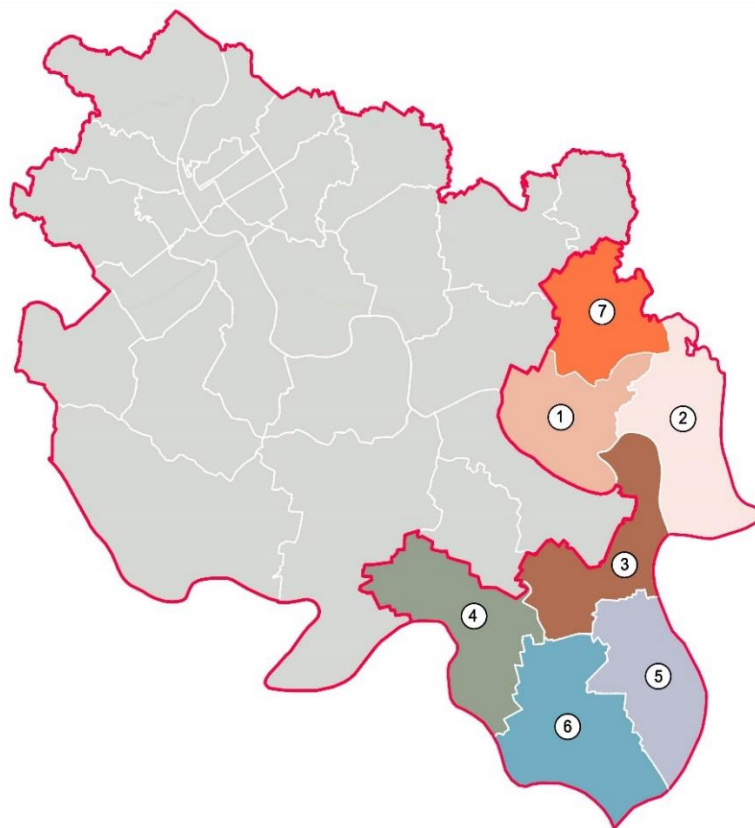
- Định hướng về kiến trúc:

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn tuân thủ theo các định hướng được đưa ra trong các quy hoạch điểm dân cư, quy hoạch xây dựng nông thôn mới;

Cải tạo, xây dựng mới các điểm dân cư phù hợp với điều kiện sống của dân cư từng vùng, hạn chế phá vỡ cảnh quan sinh thái nông thôn;

Phát triển các điểm dân cư nằm trong hành lang du lịch với các mô hình du lịch sinh thái, trồng cây đặc sản. Bảo tồn và phát triển các khu vực làng nghề, kết hợp phát triển du lịch, dịch vụ thương mại;

Phát triển các điểm dân cư nông thôn gắn với phát triển du lịch văn hóa, tín ngưỡng. Bảo tồn và phát huy các không gian văn hoá truyền thống (Chùa, đình, đền...), lưu giữ những giá trị về kiến trúc, phong tục lối sống thu hút khách du lịch thập phương.



Hình 12: Ranh giới khu vực ngoại thị

f) Khu công nghiệp

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

- Kiến trúc công trình, khoảng cách ly đảm bảo theo quy định hiện hành, cây xanh cách ly lựa chọn loại cây có tán lá rộng, mặt lá thô ráp, có lông giúp

chấn tiếng ồn và lọc bụi, phù hợp với quy định về cây xanh trên địa bàn đã được ban hành;

- Bao quanh khu công nghiệp tiếp giáp dân cư lập hành lang cây xanh cách ly. Các trạm xử lý nước thải phải trồng cây xanh để hạn chế ô nhiễm môi trường ra xung quanh.

k) Định hướng đối với khu vực thương mại – dịch vụ - thuộc Phân khu 3

- Phạm vi bao gồm xã Đồng Sơn, Nội Hoàng, Tiên Phong và một phần xã Song Khê.

- Định hướng về kiến trúc:

+ Đối với khu vực phát triển đô thị - dịch vụ gắn với các khu công nghiệp hiện hữu Song Khê – Nội Hoàng, khu công nghiệp Vân Trung, khu logistics quốc tế và cảng Đồng Sơn, các công trình hạ tầng đi kèm được bao quanh bởi cảnh quan cây xanh cách ly và các thảm cỏ. Tại các trục đường chính là các công trình thương mại dịch vụ cao tầng có khối tích lớn, kết hợp nhà ở liên kết liên kết với các không gian xanh hướng sông, hài hoà với các khu dân cư hiện hữu;

+ Đối với Khu hạ tầng, kho bãi Logistics Quốc tế: phát triển với mô hình hiện đại tiếp cận các công nghệ tiên tiến trên thế giới;

+ Đối với Khu Logistics gắn với cảng Đồng Sơn, nằm phía Nam tuyến đường nối QL.17 với ĐT.293: bố trí các công trình hỗn hợp cao tầng dọc trên tuyến tiếp cận với cảng, hỗ trợ hạ tầng và gắn kết với dân cư hiện hữu cũng như các khu dân cư mới;

+ Đối với Khu dân cư đô thị dịch vụ Logistics, nằm phía Bắc tuyến đường nối QL17 với ĐT293: phát triển các công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp cao tầng phục vụ khu đô thị và Logistics, phát triển dân cư mới gắn với các cụm dân cư hiện hữu với đầy đủ các tiện ích đô thị;

+ Đối với Khu nhà ở sinh thái Đồng Sơn: Xây dựng mô hình nhà ở sinh thái gắn với cảnh quan nông nghiệp kết hợp du lịch nghỉ dưỡng;

+ Đối với Khu dân cư Tiên Phong, nằm về phía Tây Nam khu vực thuộc xã Tiên Phong: phát triển các khu dân cư dịch vụ đô thị gắn với khu dân cư xã Tiên Phong hiện hữu, với mô hình theo hướng hiện đại nhà ở thấp tầng, gắn với điều kiện địa hình cảnh quan tự nhiên ven núi và nông nghiệp sinh thái;

+ Đối với khu dân cư Nội Hoàng: xây dựng khu nhà ở thấp tầng kết hợp với khu nhà ở cao tầng gắn với các khu dân cư hiện hữu ven đồi.





*Hình 13: Ranh giới phân khu số 3*

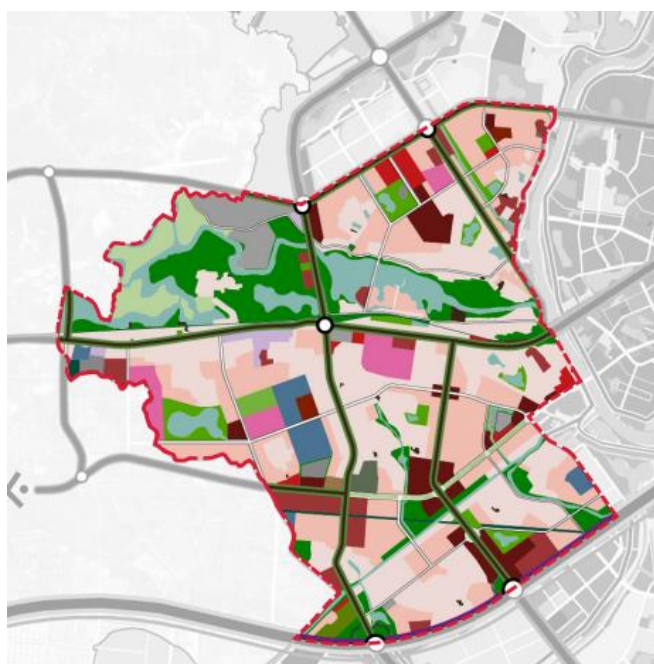
1) Khu vực bảo tồn – thuộc phân khu số 4, phân khu số 7, phân khu số 9

- Phân khu số 4:

+ Phạm vi: Thuộc các phường, xã: Mỹ Độ, Đa Mai, Song Mai, Tân Mỹ, Song Khê và Đồng Sơn;

+ Định hướng kiến trúc:

Đối với Khu vực phía Bắc, giới hạn bởi tuyến ĐT295B, đê sông Thương: phát triển công viên nông nghiệp sinh thái quy mô lớn, khu vực có làng nghề cần được bảo tồn và phát triển. Bên cạnh đó, phát triển đô thị gồm các khu ở, khu dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch, thương mại; trung tâm nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe tập trung phía Nam đường Trần Hưng Đạo.



*Hình 14: Ranh giới Phân khu 4*

- Phân khu số 7:

+ Phạm vi: Thuộc thị trấn Nham Biền và các xã: Đồng Sơn, Nội Hoàng, Tiên Phong, Tân Liễu, Yên Lư;

+ Định hướng kiến trúc: Đối với khu vực núi Nham Biền phía Đông quốc lộ 17: phát triển là trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng; du lịch văn hóa tín ngưỡng, tôn giáo trên cơ sở bảo vệ và cải thiện tự nhiên khu vực, góp phần tạo bản sắc cho đô thị Bắc Giang và thu hút khách du lịch, dân cư khu vực.



Hình 15: Ranh giới Phân khu 7

- Phân khu số 9:

+ Phạm vi: Thuộc một phần thị trấn Nham Biền và các phường, xã: Song Mai, Đa Mai, Thọ Xương, Trần Phú, Mỹ Độ, Lê Lợi, Đồng Sơn, Tân Tiến, Tân Liễu, Hương Gián, Xuân Phú, Tiến Dũng;

+ Định hướng kiến trúc:

Kiểm soát và hạn chế khu vực khai thác cát và cảng công nghiệp theo quy hoạch bám dọc sông Thương để bảo vệ các yếu tố tự nhiên cho khu vực sông;

Nhấn mạnh yếu tố văn hóa lịch sử của hệ thống đường đê và nâng cao tính đặc trưng cho khu vực (các hoạt động vui chơi, nghỉ dưỡng, tuyến giao thông mềm kết nối...);

Các khu dân cư hiện hữu từng bước di dời hoặc hạn chế đô thị hóa ở những vùng thường xuyên ngập, ưu tiên khai thác những tiềm năng về cảnh quan của dòng sông;

Tăng cường khả năng tiếp cận của người dân với dòng sông thông qua các không gian cảnh quan đô thị, bờ kè cảnh quan kết hợp không gian xanh, bến thuyền cảnh quan;

Khu vực bãi sông xây dựng đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch phòng, chống lũ và quy hoạch đê điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình.





Hình 16: Ranh giới Phân khu 9

g) Khu vực giáp ranh nội – ngoại thị

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

h) Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

Ưu tiên phát triển các trung tâm nghiên cứu ứng dụng, các điểm du lịch nông nghiệp; mật độ xây dựng thấp nhằm giữ gìn bản sắc cho khu vực.

i) Định hướng đối với khu vực dự trữ phát triển

Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiên chế, lắp ghép, có khả năng di động.

### 1. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Bao gồm các công trình được xác định tại Quyết định số 1685/QĐ-TTg ngày 26/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;



- Điểm nhấn đô thị - Urban Landmark
- Cửa ngõ đô thị - Urban gateway
- Trung tâm hành chính - Administrative center
- Trung tâm dịch vụ - thương mại - Service - commercial center
- Trung tâm nghiên cứu đào tạo - khởi nghiệp sáng tạo - R&D center
- Trung tâm - Education center
- Trung tâm TDTT - Sport Area
- Trung Y tế cấp vùng - Regional Hospital



Hình 17: Các khu vực điểm nhấn cảnh quan đô thị

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông:

+ Đối với khu vực quảng trường xác định tầng cao, chiều cao, khoảng lùi, cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng, hình thức mái theo quy định tạo sự đồng bộ kiến trúc cảnh quan; các chỉ tiêu liên quan khác tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết);

+ Trên các tuyến phố tại trung tâm hành chính được trồng cây theo chủ đề trên từng đoạn phố, thống nhất sử dụng không quá 03 loài cây bóng mát, hài hòa về chủng loại, màu sắc tạo nét trang nghiêm; đặc biệt dọc theo đường trục chính đô thị cần chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí;

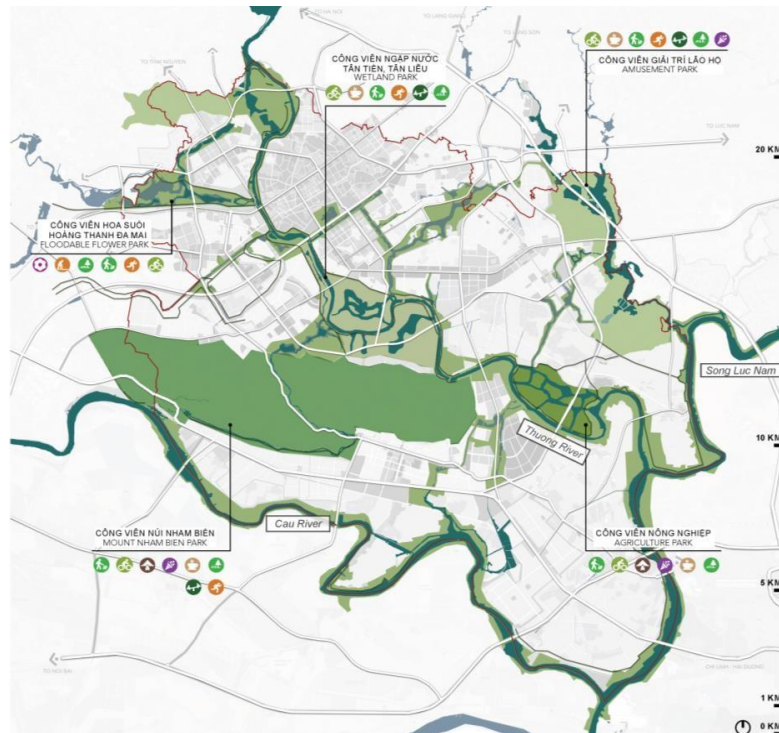
+ Trong các công viên cây xanh và vui chơi giải trí cho phép tạo không gian xanh cảnh quan kết hợp mặt nước, đường dạo, các công trình nghệ thuật, các công trình vui chơi giải trí và các kiến trúc đặc trưng để hấp dẫn người dân;

+ Không gian, cảnh quan dọc 2 bên sông Thương, QL.1A mới và cảnh quan núi Nham Biền: ưu tiên phát triển du lịch sinh thái nghỉ dưỡng tâm linh, khai thác tối đa giá trị về cảnh quan tự nhiên gắn với các loại hình du lịch sân Golf, vui chơi giải trí cao cấp nhằm thu hút khách du lịch và dân cư khu vực. Hạn chế các công trình xây dựng có khối tích và chiều cao lớn; Tạo lập trục hành lang xanh đa chức năng ven sông, là trục cảnh quan sinh thái chính của đô thị kết nối các trung tâm đa chức năng và đa dạng các hoạt động gắn với các loại hình vui chơi giải trí trên mặt nước;

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Tổ chức các công viên, vườn hoa nhỏ trong các khu đô thị. Kết nối với các công viên đô thị và không gian

xanh hai bên sông Thương, vùng sinh thái nông nghiệp công nghệ cao đan xen giữa các khu chức năng hình thành nên một mạng lưới cây xanh liên hoàn của toàn thành phố:

- + Công viên sinh thái - công viên hoa ngòi Đa Mai (phía Tây thành phố);
- + Công viên bán ngập (Tân Tiến, Tân Liễu);
- + Công viên hồ nước, vui chơi giải trí Ngòi Mân (Lão Hộ);
- + Công viên rừng (Núi Nham Biền);
- + Công viên Hoàng Hoa Thám (khu trung tâm hiện hữu);
- + Các công viên chức năng dọc theo hai bên bờ sông Thương;
- + Các khu công viên vui chơi giải trí trên cơ sở khai thông dòng chảy các sông, suối từ lõi trung tâm đô thị ra hướng sông Thương.



Hình 18: Hệ thống công viên, cây xanh, không gian mở

#### b) Về kiến trúc

- Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

+ Hoàn chỉnh và đảm bảo kết nối giữa hệ thống giao thông nội bộ với mạng lưới giao thông chính của đô thị. Phân cấp đường đô thị theo chức năng đối với mỗi tuyến đường tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

+ Đối với các tuyến đường đã là trục chính hiện hữu, cần ưu tiên lập thiết kế đô thị, chỉnh trang tuyến phố, phát triển các công trình thương mại dịch vụ. Cải tạo hè đường, bổ sung thêm hệ thống cây xanh như: vườn hoa, trồng cây xanh theo tuyến và tăng cường các trang thiết bị đô thị cho tuyến phố;

+ Đối với đường trục chính đô thị ĐT.293 ưu tiên thiết kế đô thị hai bên trục, tổ hợp các công trình hai bên có khối tích lớn, hình thức hiện đại và trang nghiêm;

+ Đối với đường trục chính Bắc - Nam 2 kết nối từ khu vực trung tâm hành chính – chính trị Tỉnh mới với khu vực trung tâm đào tạo và trung tâm nghiên cứu R&D: Ưu tiên thiết kế đô thị hai bên trục, các công trình hai bên có hình thái kiến trúc hiện đại.

- Về mật độ xây dựng:

+ Trục đường chính đi qua khu vực lõi trung tâm Thành phố xây dựng với mật độ cao. Các khu vực trung gian như các phần phát triển mở rộng từ trung tâm đô thị hiện hữu, các làng xóm bị đô thị hóa thì phát triển với mật độ xây dựng giảm dần đến trung bình và thấp;

+ Trục đường chính đi qua khu vực nông thôn xây dựng theo mô hình sinh thái nhà vườn mật độ thấp hoặc tại các khu vực tiếp giáp với không gian cảnh quan tự nhiên thì phải kiểm soát phát triển đô thị ở mật độ xây dựng thấp để hài hòa với cảnh quan chung;

+ Mật độ xây dựng thấp (< 25%): áp dụng đối với các khu định hướng sinh thái, ưu tiên cảnh quan cây xanh, khu du lịch, khu thể dục thể thao, khu công viên, khu ở sinh thái mật độ thấp, khu ở nông thôn hiện hữu cải tạo...

+ Mật độ xây dựng trung bình (25% - 50%): áp dụng đối với các khu ở hiện trạng cải tạo, khu đô thị xây dựng mới, các khu chức năng như công nghiệp, thương mại, dịch vụ công cộng;

+ Mật độ xây dựng cao (> 50%): Áp dụng đối với các khu vực trọng tâm các khu chức năng; khu ở mới tập trung; khu tái định cư; khu dịch vụ thương mại;

+ Các khu công viên cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng mật độ xây dựng tối đa 5%; các khu cây xanh chuyên đề mật độ xây dựng khoảng 20%; khu du lịch sinh thái mật độ xây dựng tối đa khoảng 25%; khu ở mật độ thấp, mật độ xây dựng khoảng 40%; khu ở mới, tập trung mật độ xây dựng khoảng 80%; Khu trung tâm thương mại tập trung, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Về tầng cao:

+ Khu vực trung tâm hành chính – chính trị Tỉnh mới khuyến khích xây dựng công trình cao tầng, có khối tích lớn để đáp ứng nhu cầu tầng cao trong tương lai, tạo sự hoành tráng và trang nghiêm cho khu vực, các công trình hiện đại, bắt mắt cho các khu trung tâm thương mại, tài chính. Xây dựng các công trình cao tầng theo từng cụm, tạo nên nhịp điệu đô thị. Bố trí công trình tổ hợp tại các cụm điểm nhấn gắn với quảng trường và khu vực hai bên tuyến đường ĐT 293. Xây dựng các công trình thấp tầng đan xen với các hành lang xanh, không xây dựng các công trình có tầng cao trên 10 tầng tại phía trước trung tâm hành chính – chính trị mới của tỉnh;



+ Khu vực chợ đầu mối quốc tế khuyến khích xây dựng công trình cao tầng; khu vực hai bên các tuyến đường trục chính, khu vực giáp sông Thương: xây dựng công trình có hình khối kiến trúc hiện đại;

+ Khu vực trung tâm nghiên cứu đào tạo: Xây dựng các tổ hợp công trình kiến trúc hiện đại, tầng cao tối đa khoảng 20 tầng tạo điểm nhấn cho khu vực;

+ Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc của các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực; chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng;

+ Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một công trình hoặc một cụm công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực. Vị trí công trình cao tầng điểm nhấn theo sơ đồ định hướng tầng cao công trình xây dựng và cụ thể trong các quy hoạch cấp dưới;

- Khu vực đô thị hiện hữu:

+ Ưu tiên lập thiết kế đô thị để cải tạo, chỉnh trang. Các khu vực công cộng, khu dân cư hiện hữu trong đô thị chưa được lập quy hoạch chi tiết hoặc đã được lập quy hoạch chi tiết nhưng không còn phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành thì áp dụng các chỉ tiêu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành. Khi lập quy hoạch chi tiết cải tạo, chỉnh trang cho khu vực hình thành do giải phóng, thu hồi từ các cơ sở sản xuất đã di dời và các công trình khác phải theo hướng ưu tiên xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng và tạo cảnh quan đô thị;

+ Khuyến khích xây dựng công trình hợp khối cao tầng sử dụng với mục đích văn phòng, dịch vụ thương mại và các chức năng hỗn hợp khác; công trình liên cơ quan hành chính của tỉnh, của thành phố. Phương án thiết kế, số tầng cao công trình trước khi xây dựng phải có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Công trình xây dựng nằm trong khu dân cư có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân thủ chỉ tiêu theo quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trường hợp công trình xây dựng nằm trong khu dân cư chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thì phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Khu vực đô thị mới:

+ Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

+ Xây thô nhà ở đối với các khu đô thị mới: Thực hiện theo chủ trương đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thực hiện xây thô tại các khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị.

- Quy định về quy hoạch, tạo lập không gian cho khu dân cư (khu ở):

+ Quy hoạch xây dựng các khu dân cư phải quy định rõ mục đích sử dụng đất dành cho xây dựng nhà ở riêng lẻ;

+ Hồ sơ quy hoạch phải quy định cụ thể số tầng cao, mật độ, khoảng lùi xây dựng công trình;

+ Quy hoạch xây dựng các khu dân cư phải quy định rõ loại đất ở được kết hợp hỗn hợp giữa ở - thương mại dịch vụ để quản lý phát triển các trường hợp kinh doanh hộ cá thể;

+ Khi lập quy hoạch hệ thống hạ tầng cần có hạ tầng PCCC bao gồm: hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, quỹ đất xây dựng doanh trại cho đơn vị Cảnh sát PCCC&CNCH, trụ sở các đội Cảnh sát PCCC có kết nối với hạ tầng phòng cháy chữa cháy chung của toàn tỉnh.

- Khu vực giáp ranh nội – ngoại thị: Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

- Khu vực bảo tồn:

+ Nghiêm cấm việc phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình có giá trị bảo tồn, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng;

+ Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng cho mặt ngoài các công trình, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt;

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

+ Không phá hủy đặc tính lịch sử đặc trưng hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực. Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào của công trình;

+ Các phần xây thêm vào các di tích văn hóa và lịch sử không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu;

+ Công trình xây dựng mới nằm trong khu vực có tính lịch sử phải tương thích với không gian lịch sử của khu vực xung quanh và không sao chép lại công trình hiện hữu khác;

+ Cấm sử dụng dây xích hoặc dây thép gai làm hàng rào ở phía trước và hai bên. Chiều cao tối đa của hàng rào là 2,6m, hàng rào thấp được khuyến khích sử dụng, nếu hàng rào có bệ tường thì chiều cao phần bệ không vượt quá 0,6m;

- Khu vực hạn chế phát triển:

+ Khu vực nhà máy Đạm Hà Bắc: Duy trì dân cư hiện trạng, công trình công cộng và sản xuất đã có, những dự án đã được chấp thuận của tỉnh nhưng phải tuân thủ quy định đảm bảo an toàn và điều kiện môi trường không bị ảnh

hưởng bởi nhà máy Đạm. Mật độ xây dựng từ 25-35%. Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng;

+ Khu vực phía Bắc giáp đồi Quảng Phúc và khu nhà ở sinh thái phía Nam: Mật độ xây dựng :25-35%. Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng;

+ Khu vực không gian xanh giữa các khu đô thị: Mật độ xây dựng :<5%. Tầng cao xây dựng: 1 tầng;

+ Khu vực không được phép xây dựng: Các khu vực nằm trong hành lang an toàn giao thông của QL.1A, QL.31, TL.295B và QL.17; đường vành đai 5 vùng Thủ đô Hà nội (dự kiến), đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn, đường sắt chuyên dụng vào khu nhà máy đạm; hành lang tuyến điện, hành lang thoát lũ sông Thương.

- Khu vực công nghiệp:

+ Các khu công nghiệp gây ô nhiễm sẽ từng bước được chuyển đổi và di dời;

+ Đối với Khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng: Khuyến khích các nhà máy xí nghiệp có công nghệ thân thiện môi trường, trong không gian công nghiệp bố trí đầy đủ các công trình dịch vụ, hạ tầng đầu mối và cây xanh cảnh quan trọng khu vực;

+ Xung quanh khu, cụm công nghiệp cần quy hoạch giải cây xanh cách ly bao quanh đảm bảo vệ sinh môi trường đối với khu vực dân cư đô thị;

+ Tạo sự cộng hưởng giữa khu công nghiệp và đô thị về chiến lược, nguồn lực, không gian công cộng;

+ Đối với các Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ (Yên Lư, Đức Giang, Đồng Phúc, Song Mai - Nghĩa Trung; Thái Đào - Tân An): Là khu hỗn hợp công nghiệp - dịch vụ - đô thị.

- Khu vực sinh thái (Khu du lịch núi Nham Biền): Là khu đô thị sinh thái gắn với dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, du lịch sinh thái, du lịch văn hóa tín ngưỡng, tôn giáo. Là khu vực bảo vệ môi trường cảnh quan sinh thái lâm nghiệp, tạo ra nét đặc trưng và đóng vai trò lá phổi xanh cho đô thị Bắc Giang;

- Khu vực cải tạo đô thị:

+ Khi cải tạo chỉnh trang đô thị cần phải có thiết kế cho từng khu vực đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch, phù hợp với định hướng của đô thị Bắc Giang và phù hợp với điều kiện tự nhiên, hình thức kiến trúc hiện có;

+ Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo sửa chữa các công trình phải thực hiện đúng theo quy định về 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 xây dựng cao tầng cần đảm bảo không gian kiến trúc cảnh

quan của khu vực và phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt;

+ Cốt nền công trình được xác định theo đồ án quy hoạch đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết thì cốt nền nhà được xác định theo cốt đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hè đường;

+ 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.;

+ 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.

- Các nút giao thông lớn:

+ Đối với một số nút giao thông lớn (phải thiết kế có lối rẽ phải riêng cho các phương tiện) để tránh ùn tắc;

+ Các công trình công cộng nằm tại khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng;

+ Không lắp đặt phương tiện quảng cáo tại các địa điểm như các nút giao thông của ngõ khu đô thị và các đường phố xung quanh các công trình hành chính, chính trị.

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

### **1. Đối với cảnh quan đô thị:**

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

a) Là “đô thị vùng đồng bằng Bắc bộ” với hệ thống công trình truyền thống tạo nên hình ảnh của đô thị cổ hình thành nếp sinh hoạt lâu đời và cảnh quan gần bó của người dân Kinh Bắc xưa và nay;

b) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng;

c) Áp dụng kiến trúc công trình xanh: Bổ sung cây xanh tự nhiên vào các công trình, tạo không gian gần gũi với thiên nhiên. Đây cũng là biện pháp cải tạo, giữ gìn môi trường trong lành, sử dụng hiệu quả các vật liệu có sẵn tạo kiến trúc cho công trình, giữ gìn bản sắc khu vực;

d) Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới – cũ của đô thị, tinh thần văn hóa “văn minh, hiện đại, nghĩa tình” là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của đô thị Bắc Giang.



## **2. Đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa:**

a) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng;

b) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan truyền thống, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch của đô thị;

c) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ dấu ấn lịch sử của đô thị Bắc Giang;

d) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng đã được đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn;

e) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính khả dụng của công trình;

f) Đối với công trình xây dựng mới, thiết kế kiến trúc phải phù hợp với từng loại công trình, mang đậm bản sắc văn hóa dân tộc, phát huy các giá trị văn hóa, nghệ thuật của địa phương;

g) Đối với công trình cải tạo, sửa chữa, cần sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

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

**1. Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được xác định ở điều 4 và phụ lục 1 của Quy chế.**

**2. Ngoài các quy định tại khoản 2, điều 4 thì tuân thủ theo các quy định tại khoản 3, 4, 5, 6, 7 điều này.**

### **3. Quy định đối với các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:**

- Việc xây dựng các công trình trên hành lang hai bên bờ sông Thương phải tuân thủ các quy định của Luật Đô thị, Luật Xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan;

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

- Không xây dựng các công trình kiến trúc có quy mô lớn trong khu công

viên và các khu cảnh quan của đô thị, nếu có phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ tiêu quy hoạch, tạo lập không gian, cảnh quan, môi trường:

+ Hình thức công trình và cây xanh công viên: Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá và các hạng mục công trình công cộng khác tương đồng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn. Hệ phố, đường đi bộ trong công viên phải được xây dựng đồng bộ, hài hòa về cao độ, vật liệu, màu sắc. Hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp về độ rộng; độ bằng phẳng của đường dạo phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đôi với người khuyết tật;

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

- Quy định về cảnh quan xung quanh các khu vực mặt nước:

+ Đảm bảo yêu cầu quản lý khác của ngành Nông nghiệp và Phát triển nông thôn nếu các mặt nước này đang phục vụ các nhu cầu về thủy lợi và cấp nước sạch nông thôn;

+ Ưu tiên bố trí đường giao thông và không gian cây xanh xung quanh các khu vực mặt nước;

+ Đối với các mặt nước của khu vực suối, hồ chứa có liên quan đến thoát lũ và cấp nước sạch cần đảm bảo hành lang xây dựng xung quanh đúng quy phạm chuyên ngành. Đối với các mặt nước khác, không quy hoạch và xây dựng công trình kiên cố trong khoảng cách tối thiểu 4m tính từ bờ nước.

- Được phép/Khuyến khích:

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

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

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

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

a) Nguyên tắc chung

- Mật độ nén, tập trung cao theo từng khu chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước;

- Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng;

- Kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với thực trạng xây dựng, kiểm soát sự gia tăng mật độ và làm phá vỡ cấu trúc chung của đô thị;

- Các khu vực phát triển mới được kiểm soát theo hướng mật độ trung bình và mật độ cao, phải đảm bảo tỷ lệ đất dành cho cây xanh và các không gian công cộng;

- Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, yêu cầu bảo tồn di sản, di tích tại khu vực và khả năng đáp ứng hạ tầng của từng khu vực. Xây dựng những công trình cao tầng tại các nút giao của các trục chính đô thị, các trục vành đai.

- Các điểm cao trên các khu vực đồi núi được xác định là điểm nhấn, tạo trường nhìn ra khu vực xung quanh và là cơ sở định hướng các khu vực tầng cao phù hợp với địa hình tại khu vực. Hạn chế xây dựng các công trình khối tích lớn, công trình cao tầng trên các khu vực đồi núi.

#### b) Yêu cầu cụ thể

- Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung và tạo hình thái chung về mật độ xây dựng theo từng khu vực chức năng;

- Mật độ xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, gắn với chức năng của từng khu đất cụ thể;

- Vật liệu sử dụng là vật liệu địa phương, phổ thông, bền dưới tác động của môi trường;

- Không được phép coi nới, xây dựng vượt phạm vi chỉ giới xây dựng, phá vỡ cảnh quan khu vực;

### **5. Quy định đối với các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên**

- Sửa chữa, thay thế các thiết bị:

+ Giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của cửa nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của ô cửa, bệ cửa, các chi trang trí và các viên cửa. Việc sửa chữa, phục hồi được hết sức khuyến khích hơn là thay thế. Trường hợp cửa đã bị hư hại không thể phục hồi thì việc thay mới phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Chỉ thay thế khi có sự chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền về văn hoá/ lịch sử. Để có thể tiến hành, chủ sở hữu công trình phải chuẩn bị báo cáo tình trạng hiện hữu để chứng minh khả năng sửa chữa, cải tạo không thể thực hiện được;

+ Cửa mới phải phù hợp với cửa sổ hiện hữu về cấu trúc, hoạt động, các cấu kiện, vật liệu và hoàn thiện.

- Thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí: Khi lắp đặt các thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí tại phía ngoài mặt tiền của công trình có giá trị lịch sử và công trình nằm trong khu vực lịch sử đặc biệt, cần tuân theo các nguyên tắc sau:

+ Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình di tích và nét đặc trưng của khu vực lịch sử;

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

- Bảng hiệu: Bảng hiệu mới không được che phủ phần lớn mặt tiền của công trình kiến trúc lịch sử cũng như các công trình khác trong đặc khu lịch sử. Màu sắc và chất liệu của bảng hiệu phải tương thích với mặt đứng của công trình di tích và không gian của khu vực lịch sử.

- Phân bổ sung trên mái: Không cho phép bố trí bất cứ chi tiết bổ sung nào trên mái công cộng có thể nhìn thấy được;

- Hàng rào:

+ Thiết kế và màu sắc đảm bảo hài hòa với đặc điểm của công trình kiến trúc lịch sử;

+ Các hàng rào ở ranh trước và hai bên có thể nhìn thấy được phải thiết kế đơn giản và không cản trở tầm nhìn;

+ Có thể sử dụng sắt rèn, sắt đúc, nhôm và cọc gỗ với màu sắc phù hợp để làm hàng rào ở phía trước và hai bên. Nên dùng các màu đậm như đen, nâu đậm và xanh lá đậm.

- Các công trình thuộc khu vực lịch sử nhưng đã được thực hiện phân loại thuộc Nhóm 3 được tháo dỡ và xây dựng công trình mới phù hợp với các đặc điểm của khu vực lịch sử đó;

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

- Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu;

- Chủ đầu tư tham khảo các tài liệu nghiên cứu được thực hiện bởi các chuyên gia lịch sử và kiến trúc trong đô thị.

## **6. Quy định đối với các khu vực quảng trường, công viên lớn, khu trung tâm công cộng, khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị**

### **a) Khu trung tâm**

- Định hướng xây dựng với tầng cao và mật độ trung bình với hình thái kiến trúc bắt mắt, hiện đại, màu sắc trang nghiêm. Các khu vực trước mặt trung tâm cần được giới hạn tầng cao và mật độ xây dựng để đảm bảo tầm nhìn và tích hợp các không gian quảng trường công viên trung tâm đô thị tạo cảnh quan khu vực trung tâm mới hiện đại và trang nghiêm;

- Các công trình được thiết kế với quy mô lớn với hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo tạo ra các không gian điểm nhấn cho khu vực trung tâm mới của đô thị;

- Khu trung tâm đào tạo và nghiên cứu R&D cấp Vùng, tổ chức nằm trên tuyến Bắc Nam 2, tại phía Nam sông Thương, kết nối với hai đường vành đai, thuận lợi trong việc tiếp cận. Bao gồm tổ hợp giáo dục, nghiên cứu và sáng tạo như: các viện, trung tâm nghiên cứu, các trường đào tạo, khu vực thực nghiệm;

- Quy hoạch một tổ hợp các công trình trong khuôn viên xanh và tận dụng lợi thế của vị trí giữa sông Thương và núi Nham Biền;

- Đảm bảo chất lượng môi trường cho khuôn viên bằng việc lưu giữ và phát triển các không gian xanh và hệ sinh thái bản địa, phát triển các công trình phù hợp với địa hình của khu vực với tầng cao trung bình và thấp đảm bảo tầm nhìn từ núi Nham Biền;

- Hình thành các chức năng thương mại - dịch vụ, khu ở và hạ tầng xã hội để đảm bảo chất lượng cuộc sống người dân đô thị.

### **b) Quảng trường đô thị:**

- Tổ chức không gian rộng, thoáng, trang trọng; Là điểm nhấn không gian cho đô thị, đầy đủ tiện nghi cho các hoạt động; Xung quanh là các tổ hợp công trình hành chính – chính trị, trung tâm hội nghị, hội thảo quốc tế với chiều cao tối đa khoảng 15 tầng;

- Bố trí các quảng trường chuyên đề lớn nhỏ tại các khu vực công viên trung tâm đô thị, các khu chức năng gắn với các hoạt động thương mại, mua sắm.

### **c) Quy định chung đối với công trình công cộng:**

- Tuân thủ Quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Trường hợp công trình công cộng xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì phải lập quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình đảm

bảo phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải toả người và phương tiện giao thông;

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

- Khuyến khích tăng khoảng lùi tạo không gian thoáng trước công trình, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích sân vườn, tiểu cảnh, cây xanh, bãi đỗ xe ngoài trời của công trình.

## **7. Quy định đối với các khu vực cửa ngõ đô thị**

- Khuyến khích xây dựng các công trình tạo được dấu ấn riêng với việc khai thác các yếu tố bản sắc của địa phương (truyền thống văn hóa, cảnh quan);

- Sử dụng hệ thống chiếu sáng mỹ thuật, trang trí tại khu vực công trình điểm nhấn để tạo được vẻ đẹp và ấn tượng về ban đêm;

- Sử dụng kiến trúc công trình phong cách hiện đại hoặc kiến trúc truyền thống phù hợp với tính chất, chức năng sử dụng của công trình; sử dụng mảng khối lớn, có bố cục và ngôn ngữ kiến trúc rõ ràng, chỉ giới xây dựng tối thiểu 3m;

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

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

- Sử dụng hàng rào thoáng, phần thân tường rào không được xây đặc (trừ yêu cầu đặc biệt). Khuyến khích sử dụng hàng rào kết hợp với cây xanh và bồn hoa;

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

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

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

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

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

- Làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công;

- Phải tuân thủ cấu trúc quy hoạch tổng mặt bằng được quy định tại Đồ án Quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt và hồ sơ thiết kế đô thị;

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

### **1. Công trình công cộng**

Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, công trình y tế, công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình thương mại, dịch vụ và trụ sở làm việc, nhà ga (đường thủy, đường sắt; bến xe ô tô), trụ sở cơ quan nhà nước.

#### a) Quy định chung

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc Thiết kế đô thị được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông;

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

#### b) Quy định cụ thể

- Công trình giáo dục:

+ Căn cứ pháp lý: TCVN 3907:2011, TCVN 8793:2011, TCVN 8794:2011, TCVN 4601:2012, QCVN 01:2021, Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang đến năm 2045 được duyệt, các văn bản pháp luật khác có liên quan hiện hành;

+ Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, đồng bộ; không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy. Đối với các công trình trong đô thị hiện hữu có diện tích đất không đủ cho phép hợp khối phải đảm bảo công năng sử dụng theo quy định;

+ Màu sắc: Màu sắc công trình sử dụng gam màu tươi sáng (có tác dụng phản xạ nhiệt) và phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực; không sử dụng màu sắc có tác động tiêu cực đến tâm lý học tập của học sinh, màu hấp thụ nhiệt;

+ Vật liệu: Sử dụng vật liệu bền vững, kết cấu chính bằng bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt trường học phải hài hòa với kiến trúc công trình;

+ Kiểu mái: mái dốc, sử dụng vật liệu phù hợp với đặc điểm của loại hình công trình giáo dục đào tạo;

+ Quảng cáo, biển hiệu, biển báo, thông tin: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật. Các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m; phần nhô ra

không quá 20cm và phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Chiếu sáng: Thiết kế hệ thống chiếu sáng bên ngoài cho cổng, lối đi chính, sân, bãi tập... và thiết kế chiếu sáng cho các phòng học phải tuân theo quy định hiện hành;

+ Cây xanh cảnh quan: Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

- Công trình y tế:

+ Căn cứ pháp lý: QCVN 03:2012/BXD, Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang đến năm 2045 được duyệt, TCVN 4470:2012 và các văn bản pháp luật khác có liên quan hiện hành;

+ Trường hợp bệnh viện được xây dựng trên địa bàn không bảo đảm diện tích đất xây dựng theo quy định của TCVN 4470:2012 thì có thể được thiết kế, xây dựng theo hình thức nhà hộp khối, cao tầng và bảo đảm diện tích sàn xây dựng tối thiểu theo quy định;

+ Màu sắc: Hòa hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây tác động tiêu cực đến tâm lý bệnh nhân;

+ Vật liệu: Kết cấu chính bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hòa hòa với kiến trúc công trình. Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường;

+ Số tầng: Tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, các quy định của công trình y tế;

+ Tầng hầm (nếu có): Chỉ được đặt các công trình kỹ thuật và nhà xe;

+ Khoảng lùi: Khoảng lùi so với đường phố chính tối thiểu 6m. Khoảng lùi so với ranh giới đất tối thiểu 4m. Đối với bệnh viện đa khoa (theo Tiêu chuẩn quốc gia (TCVN 4470:2012));

+ Yêu cầu thiết kế kiến trúc cho công trình hiện đại, thông thoáng, thân thiện môi trường. Lan can ban công đảm bảo an toàn và không được thấp hơn 1,2 m. Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (trong đó hàng rào giáp các đường giao thông có chiều cao tường xây đặc  $h \leq 0,6m$ ). Tường rào giáp các trục đường phố có độ rộng tối thiểu 50%, giáp các ranh giới đất lân cận được phép xây đặc;

+ Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) theo quy hoạch chi tiết, có kiến trúc phù hợp và hòa hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực;

+ Quảng cáo, biển hiệu, biển báo: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển



hiệu, biển báo, thông tin của ngành theo quy định pháp luật. Các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m; phân nhô ra mặt cắt đường không quá 20cm và phải đảm bảo an toàn cho người đi bên dưới. Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước công với diện tích tối đa 5m<sup>2</sup> và 01 biển hiệu trên nóc công trình cao nhất với diện tích tối đa 5m<sup>2</sup> (theo quy chuẩn QCVN 17:2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời);

+ Cây xanh trong khuôn viên công trình y tế để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc. Không trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo khu vực cơ sở y tế;

+ Khuyến khích: Bố trí loại hình dịch vụ liên quan, đáp ứng yêu cầu của người dân đến sử dụng dịch vụ chăm sóc sức khỏe, có sự kiểm soát của các cơ quan chức năng có liên quan;

+ Hạn chế: Bố trí các công trình gây ô nhiễm về âm thanh, không khí và các công trình khác có tác động, ảnh hưởng bất lợi đến sức khỏe của người đến công trình chăm sóc sức khỏe - y tế.

- Công trình thể thao:

+ Căn cứ pháp lý: Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 được duyệt, các văn bản pháp luật khác hiện hành;

+ Thiết kế, xây dựng công trình phải đảm bảo đủ chỗ để xe theo quy định. Đối với công trình trong đô thị không đủ diện tích đất dành cho đỗ xe phải xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe;

+ Hình thức kiến trúc: Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường; Đối với các công trình vị trí nằm trên tuyến phố chính, nằm ở nút giữa các tuyến phố chính không được xây dựng tường rào, hàng rào đặc kín (chỉ sử dụng hàng rào thấp mang tính biểu trưng, ngăn cách) phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí hoặc quảng trường nhỏ. Tường rào (đối với công trình nằm ở các vị trí còn lại) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (trong đó hàng rào giáp các đường giao thông có chiều cao tường xây đặc  $h \leq 0,6m$ ). Tường rào giáp khu đất lân cận được phép xây đặc;

+ Màu sắc: Màu sắc phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây phản cảm về mỹ quan đô thị;

+ Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang, đồng thời phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận;

+ Số tầng: Theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu vực được duyệt;

+ Khoảng lùi: Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ của tuyến phố giáp mặt đứng chính công trình phải đạt tối thiểu 3,5m;

+ Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật;

+ Quảng cáo, biển hiệu, biển báo: Trên hàng rào của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình. Biển hiệu, biển báo thông tin trên công có tổng diện tích không quá 5 m<sup>2</sup> và không treo cao quá 4 m. Biển hiệu không được treo lấn chỉ giới đường đỏ. Trên công trình kiến trúc, cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá 20m<sup>2</sup>. Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được vượt quá mặt ngoài công trình 60cm, không che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình;

+ Khuyến khích: Bố trí các công trình văn hóa, thể thao trên các trục đường có chiều rộng  $B_n \geq 15,5m$ ; Xa các nguồn ồn lớn, nguồn khí độc hại, nơi có nguy cơ cháy nổ cao; có vị trí tại các khu vực thuộc trung tâm các phường, thành phố.

- Công trình văn hóa:

+ Căn cứ pháp lý: QCVN 01:2021, TCVN 9365:2012, Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang đến năm 2045 được duyệt, các văn bản pháp luật khác có liên quan hiện hành;

+ Quy mô diện tích đất đối với từng loại công trình phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng;

+ Tầng cao, chiều cao và mật độ xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu vực được duyệt;

+ Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ của tuyến phố giáp mặt đứng chính công trình phải đạt tối thiểu 3,5m;

+ Thiết kế, xây dựng công trình phải đảm bảo đủ chỗ để xe theo quy định. Đối với công trình trong đô thị không đủ diện tích đất dành cho đỗ xe phải xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe;

+ Màu sắc phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây phản cảm về mỹ quan đô thị;

+ Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang, đồng thời phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận;

+ Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật;

+ Quảng cáo, biển hiệu, biển báo: Trên hàng rào của công trình không cho

phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình. Biển hiệu, biển báo thông tin trên công có tổng diện tích không quá  $5m^2$  và không treo cao quá 4m. Biển hiệu không được treo lấn chỉ giới đường đỏ. Trên công trình kiến trúc, cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá  $20m^2$ . Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được vượt quá mặt ngoài công trình 60cm, không che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình;

+ Khuyến khích: Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường;

+ Hạn chế: Chỉ được bố trí các công trình văn hóa, thể thao trên các trục đường có chiều rộng  $B_n \geq 15,5m$ ; Xa các nguồn ồn lớn, nguồn khí độc hại, nơi có nguy cơ cháy nổ cao.

- Công trình thương mại – dịch vụ:

+ Căn cứ pháp lý: QCVN 01:2021/BXD, TCVN 4319:2012 Tiêu chuẩn quốc gia nhà và công trình công cộng – nguyên tắc cơ bản để thiết kế, Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang đến năm 2045 được duyệt, các văn bản pháp luật khác có liên quan hiện hành;

+ Hình thức kiến trúc: Khối nhà trung tâm thương mại cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại;

+ Màu sắc: Công trình kiến trúc nhà thương mại phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình;

+ Tường rào: Không xây dựng tường rào, hàng rào đặc kín (chỉ sử dụng hàng rào thấp mang tính biểu trưng, ngăn cách) phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí hoặc quảng trường nhỏ tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, xanh, sinh động đối với công trình;

+ Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền vững và thân thiện với môi trường, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều;

+ Chiều cao nhà và công trình được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, tính chất công trình, yêu cầu kỹ thuật và điều kiện kinh tế để phù hợp. Đối với các công trình có các không gian lớn như hội trường, phòng khán giả, phòng đa năng... tùy thuộc yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà và công trình công

công có tầng kỹ thuật thì chiều cao của tầng kỹ thuật xác định theo thiết kế, không kể vào chiều cao của tầng nhà, nhưng phải tính vào chiều cao công trình để tính khối tích của ngôi nhà.

+ Số tầng: Theo quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được duyệt;

+ Khoảng lùi: Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ trục mặt phố chính tối thiểu 5m; Khoảng lùi cách ranh giới đất xung quanh đảm bảo phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm, cứu hộ;

+ Tầng hầm: Điểm bắt đầu của đường dốc lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào. Cao độ sàn tầng 1 đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,4m so với cao độ hè phố. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông. Chiều rộng lối ra vào tối thiểu 4m, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe hoặc khu vực phân tán xe) tiêu chuẩn 0,3 m<sup>2</sup>/chỗ ngồi. Việc bố trí lối ra vào từ đường giao thông phải tuân thủ quy định hiện hành, nghiêm cấm bố trí lối ra vào tại các nút giao cắt đồng mức giữa các tuyến đường giao thông; Phải bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình;

+ Khuyến khích: Bố trí các biển quảng cáo trong phạm vi công trình với nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan; Phát triển trung tâm thương mại dịch vụ có quy mô lớn kết hợp với các trạm xe bus, đồng bộ với công trình và hạ tầng đô thị xung quanh.

+ Hạn chế: Xây dựng các công trình trung tâm thương mại, dịch vụ có quy mô nhỏ lẻ, không theo quy hoạch. Bố trí biển quảng cáo bên ngoài phạm vi công trình, có kích thước lớn không phù hợp với quy định của pháp luật; Trong quá trình cải tạo và nâng cấp công trình hiện hữu, không tăng mật độ xây dựng. Nghiêm cấm mở và duy trì hoạt động những chợ cóc, nhất là khu vực gần các trung tâm thương mại, dịch vụ.

- Trụ sở cơ quan nhà nước:

+ Căn cứ pháp lý: TCVN 4601:2012, Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang đến năm 2045 được duyệt, các văn bản pháp luật khác có liên quan hiện hành;

+ Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại;

+ Màu sắc: màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang. Chỉ nên sử dụng tối đa 03

màu sơn bên ngoài cho một công trình;

+ Vật liệu: Hải hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hải hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, đặc biệt đối với tầng một, các hành lang đông người sử dụng;

+ Chiều cao: Theo Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt;

+ Tầng hầm (nếu có): Tầng hầm phải xây cách mọi ranh giới khu đất tối thiểu 1,0 m; điểm bắt đầu của đường dốc lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào. Đối với công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ dưới 5m, cao độ sàn tầng 1 đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,4m so với cao độ hè phố. Đối với công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 5$ m, cao độ sàn tầng 1 không vượt quá 2,5m so với cao độ hè phố. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ;

+ Khoảng lùi: Khoảng lùi của mỗi công trình tùy thuộc vào vị trí thửa đất và mặt cắt ngang của tuyến đường mặt chính để xác định trên cơ sở quy định hiện hành;

+ Khuyến khích: Khuyến khích quy hoạch, thiết kế các công trình hành chính - chính trị hợp khối với nhau, bề thế, khang trang, có kiến trúc hải hòa với cảnh quan xung quanh của khu vực;

+ Hạn chế: Tăng mật độ xây dựng trong quá trình cải tạo, nâng cấp công trình; Xây dựng mới phân tán công trình hành chính - chính trị trong đô thị.

## **2. Công trình nhà ở**

### **a) Quy định chung**

- Quy định này áp dụng đối với các công trình nhà ở bao gồm:

+ Nhà ở riêng lẻ: Nhà ở liên kế, nhà biệt thự và nhà ở độc lập;

+ Nhà chung cư;

- Nguyên tắc chung:

+ Đối với nhà ở thuộc khu vực đã có Quy hoạch chi tiết được duyệt: Tuân thủ các nội dung được quy định trong hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt.

Trường hợp các lô đất ở riêng lẻ tại các khu dân cư đã có quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy chuẩn, tiêu chuẩn cũ, được xem xét áp dụng các chỉ tiêu sử dụng đất tối đa theo quy chuẩn hiện hành nếu đảm bảo điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị và đồng bộ, hải hòa cả tuyến phố.

+ Đối với nhà ở thuộc khu vực chưa có Quy hoạch chi tiết được duyệt: Áp dụng theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, các quy định pháp luật hiện hành có liên quan và Quy chế này;

- Quy định chung về kiến trúc:

+ Loại công trình: Thuộc một trong các loại hình: nhà ở cấp 4, nhà ở cấp 3, nhà ở cấp 2, nhà ở cấp 1, nhà biệt thự, nhà chung cư;

+ Chiều cao tối đa của công trình; Số tầng; Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Diện tích tối đa; Cốt nền xây dựng công trình; Màu sắc bên ngoài công trình; Chỉ giới xây dựng: Tuân thủ theo quy định của Quy hoạch chung đô thị, Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết hiện hành;

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

+ Đối với khu phố, tuyến đường phố cũ: Thực hiện xây dựng theo đoạn đường, tuyến phố hiện trạng để tạo sự đồng bộ, hài hòa chung giữa các công trình mới và các công trình xây chen trong dãy phố ổn định;

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

+ Kết cấu: mái, vách, nền, cột, móng tùy theo loại công trình.

b) Quy định cụ thể

### **Nhà ở liên kế**

- Bộ phận ngầm của ngôi nhà, bao gồm: lớp lót móng nhà, móng nhà, bể nước, bể phốt, hồ thu nước trong nhà phải xây dựng trong phạm vi đất được quyền sử dụng hợp pháp và không vượt quá chỉ giới giao đất, chỉ giới quy hoạch;

- Chỉ được phép xây dựng tầng hầm, nửa hầm nếu chiều rộng vỉa hè hoặc khoảng cách từ vị trí xây dựng công trình đến mép bó vỉa, mép đường (trường hợp không có bó vỉa) tối thiểu là 5,0m để đảm bảo tầm nhìn. Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm đối với công trình nhà ở phải đảm bảo cao độ và độ đua ra của ô văng, ban công các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liên kế;

- Đỉnh ram dốc phải lùi tối thiểu 0,3m so với ranh mặt cắt đường;

- Tầng hầm, tầng nửa hầm: Dốc lên xuống ra vào tầng hầm, tầng nửa hầm phải đảm bảo độ dốc theo quy định và nằm trong ranh giới xây dựng;

- Chiều cao tầng đối với lô đất nằm trong khu đô thị mới: Tuân thủ chiều cao các tầng từ 3,9m đến 5,0m tùy theo từng tuyến phố. Đối với khu đô thị cũ, tuyến phố cũ thì tầng cao phải phù hợp với các công trình trên tuyến đã ổn định.

- Tầng cao và chiều cao nhà ở liên kế, nhà ở liên kế mặt phố có khoảng lùi

phụ thuộc vào chiều rộng mặt cắt đường, ngõ được xác định sau đây:

- + Số tầng cơ bản: là số tầng được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; Tầng cộng thêm phải lùi vào so với chỉ giới xây dựng 3,5m;
- + Trường hợp chiều rộng mặt tiền công trình nhỏ hơn 4,0m thì không áp dụng cộng thêm tầng;
- + Số tầng không được vượt quá số tầng được quy định tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết đã được duyệt;
- + Hệ số sử dụng đất không được vượt quá 7 lần theo diện tích lô đất.

Bảng 1: Quy định về Chiều cao tầng tối đa (chưa bao gồm giàn hoa, tầng kỹ thuật).

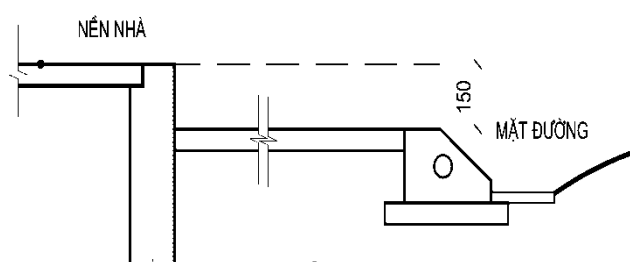
Chiều rộng lô giới (m)	Tầng cao	Số tầng cộng thêm nếu thuộc khu dân cư hình thành sau năm 2000	Số tầng được cộng thêm đối với lô đất hợp khối	Số tầng cộng thêm nếu có khoảng lùi kiến trúc tối thiểu 3m	Tầng cao tối đa (tầng)
$L \geq 27$	3 - 7	+1	+1	0	9
$16 \leq L < 27$	2 - 5	+1	+1	0	7
$7 \leq L < 16$	1 - 5	0	+1	0	6
$L < 7$	1 - 4	0	0	+1	5

Cao độ nền nhà (cos  $\pm 0,00$ ) đối với công trình xây dựng cũ có mặt đường ổn định tối đa là 0,3m (vị trí vỉa hè tiếp giáp nền nhà) và phải phù hợp với các công trình xung quanh;

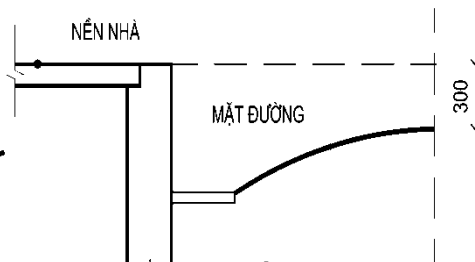
Đối với công trình thuộc khu vực xây dựng cũ chưa có nền đường ổn định cao độ nền tối đa là 0,45m; Trường hợp có gara ô tô thì cao trình nền gara so với cao trình hè phố chạy trước công trình 0,15m;

Trong trường hợp chưa có quy định cụ thể hoặc khu vực thường xuyên bị ngập úng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè (đỉnh đường) hiện trạng  $\geq 0,3m$  (cao độ vỉa hè được quy định là cao độ  $\pm 0.00$  tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà).

Đơn vị tính bằng milimét



Hình 19: Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè



Hình 20: Cao độ nền nhà cao hơn cao độ mặt đường



- Đối với công trình thuộc 2 dãy phố quay lưng tiếp giáp vào nhau khuyến khích bố trí sân sau với khoảng cách tối thiểu 2m trở lên để lấy ánh sáng, thông gió, bố trí đường ống kỹ thuật, cứu nạn, thoát hiểm;

- Màu sắc công trình kiến trúc công trình phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Mặt đứng công trình không sử dụng các màu sắc quá mạnh, loại vật liệu có tính phản quang;

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

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

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

- Quy định hệ thống kỹ thuật:

+ Các hệ thống kỹ thuật của công trình như thông gió và điều hoà không khí cần phải có các giải pháp công nghệ, giải pháp kiến trúc và kết cấu một cách hợp lý nhằm đảm bảo yêu cầu vệ sinh, yêu cầu kỹ thuật, tiết kiệm năng lượng và kinh tế. Phải chừa sẵn vị trí lắp đặt hệ thống điều hoà để không ảnh hưởng đến mặt đứng kiến trúc của công trình;

+ Giàn máy nóng của máy điều hoà và ống hút mùi, quạt gió thoát ra từ bếp không được bố trí hướng sang ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà liền kề trong phạm vi dưới 4m;

+ Không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước trực tiếp ra hè phố và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt đường dốc, cánh cổng mở lấn ra hè phố công cộng;

+ Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0 m trở lên.

+ Trường hợp mặt cạnh nhà tiếp giáp với khu đất liền kề 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 2,0 m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình liền kề được xây dựng.

+ Nếu dãy nhà ở liên kế tiếp giáp với khu đất công cộng như vườn hoa, công viên, bãi đỗ xe, bãi trồng hoặc các không gian công cộng không ảnh hưởng đến dãy nhà liên kế nói trên, cho phép mở cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định trong từng trường hợp.

- Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế 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.

- Đối với các dãy nhà ở liên kế có khoảng lùi hiện hữu (chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ) cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực về quy định khoảng lùi, các phân đưa ra ngoài công trình cho phù hợp.

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

- Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định. Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, bentonite... vào hệ thống thoát nước chung; phải đổ phế thải đúng nơi quy định. Không được gây tiếng ồn, xả khói và khí thải gây ảnh hưởng cho dân cư xung quanh. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh. Không hạ độ cao vỉa hè làm lối đi vào nhà, không lấp đặt vệt dất xe xuống lòng đường.

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

- Ban công, ô văng:

+ Đối với những ngôi nhà có ban công giáp phố thì vị trí độ cao và độ vươn ra của ban công phải phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt và tuân theo quy định của quy chế này.

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

*Bảng 2: Chiều rộng mặt cắt đường và độ vươn tối đa của ban công, ô văng*

<b>Chiều rộng lộ giới (m)</b>	<b>Độ đưa ô văng tại khu đô thị mới, (m)</b>	<b>Được trang trí trên không quá 50% mặt thoáng bên cạnh</b>
$L \geq 21$	1,4	Cột, te (chóp)
$16 \leq L < 21$	1,2	Cột, te (chóp)
$11,5 \leq L < 16$	0,9	Cột, te (chóp)
$5 \leq L < 11,5$	0,5	-
$3.5 \leq L < 5$	0	-

+ Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép che chắn tạo thành lô-gia và xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công, v.v.) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công; lan can, ban công sử dụng vật liệu nhẹ, hình thức đẹp, thoáng có chiều cao từ 0,8m đến 1m từ mặt sàn tương ứng, đồng thời độ vươn ra phải đảm bảo khoảng cách với bó vỉa hè tối thiểu là 1m;

+ Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m;

+ Trên tuyến đường có mặt cắt đường từ 20m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn ban công tối đa là 1,2m;

+ Trường hợp đường có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện;

- Các lô đất dự kiến xây dựng loại hình công trình nhà liên kế phải đảm bảo các điều kiện. Lô đất có quy mô diện tích phù hợp quy hoạch tối thiểu 32m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp mặt cắt đường và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m;

- Đối với lô đất không đảm bảo yêu cầu quy định trên:

+ Trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0m chỉ được cải tạo, sửa chữa theo quy mô hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 7,0m. Chiều cao tại đỉnh mái không quá 9,0m;

+ Trường hợp lô đất có diện tích nhỏ hơn 15m<sup>2</sup> có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 7,0m;

+ Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến dưới 32m<sup>2</sup> có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp mặt cắt đường và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với quy mô như sau:

Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có mặt cắt đường từ 6m trở lên: chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 13,6m;

Lô đất tiếp giáp đường ngõ lộ giới nhỏ hơn 6m: chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 11,6m.

Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến dưới 32m<sup>2</sup>, nếu có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài hoặc khu đất có chiều dài lớn, mở rộng về phía sau và chứa được hình hình học (hình vuông, hình chữ nhật, hình thang hoặc đa giác

nhưng có các cạnh vuông góc với nhau, không có hơn 1 góc nhọn  $>60^\circ$  với chiều dài hai cạnh tối thiểu 3,0m) diện tích xây dựng trên  $32m^2$  sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch có thẩm quyền xem xét cụ thể với chiều cao tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tại đỉnh mái không quá 13,6m.

Lô đất có diện tích lớn hơn  $500m^2$  sẽ do cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch có thẩm quyền xem xét và cung cấp thông tin quy hoạch đô thị cụ thể theo quy định, phù hợp pháp lý quy hoạch xây dựng hiện hành;

Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới: Kích thước các lô đất nhà ở được xác định cụ thể trong bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500. Lô đất quy hoạch nhà liên kế khi tiếp giáp với đường phố có: Lộ giới  $\geq 20m$ , phải đảm bảo kích thước tối thiểu dài 12m và rộng 5m; lộ giới  $< 20m$ , phải đảm bảo kích thước tối thiểu dài 10m và rộng 4,5m. Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông phù hợp với các quy định về quy hoạch mạng lưới đường giao thông hoặc phải bố trí đường đi bộ với bề rộng tối thiểu là 4m;

Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong khu vực đô thị cũ, trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình thì không được phép xây dựng mới công trình nhà ở nếu phần đất còn lại thuộc 1 trong 3 yếu tố sau: Diện tích còn lại nhỏ hơn  $15m^2$ , chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 5m. Việc xem xét xử lý với các thửa đất vi phạm các yếu tố trên do Chủ tịch UBND thành phố xem xét, quyết định.

- Giàn hoa, lam trang trí chỉ được bố trí tại không gian sân thượng của tầng cao tối đa công trình (tầng sân thượng và mái che thang) với chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn mái), được thiết kế trống thoáng (phần trống thoáng này chiếm tỷ lệ tối thiểu 80% diện tích từng bề mặt che phủ);

- Đối với nhà dân đã xây dựng và phù hợp với các quy hoạch, thiết kế đô thị, dự án hoặc thiết kế xây dựng đã được phê duyệt, được phép chỉnh trang cải tạo trên khuôn viên đất phù hợp với các quy định quản lý xây dựng theo phân khu vực, tuân thủ giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp;

- Hợp khối nhà: Một chủ hộ có quyền sử dụng nhiều lô đất liền nhau, nếu có nhu cầu xây dựng hợp khối nhà sẽ được xem xét như sau:

+ Đối với lô đất liên kế trong khu dân cư mới, điểm dân cư thì được xem xét xây dựng hợp khối nhà nhưng tối đa không quá 3 lô đất. Được phép có khoảng lùi nhưng tối đa không quá 5m.

+ Khuyến khích hợp khối các lô đất có diện tích  $15m^2$  đến nhỏ hơn  $40m^2$ , chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m, trường hợp không hợp khối được thì được phép xây dựng tối đa là 11,6m;

- Hình thức kiến trúc phải đơn giản, hiện đại, bảo đảm tính đồng nhất với các công trình xung quanh;

- Chiều cao tối đa của công trình; Số tầng; Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Diện tích tối đa; Cốt nền xây dựng công trình; Màu sắc bên ngoài công

trình; Chỉ giới xây dựng: Tuân thủ theo quy định chung của khu vực.

### **Nhà biệt thự xây mới**

- Số tầng nhà và chiều cao công trình: Số tầng nhà không vượt quá 4 tầng, không kể tầng lửng, tầng hầm hoặc tầng bán hầm. Chiều cao công trình không vượt quá 18m.

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

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

*Bảng 3: Mật độ xây dựng nhà ở riêng lẻ, biệt thự*

<b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b>	<b>&lt;90</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>500</b>	<b>≥1.000</b>
<b>Mật độ xây dựng tối đa (%)</b>	100	80	70	60	50	40

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

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

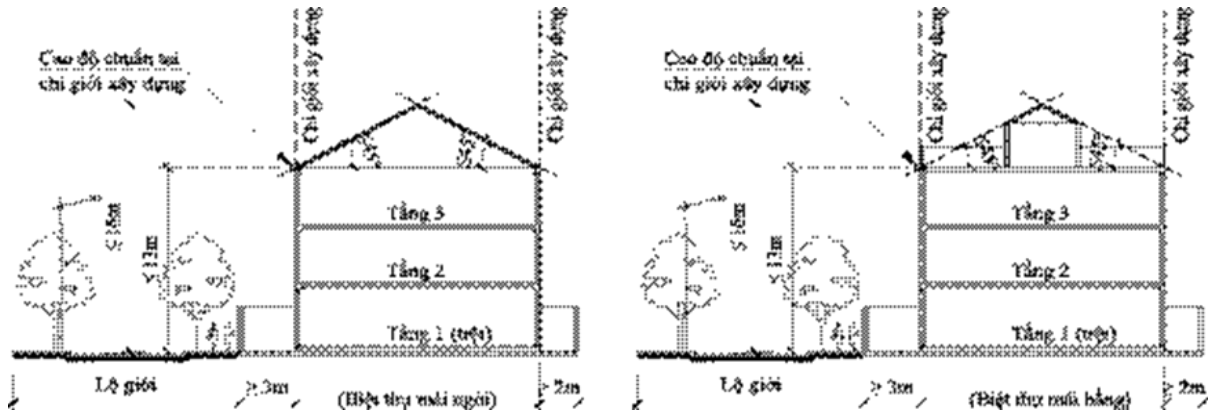
- Diện tích xây dựng và mật độ xây dựng: thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt và đảm bảo khoảng lùi theo quy định tối thiểu sau:

*Bảng 4: Quy định khoảng lùi xây dựng công trình đối với từng lộ giới*

<b>Chiều rộng lộ giới (m)</b>	<b>Khoảng lùi tối thiểu (m)</b>
- Từ: 6 – 18	3,0
- Trên: 18 - 24	4,5
- Trên: 24	5

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





Hình 21: Minh họa quy định về số tầng nhà và chiều cao công trình Biệt thự ở các khu đô thị mới

#### d) Nhà chung cư

Nguyên tắc quản lý thiết kế nhà chung cư theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2021/BXD, Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang đến năm 2045, Quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan, đáp ứng các tiêu chí sau:

- Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại; khuyến khích trồng nhiều cây xanh, bồn hoa để tăng diện tích xanh cho khu vực;

- Khuyến khích sử dụng các màu sơn sáng cho công trình. Không sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm để làm màu chủ đạo bên ngoài công trình;

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan của các thiết bị lắp đặt kèm theo như: Máy điều hòa, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, sân phơi quần áo.

- Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định. Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, betonite hoặc chất thải khác vào hệ thống thoát nước chung. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh;

- Đảm bảo mật độ xây dựng không vượt quá 40% khi thiết kế nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới. Đối với nhà ở cao tầng được xây dựng trên một lô đất trong các đô thị cũ thì mật độ xây dựng được xem xét theo điều kiện cụ thể của lô đất đó và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Khoảng lùi tối thiểu của nhà ở cao tầng với chỉ giới đường đỏ phải lớn hơn 6m;

- Khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của hai nhà cao tầng độc lập phải đảm bảo điều kiện thông gió, chiếu sáng tự nhiên, an toàn khi có cháy và không được nhỏ hơn 25m;

- Xây dựng bãi, khu đậu xe phải đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu;

- Nghiêm cấm tự ý coi nói, thay đổi mục đích sử dụng của ban công, lô gia.

*Đối với công trình chung cư đơn lẻ, việc xem xét, đồng thuận cho xây dựng trong đô thị cần phải tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật và theo các tiêu chí sau:*

- Công trình phải đáp ứng yêu cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp trong các khu vực của đô thị;

- Cải tạo, chỉnh trang nâng cao điều kiện ở cho dân cư tại địa bàn, không tạo áp lực về mật độ dân cư, mật độ xây dựng cho khu vực;

- Đảm bảo thuận lợi cho đời sống dân cư trên địa bàn. Việc thành lập chung cư đơn lẻ phải phù hợp yêu cầu về sức chịu tải các hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn.

*Đối với các khu chung cư mới và cải tạo: quản lý theo các đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.*

- Các khu vực quá niên hạn sử dụng, xuống cấp hoặc nằm trong danh mục nhà nguy hiểm phải từng bước có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại.

- Nghiêm cấm việc xây dựng coi nói, chồng lấn làm ảnh hưởng kết cấu và hình thức kiến trúc công trình. Nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian mở đã được quy hoạch gồm khu vực cây xanh, sân chơi, vườn hoa, đất trồng có mục đích công cộng khác cho các mục tiêu thương mại, nhà ở.

- Việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực cải tạo phải đảm bảo đồng bộ với toàn khu vực và phù hợp với điều kiện cụ thể của khu vực và công trình được cải tạo, đảm bảo đầu nối với hạ tầng kỹ thuật chung đô thị trước khi đưa công trình vào vận hành.

đ) Nhà ở nông thôn

- Khu vực ngoại thị đến năm 2030 có 11 xã, có diện tích 11.824,56ha, cụ thể như sau:

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1) Xã Lăng Sơn.  | 7) Xã Quỳnh Sơn. |
| 2) Xã Trí Yên.   | 8) Yên Lư.       |
| 3) Xã Đức Giang. | 9) Xuân Phú.     |
| 4) Xã Tư Mại.    | 10) Lão Hộ.      |
| 5) Xã Đông Việt. | 11) Tiến Dũng    |
| 6) Xã Đông Phúc  |                  |

- Khu vực ngoại thị đến năm 2045 bao gồm 7 xã, có diện tích là 7.378,72 ha, cụ thể như sau:

- |                 |                  |
|-----------------|------------------|
| 1) Xã Lăng Sơn. | 5) Xã Đông Việt. |
| 2) Xã Trí Yên.  | 6) Xã Đông Phúc. |

3) Xã Đức Giang.

7) Xã Quỳnh Sơn.

4) Xã Tư Mại.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn tuân thủ theo các định hướng được đưa ra trong các quy hoạch điểm dân cư, quy hoạch xây dựng nông thôn mới;

- Cải tạo, xây dựng mới các điểm dân cư phù hợp với điều kiện sống của dân cư từng vùng, hạn chế phá vỡ cảnh quan sinh thái nông thôn;

- Phát triển các điểm dân cư nằm trong hành lang du lịch với các mô hình du lịch sinh thái, trồng cây đặc sản. Bảo tồn và phát triển các khu vực làng nghề, kết hợp phát triển du lịch, dịch vụ thương mại;

- Phát triển các điểm dân cư nông thôn gắn với phát triển du lịch văn hóa, tín ngưỡng. Bảo tồn và phát huy các không gian văn hoá truyền thống (Chùa, đình, đền,...), lưu giữ những giá trị về kiến trúc, phong tục lối sống thu hút khách du lịch thập phương;

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

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

- Chủ yếu xây dựng nhà thấp tầng (2 – 3 tầng);

- Chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt;

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

- Hạn chế tối đa việc chia nhỏ thửa đất có diện tích  $\leq 200m^2$ ;

- Đối với các lô đất ở mới khu dân cư xã Lãng Sơn, Trí Yên, Quỳnh Sơn:

+ Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có diện tích trung bình từ 180 – 250m<sup>2</sup> được bố trí tại các khu vực thuận lợi, gần các trục giao thông chính;

+ Nhà vườn: có diện tích trung bình từ 700 – 1.000m<sup>2</sup> được bố trí nằm lùi sâu bên trong các trục đường chính và trung tâm khu ở;

+ Các hộ nông nghiệp có diện tích đất rộng, khi tách hộ vẫn đảm bảo chỉ tiêu về diện tích nhà ở được quy định theo đồ án QHC xây dựng khu dân cư.

- Đối với các lô đất ở mới khu dân cư xã Đức Giang, Tư Mại, Đồng Việt, Đồng Phúc:

+ Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có diện tích trung bình từ 100 – 115m<sup>2</sup> được bố trí tại các khu vực thuận lợi, gần các trục giao thông chính;

+ Nhà vườn: có diện tích trung bình từ 700 – 1000m<sup>2</sup> được bố trí nằm lùi sâu bên trong các trục đường chính và trung tâm khu ở.

### **3. Công trình công nghiệp**

- Các công trình công nghiệp phải được xây dựng theo đúng quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết của khu công nghiệp đã được phê duyệt và tuân thủ Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành;

+ Khoảng cách giữa các nhà và công trình phải lấy nhỏ nhất phù hợp với điều kiện công nghệ, giao thông, bảo vệ môi trường và những điều kiện khác không nhỏ hơn khoảng cách trong quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành;

+ Kiến trúc khu sản xuất chính phải phản ánh được đặc trưng sản xuất bên trong xí nghiệp và phải đáp ứng được yêu cầu kỹ thuật xây dựng;

+ Tường rào: Các đơn vị trong KCN phải xây dựng tường rào theo ranh giới khu đất của mình. Tường rào ở trên và phần móng dưới đất không được nhô sang khu đất bên cạnh. Các đơn vị không được phép thiết kế lắp đặt hệ thống dây điện trần hay thủy tinh làm hệ thống bảo vệ đỉnh tường. Tường rào mặt đứng trước nhà máy, xí nghiệp không được thiết kế đặc kín; phải thiết kế thông thoáng và hài hòa với cảnh quan chung khu vực;

- Các nhà sản xuất, nhà phụ trợ, phục vụ sinh hoạt và các kho kín có thể bố trí phân tán hoặc hợp khối;

- Được phép/Khuyến khích:

+ Mở rộng khoảng cách ly với khu dân cư bằng việc trồng nhiều cây xanh;

+ Sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, vật liệu xanh, tahan thiện môi trường, hướng tới tự sản, tự tiêu;

- Ngăn cấm/Hạn chế: Các hoạt động đầu tư xây dựng sau đây trong KCN đều bị cấm: Xây dựng khách sạn, trung tâm thương mại và các hoạt động thương mại, công trình công nghiệp gây ô nhiễm.

#### **4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng**

- Công trình tôn giáo:

+ Giữ nguyên trạng các kiến trúc tôn giáo hiện có;

+ Các công trình xây dựng phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành và hài hòa với cảnh quan của khu vực;

+ Tu bổ, cải tạo, sửa chữa nhằm đảm bảo các công trình kiến trúc bền vững, an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình;

+ Nghiêm cấm mọi thay đổi về mục đích, phạm vi đất đai vốn có của bản thân công trình tôn giáo;

+ Việc xây dựng các công trình tôn giáo phải phù hợp với quy hoạch đô thị,

được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo;

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

+ Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh;

+ Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận;

+ Việc tu bổ, phục hồi cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;

+ Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn;

+ Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

- Công trình tín ngưỡng:

+ Giữ gìn nguyên trạng các kiến trúc tín ngưỡng hiện có;

+ Các công trình xây dựng phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành và hài hòa với cảnh quan của khu vực;

+ Tu bổ, cải tạo, sửa chữa nhằm đảm bảo các công trình kiến trúc bền vững, an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình;

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

+ Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh;

+ Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận;

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

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

### **5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm**

a) Công trình thuộc diện thi tuyển phương án kiến trúc

Tuân thủ quy định tại Điều 5 Quy chế này.

b) Công trình không thuộc diện thi tuyển phương án kiến trúc

- Giữ gìn những công trình, công trình kỷ niệm hiện trạng với nguyên dạng ban đầu cùng với cảnh quan khu vực;

- Có kế hoạch chỉnh trang, nâng cấp công trình và cảnh quan xung quanh khu vực;

- Nghiêm cấm quảng cáo, công trình xây dựng lấn chiếm không gian công trình. Những công trình xây dựng mới đảm bảo phù hợp về văn hóa, lịch sử địa phương.

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

#### **1. Vĩa hè (hè phố), vật trang trí**

- Trên bề mặt hè phố trồng cây xanh, bố trí hệ thống cấp điện, cấp thông tin, lắp đặt các bảng chỉ dẫn. Phần ngầm hè phố là hệ thống công trình cấp, thoát nước, đường ống kỹ thuật, việc xây dựng công trình trên hè phố phải đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành, mặt hè phố sử dụng các vật liệu phù hợp đảm bảo chống trơn trượt đúng tiêu chuẩn quy định;

- Trên hè phố, lòng đường: Không được xây dựng bục bệ, bậc thềm lên xuống nhà, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo, che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng hóa, làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan đô thị, Điều hòa không khí ống thông hơi, máy điều hòa tuân thủ theo quy định về các vật liệu kiến trúc khác;

- Việc thi công lắp đặt các công trình ngầm trong đường hè phố, phải được cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật (trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng), đồng thời phải có biện pháp thi công bảo đảm an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và hoàn trả mặt đường, hè phố đúng nguyên trạng ban đầu;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác phải được xây dựng phù hợp với các đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, dự án hoặc thiết kế xây dựng đã được phê duyệt về tổng quy mô diện tích và vị trí; đảm bảo đầu nối đồng bộ với mạng lưới đã quy hoạch, có khả năng vận hành liên tục và không bị gián đoạn trong mọi giai đoạn phát triển đô thị;

- Đảm bảo sự tiếp cận an toàn và thuận tiện trong điều kiện sử dụng bình thường và khi có sự cố cho tất cả các đối tượng kể cả người khuyết tật;



- Việc sử dụng tạm hè phố để phục vụ xây dựng công trình, việc cưới, việc tang theo đúng quy định của cơ quan có thẩm quyền nhưng phải đảm bảo trật tự an toàn giao thông, mỹ quan đường phố.

## **2. Hệ thống cây xanh đường phố:**

Thực hiện theo quy định của Tỉnh về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, tuân thủ theo tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh trong các đô thị, quy định cụ thể cây xanh đường phố. Khi cải tạo, nâng cấp đường đô thị, các công trình đường ống kỹ thuật hoặc khi hạ ngầm các công trình đường dây, cáp nổi tại các đô thị có liên quan đến việc bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển, trồng mới cây xanh, chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan quản lý cây xanh trên địa bàn biết để giám sát thực hiện. Việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị phải tuân thủ theo Nghị định của Chính phủ.

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

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

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

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

- Dải phân cách có bề rộng nhỏ hơn 5m chỉ trồng cỏ, cây bụi thấp, cây cảnh. Dải phân cách rộng từ 5m trở lên có thể trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chiều dài từ 5m đến 8m của dải phân cách giữa đoạn giáp các nút giao thông không được trồng cây xanh che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông;

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

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

- Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không thể bổ sung diện tích cây xanh sử dụng công cộng đảm bảo quy định, đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị phải đề xuất bổ sung cây xanh, không gian mở trong các lô đất và đảm bảo mọi người dân được tiếp cận, sử dụng.

Bảng 5: Quy định trồng cây trên hè phố

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

### 3. Bến bãi

#### a) 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;
- Bến xe được xây dựng theo quy hoạch, chỉ tiêu chính thiết kế bến xe ô tô công cộng theo quy định của Bộ Giao thông vận tải;

#### b) Bến đường thủy

- Tuân thủ quy định về bến đường thủy nội địa;
- Xây dựng luồng đường thủy nội địa, cảng, bến thủy nội địa, khu neo đậu phải phù hợp với quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa và quy hoạch khác có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng luồng đường thủy nội địa, cảng, bến thủy nội địa, khu neo đậu chưa có hoặc khác với quy hoạch đã được phê duyệt, trong quá trình lập dự án, chủ đầu tư phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh, bổ sung vào quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch;
- Vùng nước cảng, bến thủy nội địa, khu neo đậu không được chông lán với luồng đường thủy nội địa; chiều dài vùng nước cảng, bến thủy nội địa không vượt quá vùng đất tiếp giáp với sông được cơ quan có thẩm quyền cấp để xây dựng cảng, bến thủy nội địa;
- Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp sông, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống sông hiện trạng. Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý sông;
- Bố trí đầy đủ biển báo chỉ dẫn theo đúng quy định tại vị trí dễ quan sát, nhận biết để tàu thuyền được lưu thông dễ dàng, neo đậu đúng theo chỉ dẫn;
- Khai thác tối đa các tuyến vận tải thủy tại sông Thương, sông Cầu và sông Lục Nam. Giai đoạn trước 2030 duy trì các cảng hàng hóa trên sông Thương để ưu tiên phát triển kinh tế, chủ yếu vận tải vật liệu. Giai đoạn sau 2030 nghiên cứu chuyển đổi chức năng thành cảng hành khách, phục vụ du lịch, đảm bảo môi trường; xây dựng mới cảng cạn Đồng Sơn.

c) Bãi đỗ xe công cộng

- Mỗi một loại bãi đỗ xe chức năng khác nhau lại có các quy định về đỗ xe khác nhau. Xây dựng các bãi đỗ xe phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn thiết kế;
- 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;
- 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.

d) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt

- Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch chung đô thị 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.

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

- Các công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật phải được xây dựng phù hợp với các đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, dự án hoặc thiết kế xây dựng đã được phê duyệt về tổng quy mô diện tích và vị trí; đảm bảo đấu nối đồng bộ với mạng lưới đã quy hoạch, có khả năng vận hành liên tục và không bị gián đoạn trong mọi giai đoạn phát triển đô thị;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khi lập dự án có thể điều chỉnh các thông số quản lý quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất và hình thức kiến trúc theo yêu cầu kỹ thuật đặc thù trong khuôn viên đất của mình, nhưng không được vi phạm các quy định bố trí công trình ngầm trên đường phố, cũng như không được vi phạm các chỉ giới giao thông và hành lang an toàn kỹ

thuật đã được quy định theo đồ án quy hoạch, dự án, hoặc theo cấm mốc trên thực địa. Hình thức kiến trúc đề xuất không được ảnh hưởng tới mỹ quan chung đô thị;

- Hình thức kiến trúc các công trình đầu mỗi hạ tầng giao thông không được ảnh hưởng tới mỹ quan chung đô thị;

- Công trình đường dây (Đường dây điện, điện thoại, thông tin, truyền hình cáp, internet trên không) trong đô thị phải được hạ ngầm; tại khu vực ngoại thị mỗi loại dây phải tập hợp thành tổ hợp dây được lắp đặt trên các trụ đỡ đảm bảo độ thẳng, khoảng cách các loại dây dẫn theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành;

- Hệ thống cấp nước: Phải tuân thủ vị trí và yêu cầu kỹ thuật về hướng, tuyến, cao độ các hạng mục công trình của hệ thống cấp nước theo đồ án đã được phê duyệt;

- Hệ thống thoát nước:

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

- + Thoát nước thải: Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát ra cống thoát nước riêng khu vực.

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

- Cột ăng-ten thu, phát sóng của các tổ chức, doanh nghiệp phải được xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành được duyệt, đảm bảo khoảng cách an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật. Việc xây dựng, lắp đặt các công trình cột ăng-ten, trạm thu phát sóng nhằm mục đích thương mại phải thực hiện đúng theo nội dung giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp. Không lắp đặt các ăng-ten thu phát sóng trên các đường phố chính, khu vực 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;

- Các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng được lắp đặt trên hè phố, 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 hoà, 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 được thông suốt.

## **6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị**

- Hệ thống cấp nước: Phải tuân thủ vị trí và yêu cầu kỹ thuật về hướng, tuyến, cao độ các hạng mục công trình của hệ thống cấp nước theo đồ án đã được phê duyệt; đảm bảo đáp ứng yêu cầu, kỹ thuật, áp lực, chất lượng nước theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, hạn chế rò rỉ thất thoát nước;

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước mưa trong khu vực công trình phải được thoát vào hệ thống cống, rãnh thu nước trong công trình rồi chảy vào đường cống của khu vực;

+ Đối với các công trình nằm giáp các trục đường có xây dựng hệ thống giếng thoát nước mưa thì phải thoát nước mưa vào các giếng này. Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành;

- Thoát nước thải: Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát ra cống thoát nước riêng khu vực;

- Nước thải khu công nghiệp, bệnh viện, cơ sở y tế, cơ sở sản xuất, chế biến thủy hải sản, cơ sở giết mổ gia súc gia cầm tập trung phải được xử lý đạt theo chuẩn quy định trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước của thành phố hoặc thải trực tiếp ra môi trường;

- Công trình xử lý rác thải, chất thải, trạm xử lý nước thải: thực hiện theo quy hoạch, đảm bảo mật độ cây xanh, phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường.

## **7. Công trình cấp điện, chiếu sáng đô thị**

- Công trình cấp điện bao gồm: Trạm biến áp, trụ đỡ, đường dây phục vụ tốt nhất nhu cầu chiếu sáng đô thị, sản xuất, sinh hoạt của cộng đồng dân cư thành phố. Các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp;

- Công trình chiếu sáng đô thị bao gồm: Chiếu sáng các đường giao thông, đường ngõ trong khu dân cư, các nút giao thông, quảng trường, vườn hoa công viên, khu vui chơi công cộng, chợ trung tâm, siêu thị, các công trình đặc biệt và trang trí;

+ Hệ thống chiếu sáng được thiết kế xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy mô, tính chất công trình, khu vực cần chiếu sáng, đồng bộ với công trình hạ tầng khác, đảm bảo tăng mỹ quan chung cho thành phố, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn chiếu sáng phù hợp quy chuẩn xây dựng hiện hành và tiết kiệm năng lượng;

+ Hệ thống chiếu sáng, đài kỷ niệm, công trình đặc biệt phải được thiết kế và thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ kiến trúc, nghệ thuật chiếu sáng của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành.

## **8. Công trình nghĩa trang, nhà tang lễ**

- Nghĩa trang, nhà tang lễ trên địa bàn thành phố xây dựng cần đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường, hài hoà không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, đáp ứng đầy đủ các hình thức táng bao gồm: Mai táng, hỏa táng và các hình thức táng khác, phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán, truyền thống văn hoá dân tộc và nếp sống văn minh hiện đại;

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

## **9. Công trình cung cấp năng lượng**

- Trạm cung cấp xăng dầu phải được xây dựng phù hợp quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng được duyệt, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định chuyên ngành hiện hành, đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và mỹ quan đô thị;

- Trạm phân phối xăng dầu phải được xây dựng phù hợp với quy hoạch, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu với khu dân cư theo quy định. Trong khu vực nội thị không cấp phép xây dựng các trạm phân phối xăng dầu, khí đốt hoặc làm kho trung chuyển xăng dầu, khí đốt.

## **10. Đối với các công trình khác**

a) Vật kiến trúc khác:

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

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

- Mặt tiền các ngôi nhà dọc đường phố không được bố trí sân phơi quần áo;

- 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 điện).

b) Trang thiết bị kỹ thuật:

- Trang thiết bị đường phố bao gồm: chiếu sáng đô thị, bốt điện thoại, thùng rác, vệ sinh công cộng, hàng rào. Ngoài ra cần thiết kế tiện nghi: bậc thang, tường, thành bê, đài phun, lan can cho người già, cho người đi xe lăn, hệ thống âm thanh cho người mù, thính giả;

- Chiếu sáng đô thị: Ánh sáng có thể được tạo ra từ các cột đèn đường, từ các đèn lắp trên các tòa nhà, hay trên các cột đèn thấp, các đèn từ dưới hắt lên, các đèn đặc biệt chiếu cây xanh, các ánh sáng chiếu vào mặt đứng các công trình hay chính ánh sáng hắt ra từ cửa sổ các tòa nhà;

- Trang thiết bị đường phố khác: được bố trí thuận tiện cho người sử dụng.



- Thùng rác: Về quy cách thùng rác được thiết kế với kích thước phù hợp, thuận lợi với việc lấy rác, bỏ rác. Kích thước 300x600 mm; 400x700 mm. Dọc những trục đường chính của quảng trường cứ 200m bố trí đặt một thùng rác. Hình thức có thể thay đổi phù hợp với từng khu vực: nhã nhặn, hiện đại, bắt mắt, dễ nhận thấy;

- Hàng rào, cổng: Cổng ra vào tạo thành điểm nhấn, có phong cách riêng. Khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh cắt xén, không liên tục hoặc bằng bồn cây hoa kết hợp với hàng rào hoa sắt thấp để không tạo cảm giác ngăn cách không gian.



Hình 22: Minh họa vật kiến trúc

### c) Bãi đỗ xe

- Đối với khách sạn: Theo TCVN 4391:2015 về khách sạn quy định diện tích đỗ xe để phân hạng khách sạn như sau:

Tiêu chí	Hạng 1 sao	Hạng 2 sao	Hạng 3 sao	Hạng 4 sao	Hạng 5 sao
<b>1.4 Nơi đỗ xe và giao thông nội bộ</b>					
<b>a) Nơi đỗ xe</b>					
Khách sạn	- Nơi đỗ xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200 m	- Nơi đỗ xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200 m	- Nơi đỗ xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200 m - Nơi đỗ xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 5 % số buồng ngủ	- Nơi đỗ xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200 m - Nơi đỗ xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 10 % số buồng ngủ	- Nơi đỗ xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200 m - Nơi đỗ xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 15 % số buồng ngủ
Khách sạn nghỉ dưỡng	- Nơi đỗ xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 50 % số buồng ngủ	- Nơi đỗ xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 50 % số buồng ngủ	- Nơi đỗ xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 50 % số buồng ngủ	- Nơi đỗ xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 50 % số buồng ngủ	- Nơi đỗ xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 50 % số buồng

Hình 23: Quy định diện tích bãi đỗ xe phân hạng khách sạn

- Đối với công sở cơ quan hành chính Nhà nước: TCVN 4601 – 2012 quy định diện tích đỗ xe như sau: Nơi đỗ xe đạp, xe máy, có thể được thiết kế với 85 % đến 95 % số lượng cán bộ công chức trong cơ quan. Số lượng chỗ đỗ xe của khách, tính từ 15 % đến 25 % tổng số chỗ đỗ xe của cơ quan.

- Đối với chợ và trung tâm thương mại: TCVN 9211-2012 quy định: Diện tích bãi đỗ xe tính theo số lượng phương tiện giao thông mang đến chợ. Bao gồm của khách hàng và hộ kinh doanh. Số lượng phương tiện giao thông của

khách. Được tính từ 60 – 70% số lượng khách đang có mặt ở chợ tại 1 thời điểm. Số lượng khách tại 1 thời điểm tính theo diện tích kinh doanh (kể cả diện tích kinh doanh tự do). Với tiêu chuẩn 2,4m<sup>2</sup>/khách hàng đến 2,8m<sup>2</sup>/khách hàng. Số lượng phương tiện giao thông của hộ kinh doanh được tính trung bình 1 phương tiện/1 hộ kinh doanh. Đối với chợ thôn, chợ xã cho phép giảm thiểu diện tích bãi xe. Bằng cách kết hợp sử dụng phục vụ hoạt động văn hóa lễ hội ngoài trời. Tỷ lệ phương tiện giao thông trong bãi xe của chợ và trung tâm thương mại (TTTTM) được tính như sau:

#### d) Công trình ngầm

- Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ;

- Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm ngoài các yêu cầu về công năng sử dụng và bền vững còn phải bảo đảm các yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình

- Khuyến khích tăng cường chiếu sáng tự nhiên, không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với không gian trên mặt đất;

- Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m. Chiều cao tới trần tối thiểu là 3m; chiều cao đáy tối thiểu của thiết bị treo máy hút khói là 2,5m. Không cho bố trí thêm, tỷ lệ dốc phải thấp hơn 8%;

- Đảm bảo sự kết nối liên hoàn, tương thích, đồng bộ và an toàn giữa các công trình ngầm với nhau, giữa các công trình ngầm với công trình trên mặt đất;

- Đảm bảo bố trí công trình ngầm theo độ sâu và cách nhau một khoảng cách an toàn phù hợp để quản lý, khai thác, sử dụng;

- Việc đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm với nhau và với các công trình nổi phải đảm bảo an toàn và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật.

### **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; 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.

b) Đối với nhà ở liên kế

- Biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn, không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng; Biển quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình phải ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên, mặt ngoài biển quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường tối đa 0,2m;

c) Đối với biệt thự

- Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở doanh nghiệp được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Mỗi cơ quan, tổ chức chỉ được đặt một biển hiệu. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng;

- Đối với các công trình biệt thự khác: Không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà;

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

d) Đối với nhà chung cư

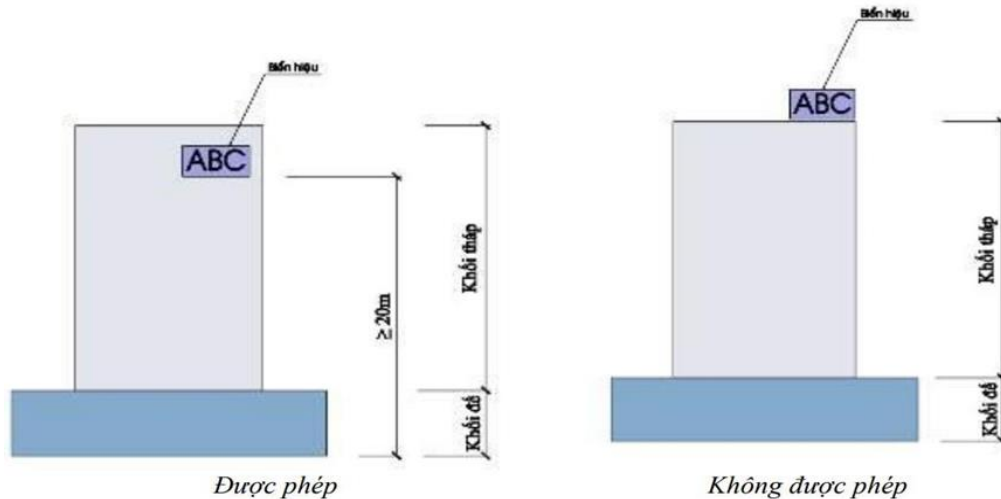
- Trên hàng rào công trình chung cư không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà và tên công trình. Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở công trình kiến trúc chung cư;

- Cho phép quảng cáo trên khối để có chức năng công cộng và dịch vụ của công trình 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 60cm đối với mặt ngoài công trình.

e) Đối với trung tâm thương mại

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình;

- 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 của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu.



Hình 24: Minh họa quy định về biển hiệu

f) Đối với công trình có chức năng công cộng

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình chỉ cho phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin theo quy định của pháp luật;

- Công trình giáo dục phổ thông, công trình y tế: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật;

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0m<sup>2</sup>;

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

- Trên công trình kiến trúc dịch vụ đô thị (như văn hóa, thể dục thể thao), cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá 20m<sup>2</sup>. Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc 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.

g) Đối với công trình bảo tồn, tôn giáo, tín ngưỡng

- Nghiêm cấm quảng cáo. Chỉ được phép làm biển hiệu, biển báo, thông tin tại cổng của công trình với tổng diện tích không quá 5m<sup>2</sup>.

h) Đối với công trình đang xây dựng

- Trong khuôn viên công trình đang xây dựng cho phép được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt hàng rào bao phủ xung quanh công trình, đảm bảo an toàn lao động.

## 2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Các công trình an ninh quốc phòng; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thiết kế kiến trúc hàng rào riêng, có thể không theo quy định này;

b) Điều kiện để xây dựng hàng rào: Hàng rào chỉ được phép xây dựng trong

ranh đất có quyền sử dụng hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất;

c) Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

- Có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, hài hòa với công trình, không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

- Đối với các khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, chung cư, công trình thương mại có quy mô lớn khuyến khích bỏ hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thực vật kết hợp với bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước;

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn đối với người sử dụng cũng như phương tiện tham gia giao thông.

d) Duy trì bảo trì, bảo dưỡng hàng rào nhằm bảo đảm thẩm mỹ cho bộ mặt đường phố;

e) Đối với hàng rào trước công trình (giáp ranh với đường giao thông công cộng): Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 2m và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 0,6m;

f) 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 không vượt quá 2m;

g) Tại các góc giao lộ:

- Tường rào phải được xây dựng theo cạnh vát quy hoạch;

- Phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,6m (tính từ cốt hè phố), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn;

- Tường rào, cây xanh phải được định kì chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc (xây kín bằng gạch) nhưng phải hài hòa với công trình kiến trúc bên cạnh.

h) Vật liệu xây dựng hàng rào:

- Cấm sử dụng hàng rào bằng dây kẽm gai hoặc các mảnh chai vỡ cắm trên đầu tường;

- Nên sử dụng hàng rào xây đá, gạch, gỗ hoặc các loại thực vật khác;

- Phần hàng rào xây tường được trát xi măng và sơn màu phù hợp cảnh quan.

i) Cổng công trình:

- Đối với nhà ở: Kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào;

- Đối với công trình khác. Cổng công trình phải đặt tại khoảng lùi hàng rào (nếu có). Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Chiều rộng của phần cổng phù hợp với quy mô tổng thể công trình kiến trúc.

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

#### **a) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc**

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

- Không sử dụng màu phản quang. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

+ Công trình nhà ở riêng lẻ: Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình;

+ Công trình nhà ở chung cư, thương mại, phức hợp: Khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Không để các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng;

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

+ Đối với công trình bảo tồn: Màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

#### **b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc**

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

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc ảnh hưởng cảnh quan đô thị; chú trọng sử dụng vật liệu địa phương;

- Công trình phức hợp, công trình công cộng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng một, các khu vực đông người sử dụng.

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

Tất cả các dự án, công trình chưa và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ theo quy định. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

a) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ Thực hiện theo quy định hiện hành về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn:

- Đảm bảo không đổ, nghiêng lệch trong quá trình thi công;

- Không gây cản trở đối với công tác thi công công trình, người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn;

- Rào chắn có chiều cao tối thiểu 2,5m. Khuyến khích dùng rào chắn có chân đế bằng bê tông hoặc bê tông cốt thép, thân rào bằng khung thép và vách lưới thép;

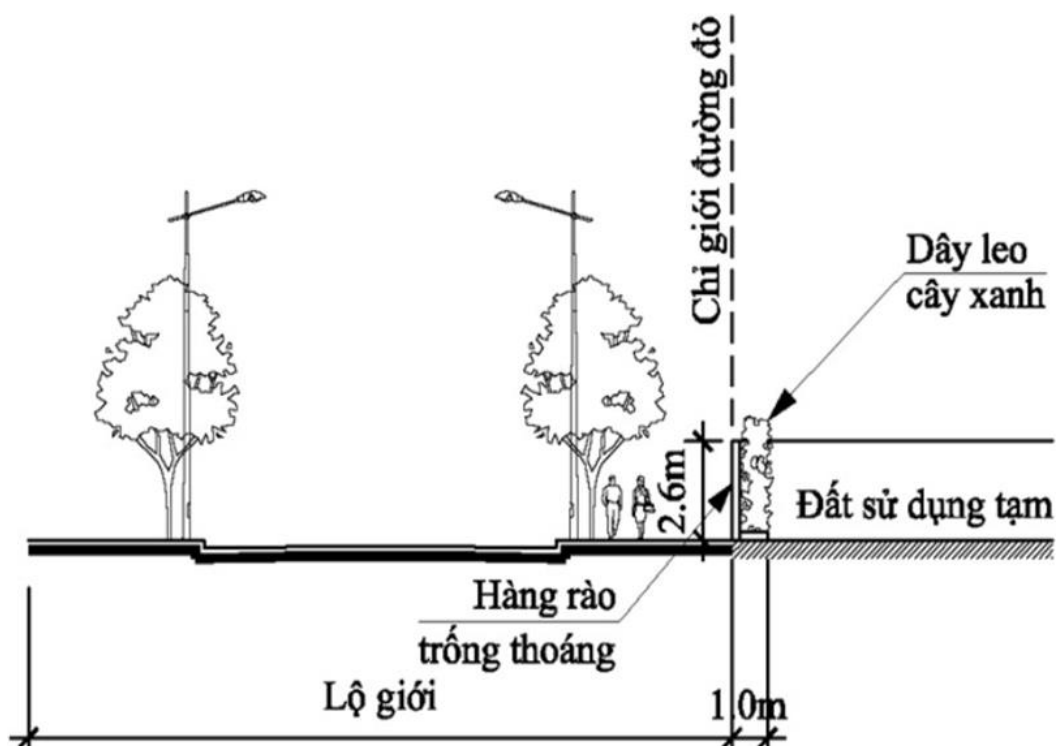
- Cho phép có biển chỉ dẫn, sơ đồ dẫn hướng giao thông trên rào chắn.

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

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

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

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



Hình 25: Sơ đồ minh họa hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

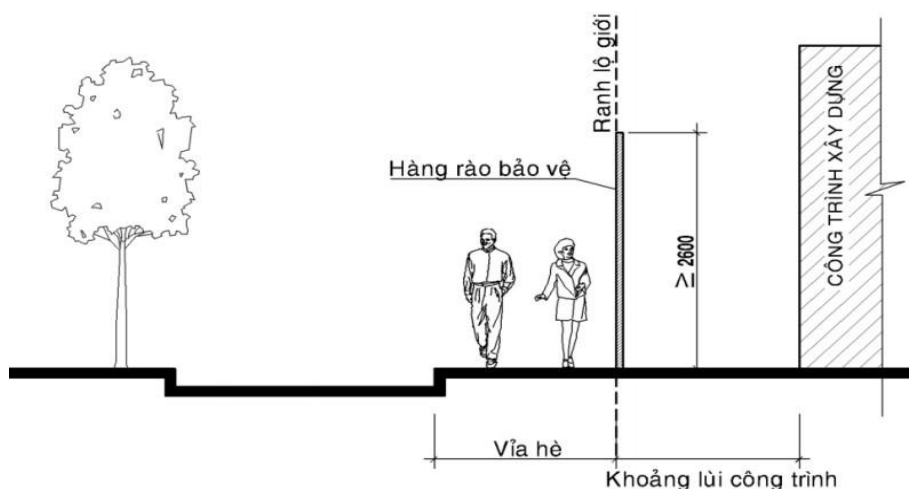


c) Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng

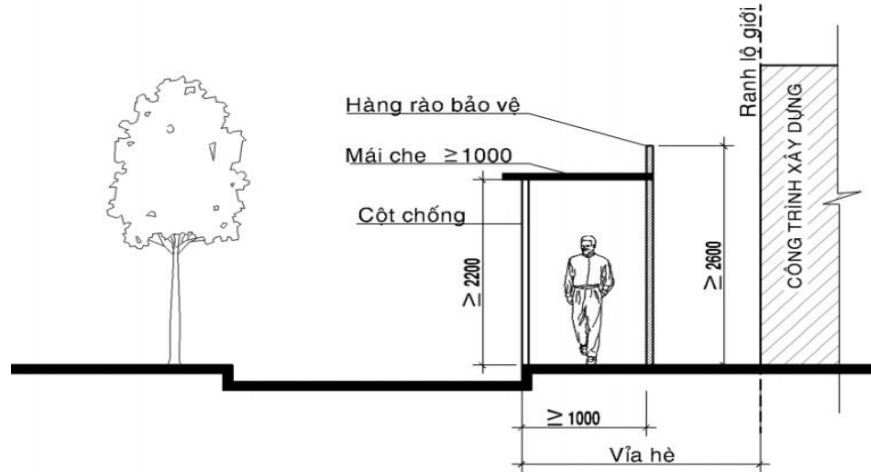
- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp hè phố có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ hè phố  $\geq 2,2\text{m}$ , rộng  $\geq 1\text{m}$ ;

- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi mặt cắt đường mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với hè phố để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép;

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án; Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



Hình 26: Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình XD có khoảng lùi



Hình 27: Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình XD sát ranh lộ giới

**5. Đối với mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị, cần cải tạo, che chắn phù hợp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị**

- Cần cải tạo, che chắn phù hợp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị;
- Thực hiện thiết kế đô thị hoặc thiết kế chỉnh trang các tuyến phố. Tăng cường việc quản lý kiến trúc các công trình xây dựng tạm không để ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị;
- Quản lý việc cấp giấy phép xây dựng phải có tính định hướng hoặc có quy định mang tính tổng thể;
- Tăng cường theo dõi hiện trạng các công trình, khu vực tuyến phố, khu vực đảm bảo tham gia tích cực hoặc có trách nhiệm hơn đối với cảnh quan đô thị. Từ đó có các tác động quản lý đối với chính quyền và người dân, chủ sở hữu nhằm khắc phục sửa chữa các tồn tại tiêu cực của công trình, nhóm công trình. đối với bộ mặt cảnh quan khu vực;
- Nghiên cứu bổ sung quy định hoặc hướng dẫn về thiết kế và xây dựng, cải tạo nhà riêng lẻ, cải tạo chung cư cũ hoặc công trình trên tuyến phố, đặc biệt đối với mái, các vật liệu, thiết bị lắp đặt thêm trên công trình. Được coi là bộ phận tiêu biểu, tác nhân chính gây nên tình trạng lộn xộn cảnh quan đô thị.

**6. Quy định về phòng cháy chữa cháy**

a) Tuân thủ QCVN 03:2023 về phương tiện phòng cháy chữa cháy, QCVN 03:2011/BCA về phương tiện PCC, QCVN 06:2021/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

b) Đối với các công trình nhà ở: Không được xây dựng lan can (đặc hoặc rộng) với tổng diện tích quá 50% diện tích của mặt ngoài tầng nhà. Trong các công trình, khuyến khích hộ dân dự phòng các thiết bị phòng cháy chữa cháy cơ bản như: thang thoát hiểm, dây thoát hiểm, mặt nạ bảo hộ...



### **Chương III**

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

**Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).**

### **1. Nguyên tắc chung**

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

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

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

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

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

a) Các công trình bảo tồn sửa chữa cải tạo phải thực hiện theo quy định tại Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử-văn hóa, danh lam thắng cảnh; Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích.

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

đó, cần phải duy trì sự toàn vẹn về mặt hình ảnh của các mặt tường ngoài, khuôn mẫu điển hình của các ô cửa sổ và các chi tiết trang trí khác.

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

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

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

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

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

**Điều 13. Các quy định quản lý các công trình thuộc danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt bao gồm**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

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

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

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

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

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



## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 14. Tổ chức thực hiện quy chế**

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

##### **1. Về cấp giấy phép xây dựng:**

a) Đối với những công trình, khu vực đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, các Sở ban ngành có liên quan về cấp phép xây dựng, Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang và cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo phân cấp theo các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

b) Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ theo quy định hiện hành để xem xét giải quyết.

a) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, đề nghị Hội đồng chuyên môn, chuyên gia (nếu cần thiết) tham gia ý kiến làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

##### **2. Về triển khai quy chế đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:**

Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang và các phường, xã căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

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

Trong quá trình áp dụng Quy chế nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các vấn đề bất hợp lý, chưa phù hợp thực tế phát triển hoặc gây ảnh hưởng tiêu cực đến kiến trúc đô thị, Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang tiếp nhận thông tin, tiến hành rà soát, đánh giá và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển của đô thị.

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

##### **1. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế:**

- Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này.
- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang để tổng hợp.

##### **2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:**

- Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.
- 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 tổ chức thi công xây dựng công trình.
- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi về các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang để tổng hợp.

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

- Tuân thủ các quy định của Quy chế này.
- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang để tổng hợp.

### **4. Trách nhiệm của Ủy ban mặt trận tổ quốc thuộc Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang:**

- Thực hiện các chức năng giám sát và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; thiết kế công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng của Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang theo quy định của pháp luật.
- Nghiên cứu, lý luận và phê bình về kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan về kiến trúc.
- Tuyên truyền phổ biến chính sách, luật pháp, những kiến thức, kinh nghiệm về lĩnh vực kiến trúc và quản lý phát triển đô thị, xây dựng đô thị mang tính hiện đại và giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc.
- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang để tổng hợp.

### **5. Trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về kiến trúc:**

#### **a) Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

- Chủ trì tham mưu, đề xuất các nội dung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn đô thị Bắc Giang thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.
- Hướng dẫn Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy chế này.
- Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời đề xuất điều chỉnh các nội dung của Quy chế cho phù hợp với tình hình thực tế, tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước.
- Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo quy định của pháp luật.

b) Trách nhiệm của Phòng Quản lý đô thị thuộc Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang

- Hướng dẫn UBND cấp xã, các cơ quan chuyên môn trực thuộc Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang thực hiện Quy chế này.

- Tiếp nhận, rà soát đánh giá đối với các kiến nghị, đề xuất có nội dung liên quan đến Quy chế này từ phía cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để có giải thích, hướng dẫn phù hợp hoặc tổng hợp báo cáo đề xuất Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang trong trường hợp cần thiết.

- Rà soát, đánh giá việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ.

- Chủ trì và phối hợp với các phòng chuyên môn thuộc Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang và UBND cấp xã, đơn vị liên quan để tổ chức lập bổ sung, điều chỉnh các quy định cụ thể tại những khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù và rà soát, bổ sung danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù vào Quy chế này sau khi có tổng hợp báo cáo và chấp thuận của Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang, trình UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt.

- Phối hợp với các sở ngành liên quan, các cơ quan, đơn vị và UBND cấp xã trong công tác bảo tồn cảnh quan kiến trúc đô thị trên địa bàn đô thị Bắc Giang, công tác lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị trình UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt, nhằm bổ sung đầy đủ nội dung và danh mục quản lý công trình kiến trúc có giá trị của bản Quy chế này.

- Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, hệ thống thông tin địa lý (GIS) vào công tác quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Phối hợp với cơ quan chức năng thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này.

- Tổng hợp, đề xuất Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang xem xét giải quyết đối với những trường hợp chưa quy định trong Quy chế này.

## **6. Trách nhiệm của các sở, ban ngành và tổ chức liên quan**

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

- Phối hợp kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành; việc thực hiện quy chế thuộc lĩnh vực ngành quản lý.

## **7. Trách nhiệm của Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang:**

- Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang có trách nhiệm áp dụng Quy chế này trong công tác quản lý kiến trúc tại địa bàn quản lý.

- Chỉ đạo UBND cấp xã trên địa bàn đô thị Bắc Giang nghiêm túc triển khai, thực hiện quản lý kiến trúc trên địa bàn theo Quy chế này.

- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, tiếp thu và phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Xây dựng và UBND tỉnh Bắc Giang xem xét, quyết định.

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

1. Giao Sở Xây dựng thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo UBND tỉnh.

2. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang và các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc nội dung của Quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc thì kịp thời phản ánh thông qua Sở Xây dựng để trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

3. Các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, buộc tháo dỡ, cưỡng chế tháo dỡ công trình vi phạm quy định này.

### **Điều 17. Điều chỉnh bổ sung quy chế**

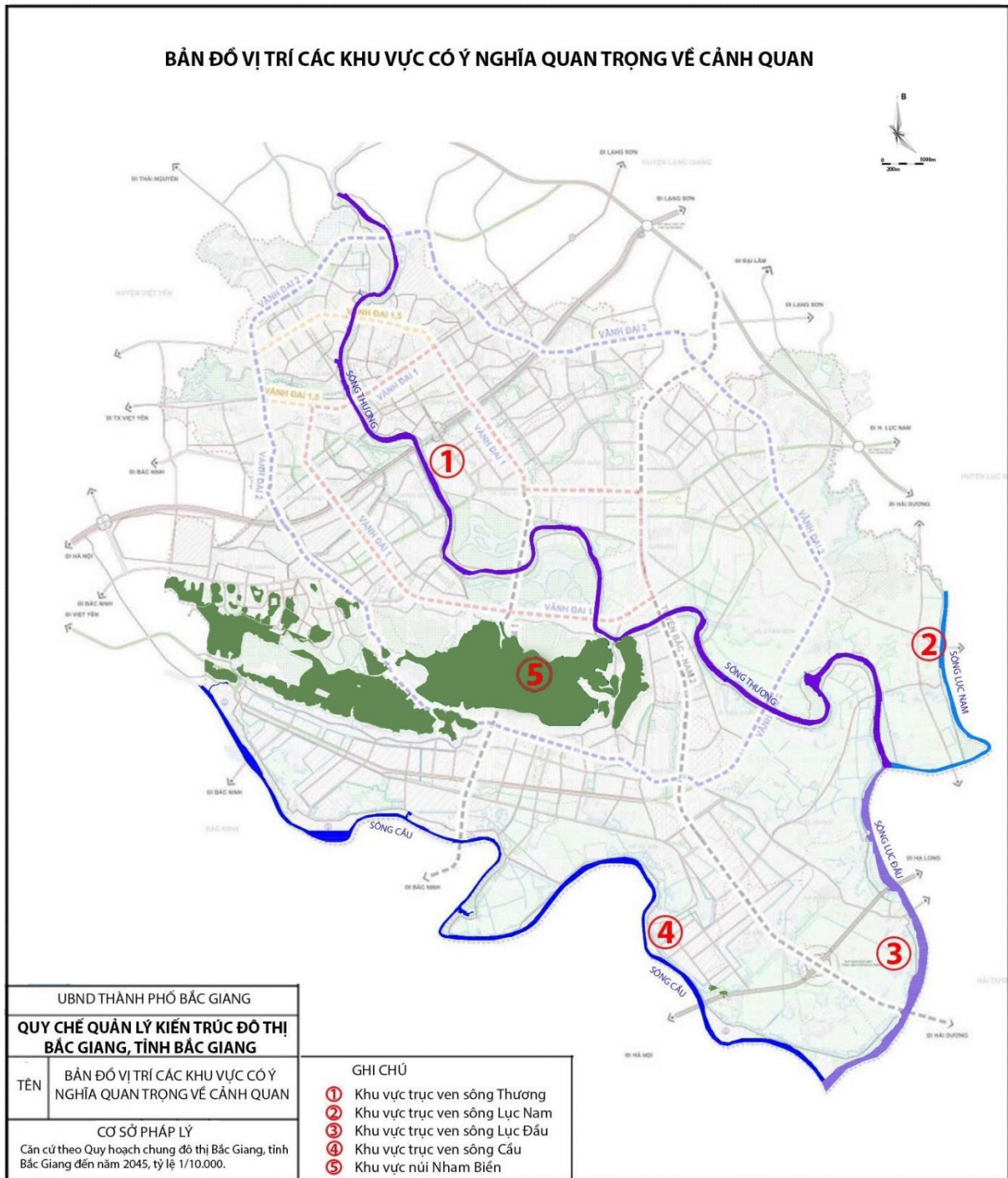
1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác có liên quan thì Tổ chức chính quyền đô thị Bắc Giang báo cáo, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang là cơ quan có thẩm quyền quyết định việc điều chỉnh Quy chế này./.

## **PHỤ LỤC**

## **PHỤ LỤC 1: SƠ ĐỒ, BẢN VẼ, HÌNH ẢNH MINH HỌA**

# PHỤ LỤC 1.1. BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN





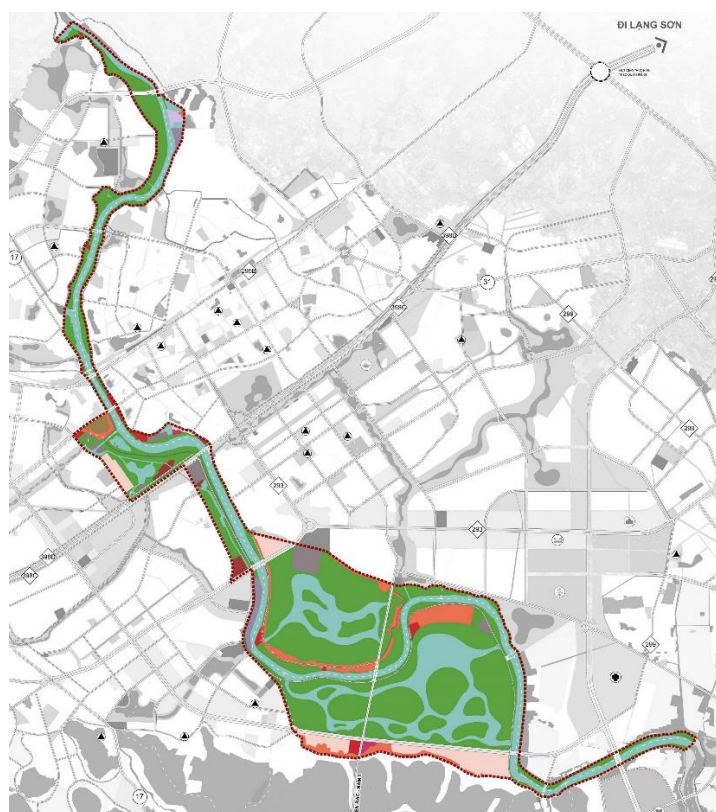
- Phân khu 7: Khu du lịch sinh thái núi Nham Biền

Phạm vi: Thuộc thị trấn Nham Biền và các xã: Nội Hoàng, Tiên Phong, Tân Liễu, Yên Lư. Được giới hạn bởi: Phía Bắc giáp xã Tiên Phong, Nội Hoàng, Tân Liễu; Phía Nam giáp khu công nghiệp Yên Lư, trung tâm thị trấn Nham Biền (dọc theo kênh tiêu chân núi Nham Biền); Phía Đông giáp xã Cảnh Thụy, Tiến Dũng và sông Thương; Phía Tây giáp khu công nghiệp Vân Trung.



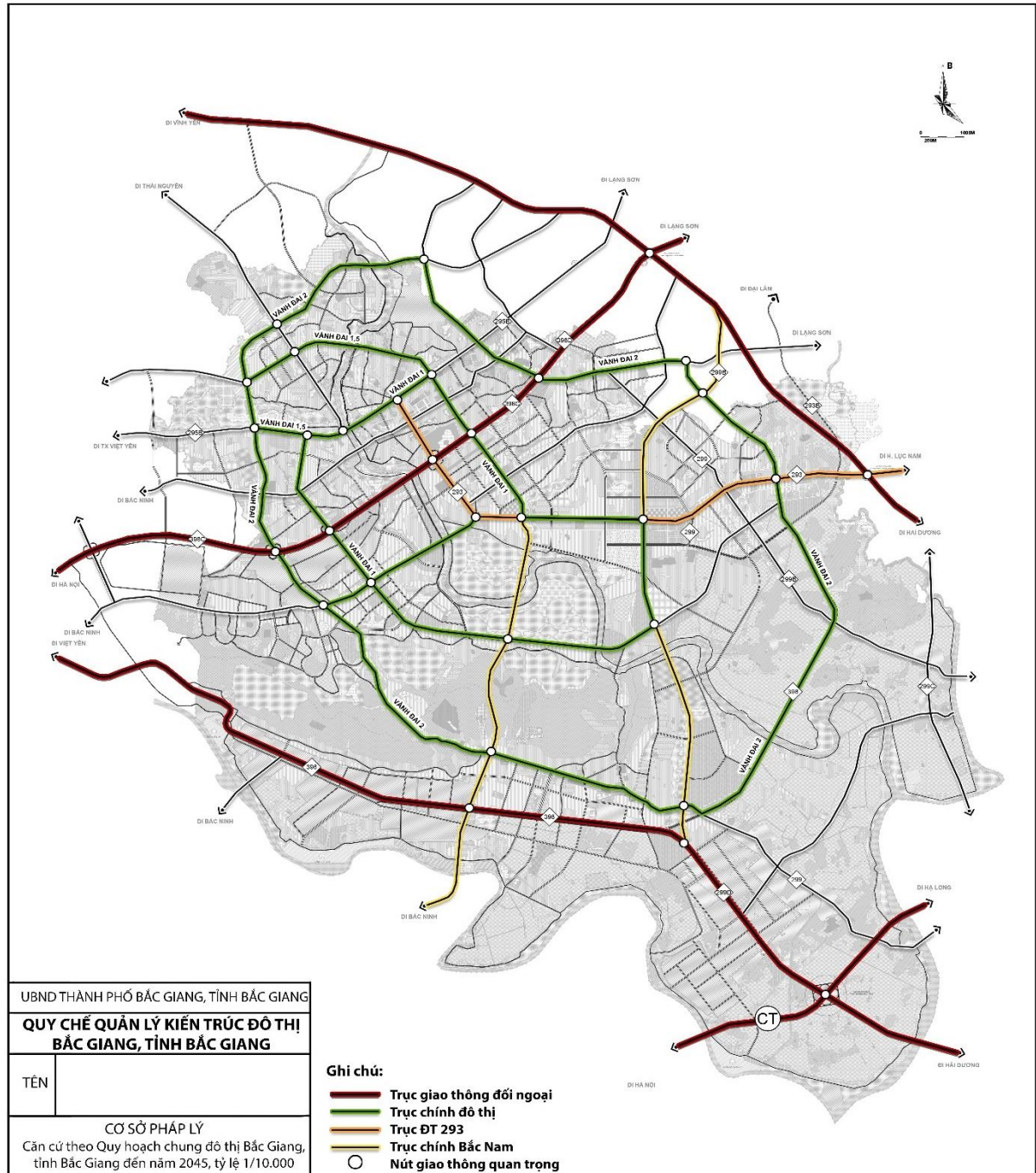
- Phân khu 9: Khu vực hành lang xanh đa chức năng dọc Sông Thương

Thuộc một phần thị trấn Nham Biền và các phường, xã: Song Mai, Đa Mai, Thọ Xương, Trần Phú, Mỹ Độ, Lê Lợi, Đồng Sơn, Tân Tiến, Tân Liễu, Hương Gián, Xuân Phú, Tiến Dũng. Được giới hạn bởi: Hệ thống đê hai bên sông Thương từ Tây Bắc xuống Đông Nam.



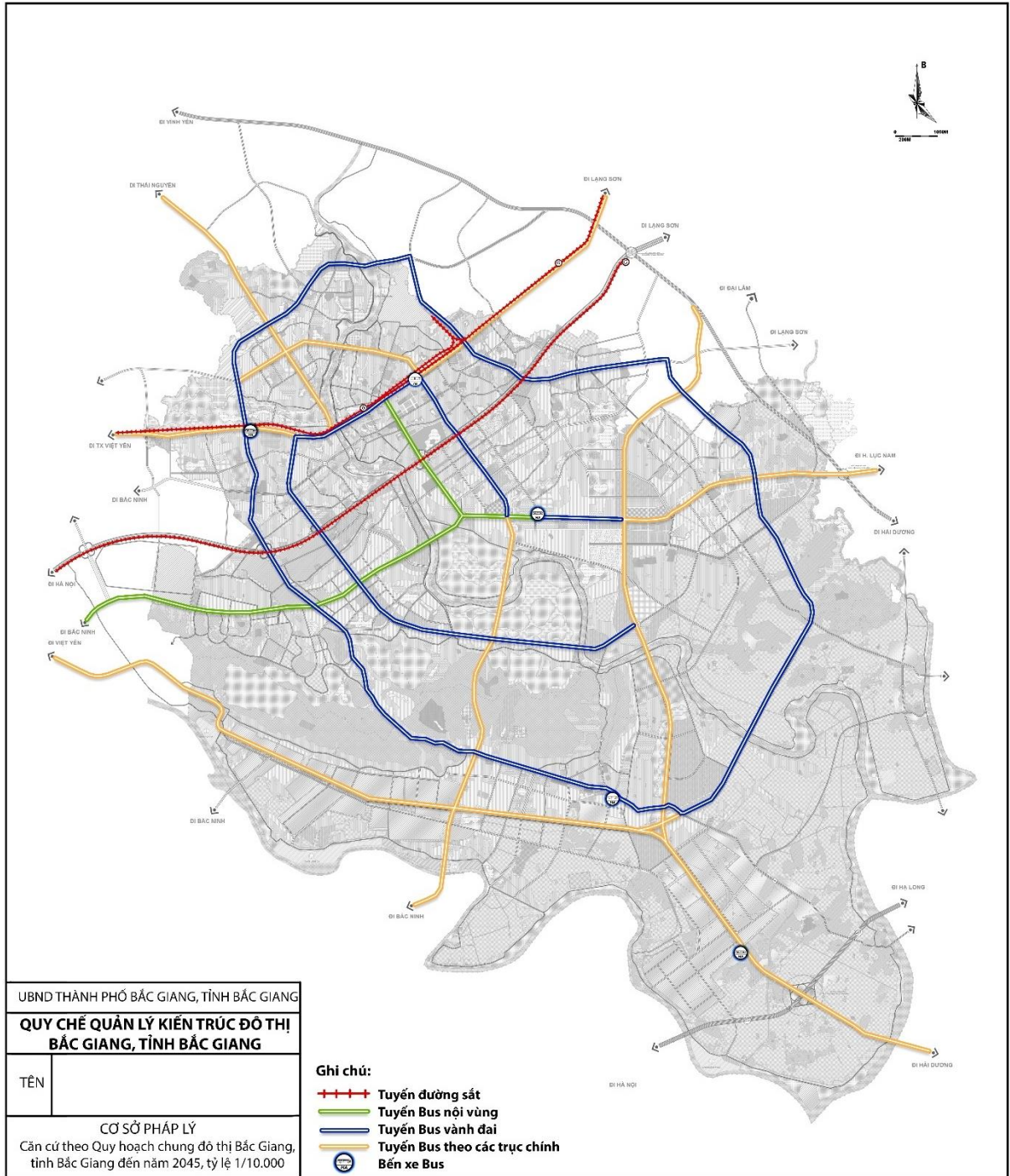
## PHỤ LỤC 1.2. BẢN ĐỒ CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, CÁC TUYẾN PHÓ ĐI BỘ, CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DU LỊCH

*Ghi chú: Vị trí và ranh giới cụ thể các đoạn, tuyến đường được xác định tại quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045*

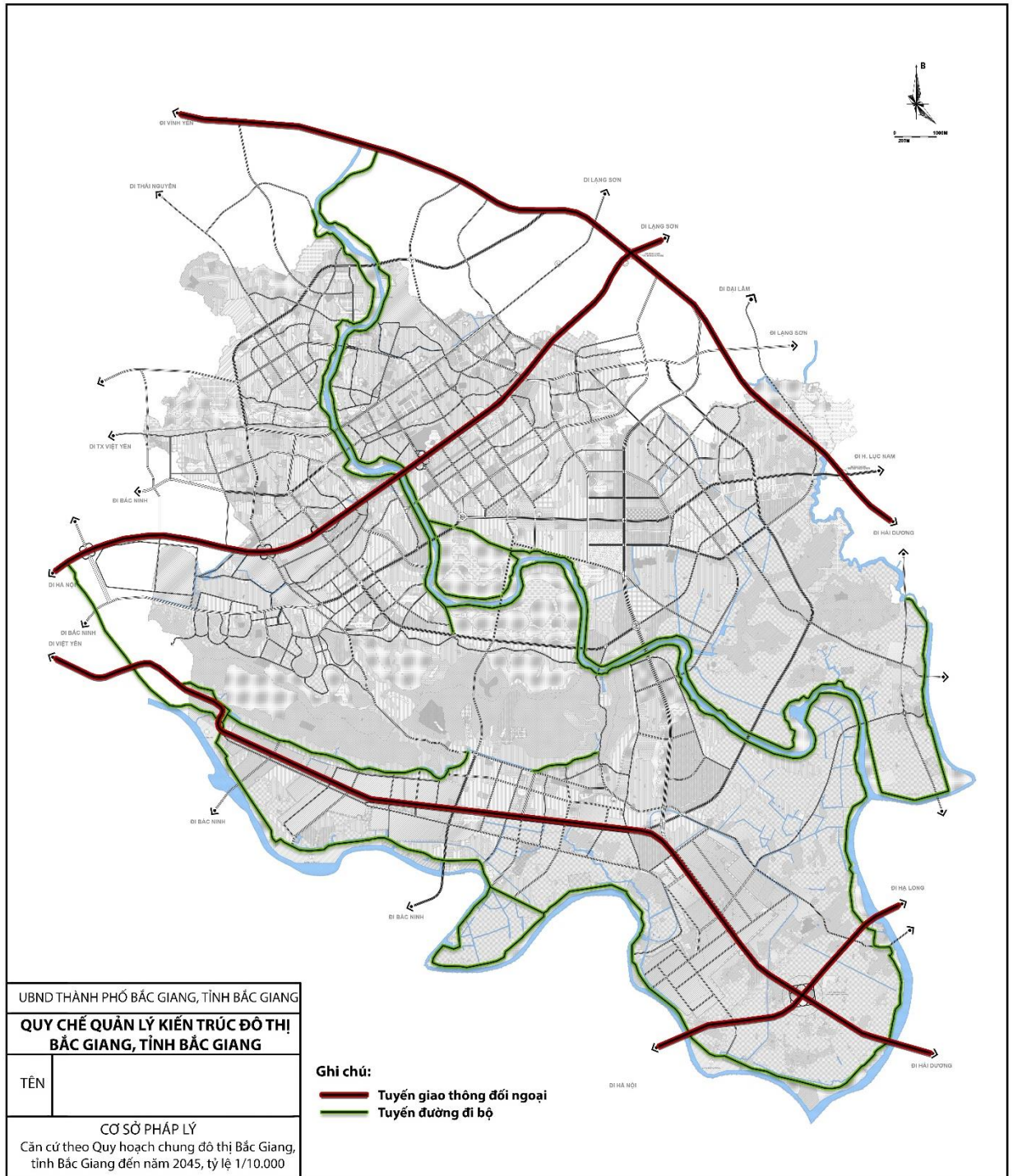


*Sơ đồ các trục đường chính có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ*





*Sơ đồ hệ thống giao thông công cộng*



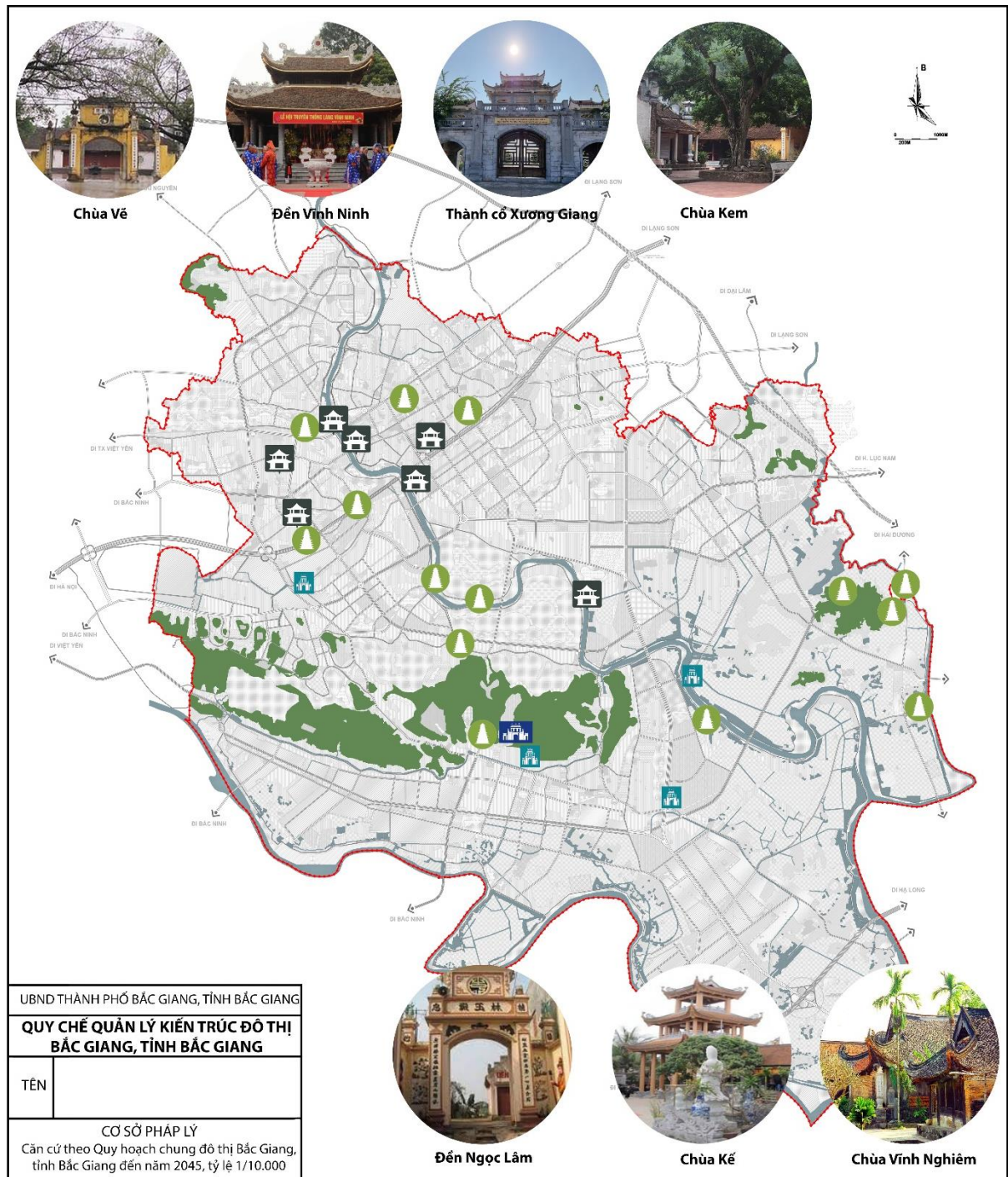
*Sơ đồ hệ thống các tuyến phố đi bộ*

**DANH MỤC CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, CÁC TUYẾN PHỐ ĐI BỘ,  
CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ  
HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DU LỊCH**

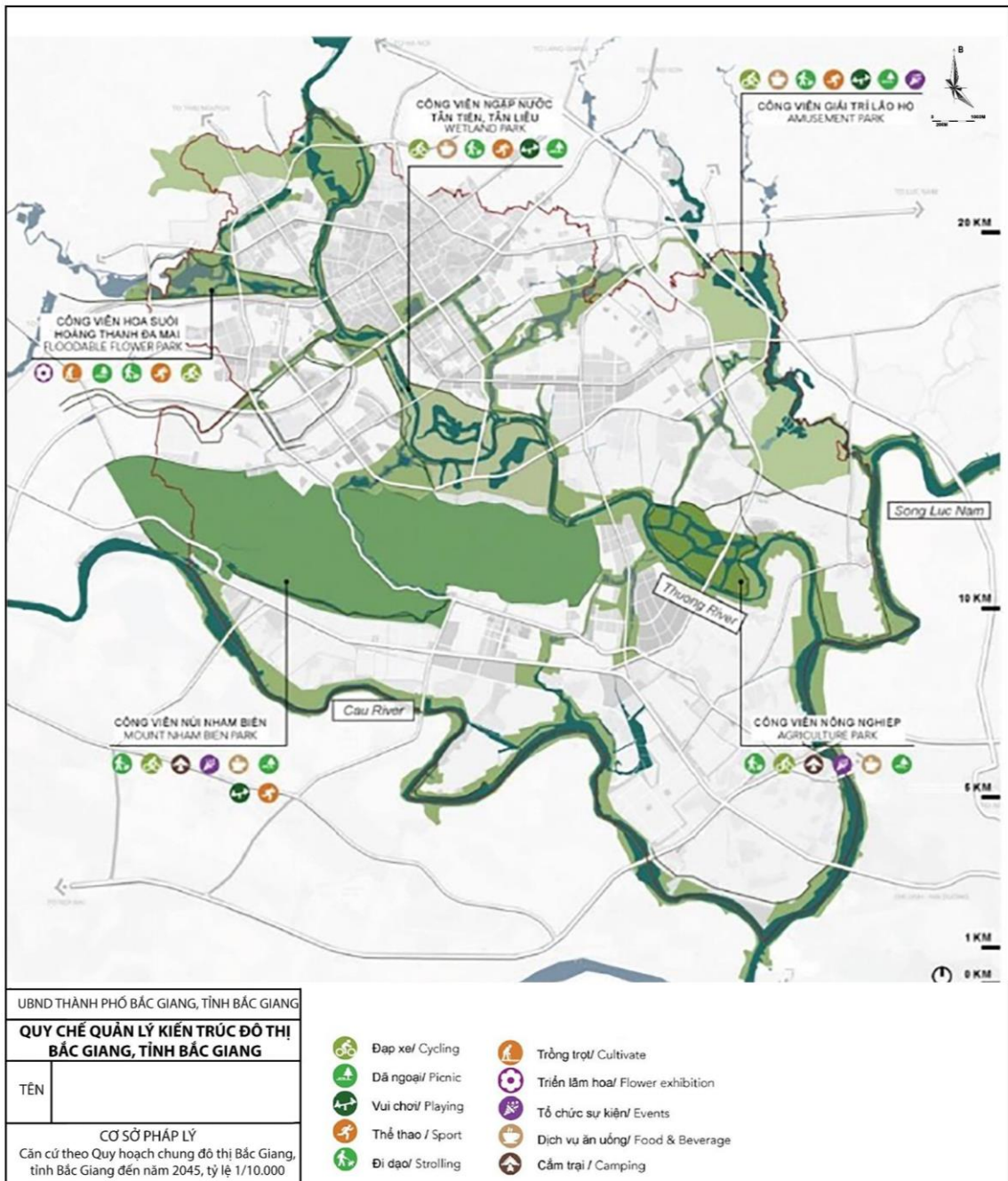
<b>TT</b>	<b>Tên đường</b>	<b>Điểm đầu</b>	<b>Điểm cuối</b>	<b>Chiều rộng mặt đường (m)</b>	<b>Lộ giới đường</b>	<b>Chiều dài (km)</b>
1	Quốc lộ 31	Cao tốc HN-BG-LS	Dĩnh Trì	9,00	12,00	1,50
2	Quốc lộ 17 (Đoạn 1)	ĐT295B	Song Mai	12,00	24,00	4,90
3	Quốc lộ 17 (Đoạn 2)	ĐT295B	Cao tốc HN-BG-LS	21,00	40,00	3,30
4	Đường tỉnh 295B	Xương Giang	Tân Mỹ	12,00	40,00	9,90
5	Xương Giang	Mỹ Độ	xã Xương Giang	18,00	30,00	5,40
6	Hoàng Hoa Thám	Mỹ Độ	Song Mai	12,00	24,00	4,70
7	Giáp Hải	Xương Giang	QL1A mới	12,00	24,00	2,40
8	Nguyễn Văn Cừ (đoạn 1)	Xương Giang	Ngã tư nhà thờ	12,00	24,00	0,75
9	Lý Thái Tổ	Xương Giang	á Lữ	12,00	24,00	0,80
10	Lê Lợi	á Lữ	Ngã 3 QL1A	12,00	24,00	4,20
11	Hùng Vương	Xương Giang	QL1A mới	21,00	36,00	1,86
12	Trần Nguyên Hãn	Xương Giang	Nhà máy đạm	12,00	24,00	2,00
13	Hoàng Văn Thụ (đoạn 1)	Ng.V. Cừ	Hùng Vương	9,00	21,00	0,54
14	Nguyễn Thị Minh Khai	Xương Giang	Đường bao CVHHT	15,00	27,00	1,90
15	Thân Nhân Trung	Cầu Mỹ Độ	Hết xã Tân Mỹ	12,00	24,00	4,40



# PHỤ LỤC 1.3. BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN TỪ CẤP TỈNH, QUỐC GIA TRỞ LÊN

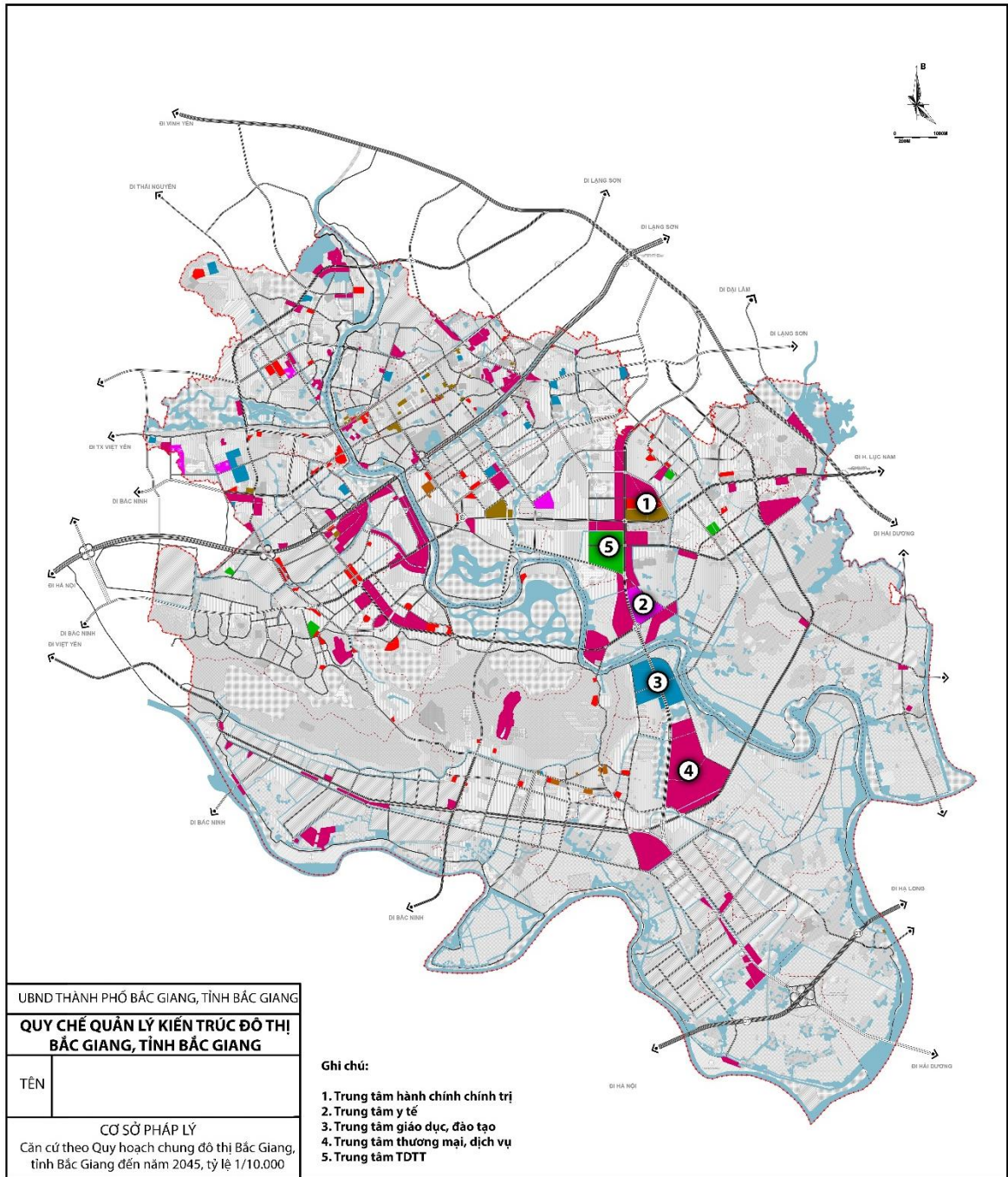


## PHỤ LỤC 1.4. BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC QUẢNG TRƯỜNG, CÔNG VIÊN LỚN, KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, CÁC KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI GIAO THÔNG CÔNG CỘNG



*Sơ đồ hệ thống công viên cây xanh và không gian mở thành phố Bắc Giang*

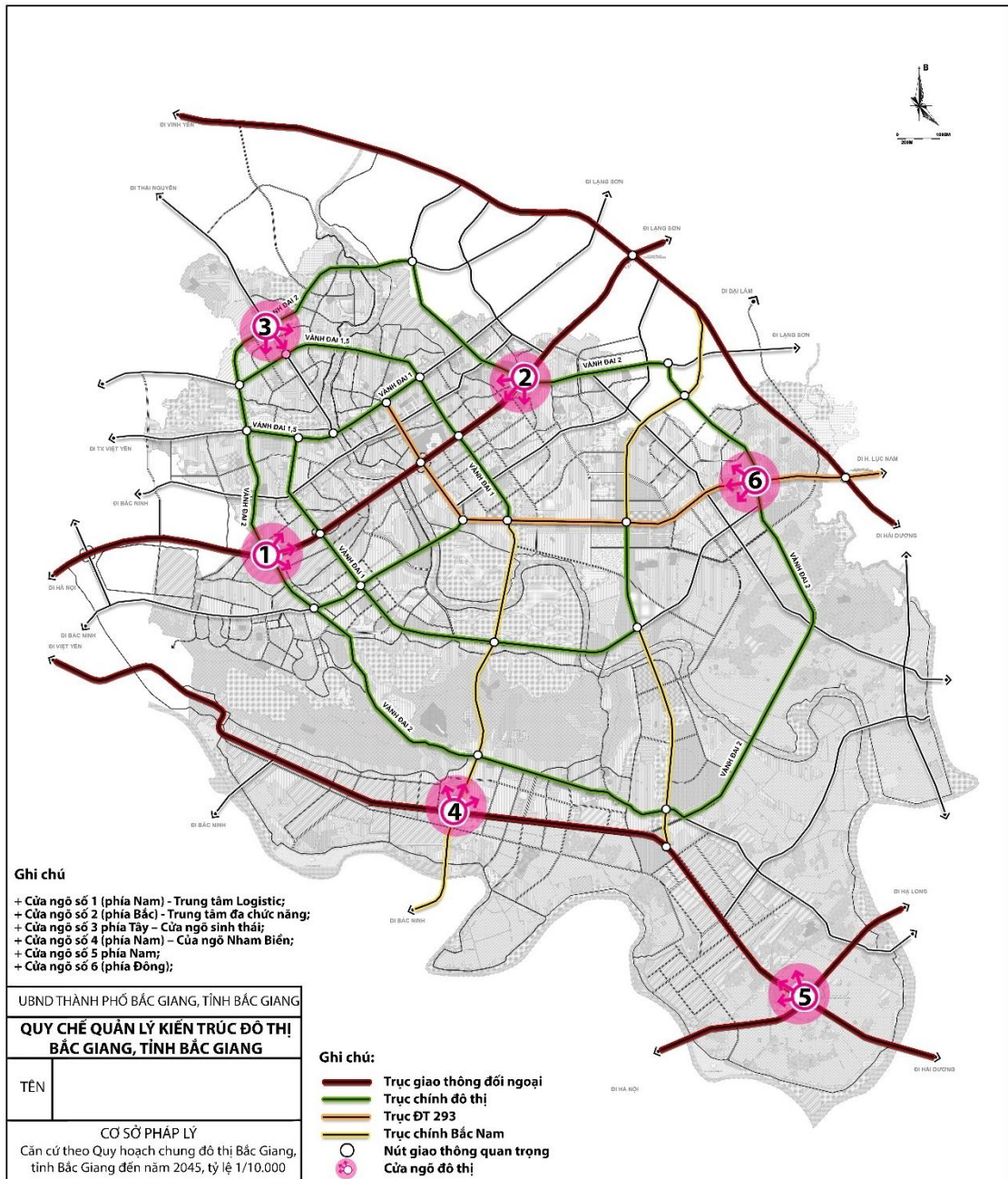




*Sơ đồ hệ thống các khu trung tâm công cộng, các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng*



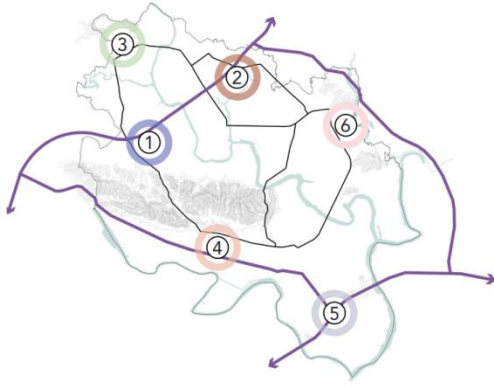
## PHỤ LỤC 1.5. BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÔ THỊ



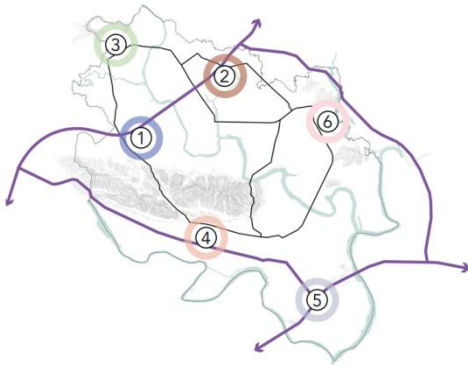
### Sơ đồ tổng hợp vị trí các khu vực cửa ngõ đô thị

**(1) Cửa ngõ số 1 (phía Nam - Trung tâm Logistic):** Nằm tại khu công nghiệp hiện hữu Song Khê – Nội Hoàng, nằm trên trục đường Quốc lộ 1A, là điểm đầu vào trung tâm đô thị Bắc Giang và kết nối với Bắc Ninh, Hà Nội.

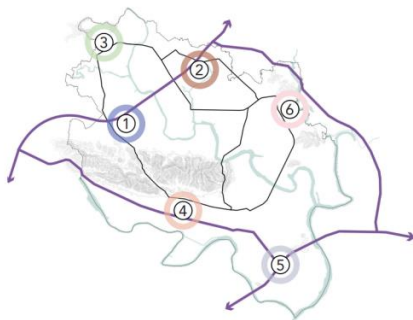
Cổng chào trước khi vào khu trung tâm đô thị. Hình thức cổng chào lớn, trang trọng, lịch sự và sử dụng ngôn ngữ thiết kế và vật liệu hiện đại.



**(2) Cửa ngõ số 2 (phía Bắc - Trung tâm đa chức năng):** Là trung tâm đa phương thức phục vụ các trung tâm khác nhau của Bắc Giang. Cửa ngõ này nằm trên trục chiến lược kết nối với Lạng Giang. Với vai trò quan trọng trong việc giao lưu thương mại với vùng kinh tế Đông Bắc Bộ. Bố trí các công trình điểm nhấn với thiết kế hiện đại, mang biểu tượng cho Bắc Giang – một trung tâm kinh tế của Tỉnh



**(3) Cửa ngõ số 3 (phía Tây – Cửa ngõ sinh thái):** Khu vực cửa ngõ phía Tây kết nối trực tiếp với Việt Yên, kết nối chức năng đô thị và các chức năng chăm sóc sức khỏe. Giữ gìn tự nhiên, xây dựng một cửa ngõ mang tính chất sinh thái gắn với cảnh quan nông nghiệp tự nhiên



**(4) Cửa ngõ số 4 (phía Nam – Cửa ngõ Nham Biền):** Cửa ngõ mới phía Nam của Nham Biền kết nối với Quế Võ – Bắc Ninh, khu phức hợp mới phát triển đô thị dưới chân núi Nham Biền và gần khu công nghiệp công nghệ cao.



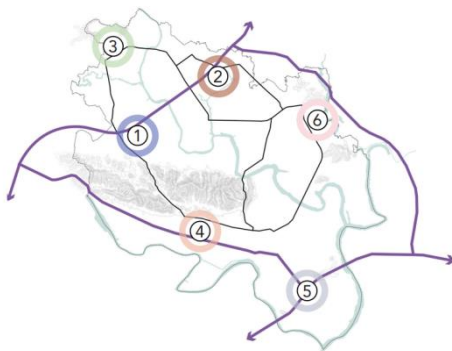
Tổ hợp công trình công trình điểm nhấn mang kiến trúc hiện đại với nhiều không gian xanh mang biểu tượng cho các khu đô thị mới sáng tạo và hấp dẫn.



### **(5) Cửa ngõ số 5 phía Nam**

Cửa ngõ kết nối trực tiếp với Chí Linh và Hải Dương, khu vực là những khu công nghiệp xanh, công nghệ cao mới sẽ tập trung một tỷ lệ đáng kể lực lượng lao động của Bắc Giang.

Xây dựng các công trình hiện đại mang tính biểu tượng cho sự phát triển công nghiệp sạch công nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

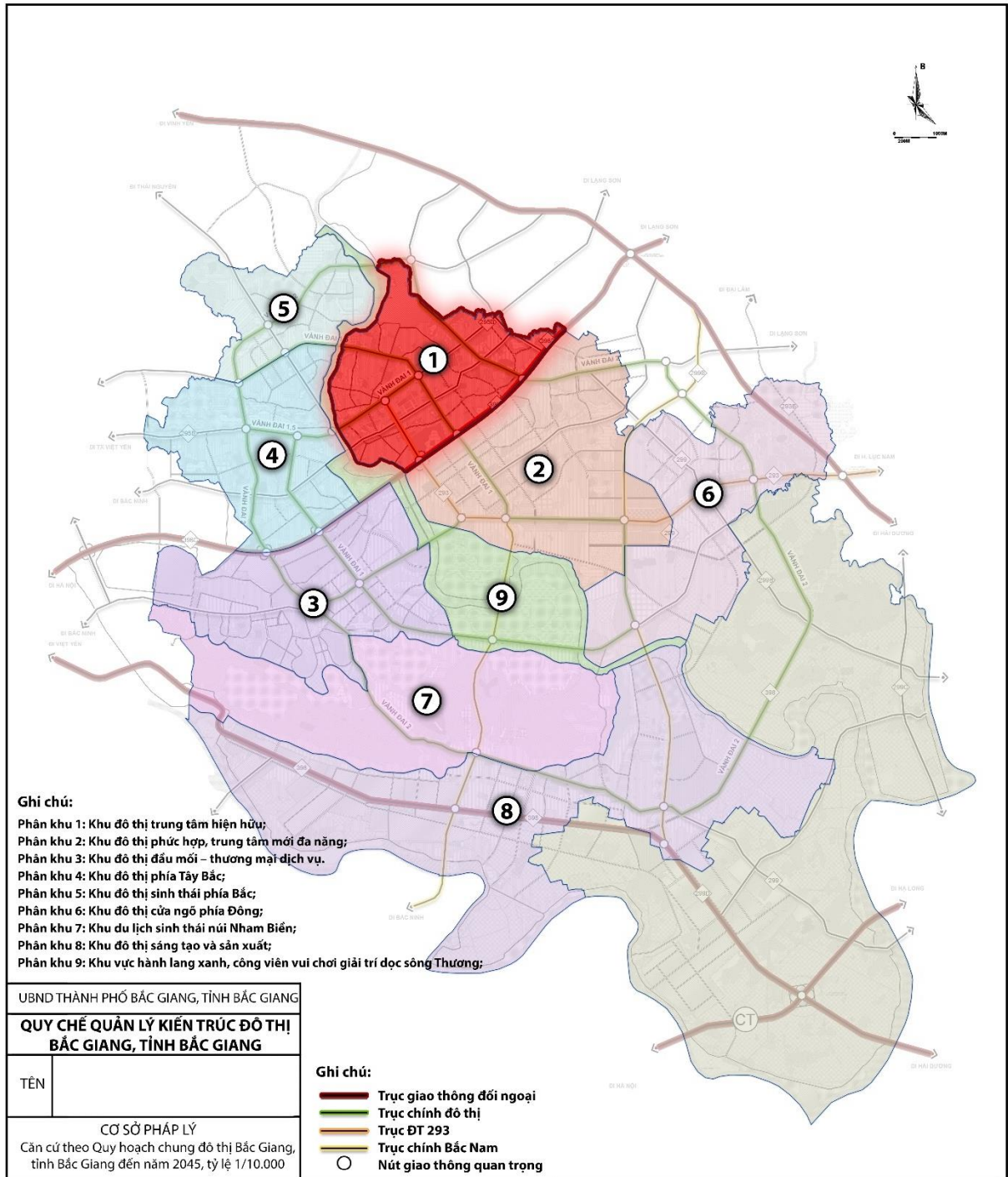


### **(6) Cửa ngõ số 6 (phía Đông)**

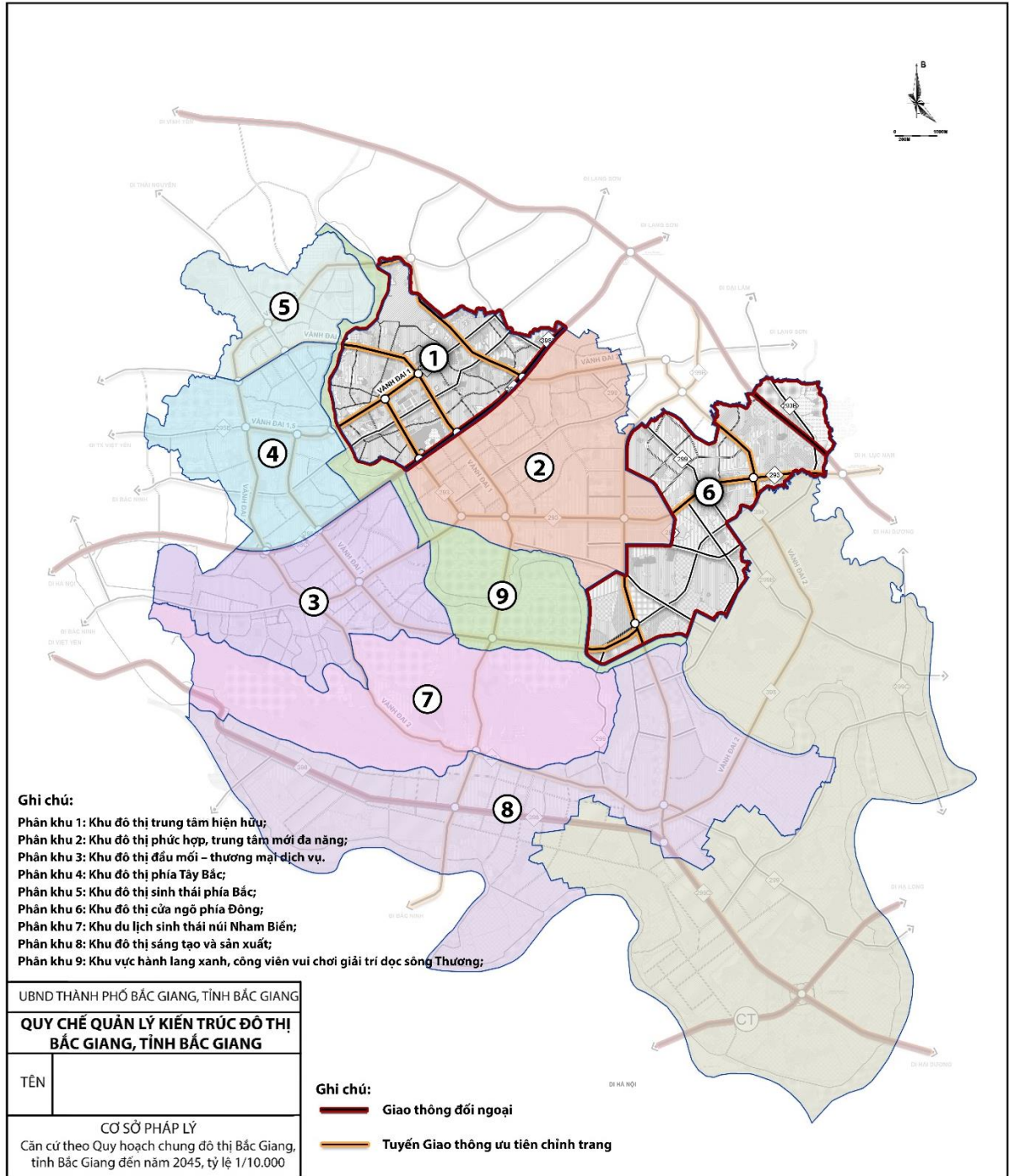
Cửa ngõ liên kết giữa điểm du lịch và nghỉ dưỡng tây Yên Tử - công viên lớn với các hoạt động vui chơi giải trí và thể thao dưới nước – kết nối khu đô thị và trung tâm hành chính mới của Tỉnh.

Bố trí cổng chào, biểu tượng liên quan đến hình dáng núi rừng, gợi nhắc đến đặc trưng của Bắc Giang.

## PHỤ LỤC 1.6. BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG, TUYẾN PHỐ ƯU TIÊN CHÍNH TRANG



*Sơ đồ khu vực lập thiết kế đô thị riêng*



*Sơ đồ khu vực tuyến phố ưu tiên chính trang*



## PHỤ LỤC 1.7. BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH PHẢI THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC



UBND THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG		<b>Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc:</b> 1) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I; 2) Nhà ga đường sắt; cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, ga đường sắt nội đô từ cấp II trở lên; công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của địa phương; công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Điểm nhấn đô thị - Urban Landmark</li> <li>○ Cửa ngõ đô thị - Urban gateway</li> <li>○ Trung tâm hành chính - Administrative center</li> <li>○ Trung tâm dịch vụ - thương mại - Service - commercial center</li> <li>○ Trung tâm nghiên cứu đào tạo - khởi nghiệp sáng tạo - R&amp;D center</li> <li>○ Trung tâm - Education center</li> <li>○ Trung tâm TDTT - Sport Area</li> <li>○ Trung Y tế cấp vùng - Regional Hospital</li> </ul>
<b>QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG</b>			
TÊN			
<b>CƠ SỞ PHÁP LÝ</b> Căn cứ theo Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000			

**PHỤ LỤC 2: PHỤ LỤC VỀ DANH MỤC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ, CÁC DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN TỪ CẤP TỈNH, QUỐC GIA TRỞ LÊN**

TT	Tên di tích	Địa điểm (Phường, xã)	Loại hình di tích	Cấp xếp hạng		
				Tỉnh	Quốc gia	Quốc gia đặc biệt
<b>I</b>	<b>Thành phố Bắc Giang</b>					
1	Địa điểm chiến thắng Xương Giang tại Thành Xương Giang	Phường Xương Giang				x
2	Đình Vĩnh Ninh	Phường Hoàng Văn Thụ	Di tích nghệ thuật		x	
3	Đền Phủ		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
4	Đình làng Vẽ	Phường Thọ Xương	Di tích KT nghệ thuật		x	
5	Chùa Vẽ		Di tích KT nghệ thuật		x	
6	Đền thờ và mộ Lều Văn Minh		Di tích lịch sử		x	
7	Chùa Như Nguyệt	Phường Mỹ Độ	Di tích lịch sử	x		
8	Từ đường họ Ngô Văn		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
9	Nhà thờ họ Hoàng		Di tích Lịch sử	x		
10	Đình làng Thành	Phường Xương Giang	Di tích KT nghệ thuật		x	
11	Chùa Làng Thành		Di tích nghệ thuật		x	
12	Đền Xương Giang		Di tích lịch sử		x	
13	Chùa Ké (Đổng Nghiêm)	Phường Dĩnh Kế	Di tích nghệ thuật		x	
14	Nghè Dĩnh Kế (Nghè Cả)		Di tích lịch sử		x	
15	Đình Giáp Đông Tiêu		Di tích lịch sử - văn hoá	x		
16	Khán đài B sân vận động Bắc Giang (Bác Hồ nói chuyện với dân Bắc Giang)	Phường Ngô Quyền	Di tích lịch sử		x	
17	Đình Tiên Môn	Phường Lê Lợi	Di tích lịch sử-Văn hoá	x		
18	Nhà thờ Thiên chúa giáo		Di tích lịch sử	x		
19	Sinh từ Việp quận công Hoàng Ngũ Phúc	Tân Mỹ	Di tích Lịch sử		x	
20	Đền thờ Việp quận công Hoàng Ngũ Phúc		Di tích Lịch sử		x	
21	Phần mộ Việp quận công Hoàng Ngũ Phúc		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
22	Đền Ngọc Lâm		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
23	Đình Phụng Tháp			x		

TT	Tên di tích	Địa điểm (Phường, xã)	Loại hình di tích	Cấp xếp hạng		
				Tỉnh	Quốc gia	Quốc gia đặc biệt
24	Đình Đông Lý		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
25	Đền thờ TS. Đào Toàn Mân	Song Khê	Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
26	Phần mộ TS. Đào Toàn Mân		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
27	Đình Liêm Xuyên		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
28	Chùa Liêm Xuyên		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
29	Địa điểm nhà yêu nước Nguyễn Khắc Nhu		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
30	Đình Phấn Sơn		Đồng Sơn	Di tích Lịch sử - văn hoá	x	
31	Chùa Linh Sơn (Phấn Sơn)			x		
32	Chùa Diên Khánh	Di tích Lịch sử - văn hoá		x		
33	Chùa Phúc Sơn	Tân Tiến	Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
34	Đình Văn Sơn		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
35	Chùa Bình Đăng		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
36	Đình Văn Giàng		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
37	Đình Thanh Cẩm		Di tích Lịch sử	x		
38	Đình Làng Thuyền	Dĩnh Trì	Di tích Lịch sử	x		
39	Đình làng Đông		Di tích lịch sử-văn hóa	x		
40	Chùa làng Đông		Di tích lịch sử-văn hóa	x		
41	Đình làng Riều		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
42	Chùa Liên Hoa		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
43	Đình Núm		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
44	Nghè Lê Trung	Song Mai	Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
45	Đình Vĩnh An			x		
46	Chùa Vĩnh An		Di tích Lịch sử - văn hoá	x		
47	Đình Đa Mai	Phường Đa Mai	Di tích lịch sử	x		
<b>II</b>	<b>Huyện Yên Dũng</b>					
1	Chùa Vĩnh Nghiêm	Xã Trí Yên	Di tích lịch sử			x
2	Chùa Kem	TT Nham Biển	Di tích lịch sử			x



TT	Tên di tích	Địa điểm (Phường, xã)	Loại hình di tích	Cấp xếp hạng		
				Tỉnh	Quốc gia	Quốc gia đặc biệt
3	Địa điểm Lưu Niệm Bác Hồ thăm Tân An	Thôn Phố - Tân An	Di tích lịch sử		x	
4	Từ Vũ thôn Bùi Bền	Bùi Bền - Yên Lư	Di tích lịch sử		x	
5	Đình Thượng	TT Tân Dân	Di tích Lịch sử -văn hoá	x		
6	Đền thờ Đức vua Trần Minh Tông	Xã Đức Giang	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
7	Chùa Nguyệt Nham	Xã Tân Liễu	Di tích Lịch sử	x		
8	Đình Liễu Nham	Xã Tân Liễu	Di tích Nghệ thuật	x		
9	Đình Lũ Phú	Xã Xuân Phú	Di tích Lịch sử	x		
10	Đền Cỗ Phao	Xã Đồng Việt	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
11	Đình Đông Hưng	Xã Nham Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
12	Đền Vua Bà	Xã Cảnh Thụy	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
13	Đền Thanh Nhân	Xã Nham Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
14	Đình Ba Tổng	Thị trấn Neo	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
15	Đình Ngọc Lâm	Xã Lăng Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
16	Chùa Ngọc Lâm	Xã Lăng Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
17	Đình Hồng Sơn	Xã Lăng Sơn	Di tích Kiến trúc Nghệ thuật	x		
18	Chùa Cỗ Pháp	Xã Đồng Phúc	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
19	Đình Quỳnh Sơn	Xã Quỳnh Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
20	Chùa Cảnh Mỹ	Xã Cảnh Thụy	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
21	Đình Cảnh Mỹ	Xã Cảnh Thụy	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
22	Chùa Phúc Long	Xã Tư Mai	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
23	Chùa Linh Sơn	Xã Lão Hộ	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
24	Đình Lão Hộ	Xã Lão Hộ	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
25	Đình Yên Tập Bền	Xã Yên Lư	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
26	Chùa Vĩnh Long	Xã Trí Yên	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
27	Chùa Thiên Lai	Thị trấn Neo	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
28	Đình Nội	Xã Nội Hoàng	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		

TT	Tên di tích	Địa điểm (Phường, xã)	Loại hình di tích	Cấp xếp hạng		
				Tỉnh	Quốc gia	Quốc gia đặc biệt
29	Chùa Linh Quang	Xã Nội Hoàng	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
30	Đình Thượng	Thị trấn Tân Dân	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
31	Đình Âm Dương	Xã Tân An	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
32	Chùa Âm Dương	Xã Tân An	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
33	Đình Ngọc Sơn	Xã Quỳnh Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
34	Chùa Ngọc Sơn	Xã Quỳnh Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
35	Chùa Thanh Long	Xã Xuân Phú	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
36	Đình Xuân Đám	Xã Xuân Phú	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
37	Đình Tân Ninh	Xã Tư Mại	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
38	Đền Tân Ninh	Xã Tư Mại	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
39	Chùa Phấn Lô	Xã Thắng Cương	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
40	Chùa Linh Sơn	Xã Tiến Dũng	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
41	Đình Hạ Long	Xã Đồng Phúc	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
42	Chùa Linh Quang (Chùa Hạ Long)	Xã Đồng Phúc	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
43	Địa điểm Địa đạo làng chiến đấu Long Trì	Thị trấn Tân Dân	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
44	Chùa Phúc Duyên	Xã Tân Liễu	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
45	Đình Phú Mại	Xã Tư Mại	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
46	Chùa Cao Sơn	Xã Trí Yên	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
47	Đình Chiền	Xã Nội Hoàng	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
48	Đình Nam Sơn	Xã Đồng Phúc	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
49	Chùa Quang Sơn	Xã Đồng Phúc	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
50	Chùa Linh Thông	Xã Tiến Dũng	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
51	Chùa Linh Sơn	Xã Nội Hoàng	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
52	Miếu Đông	Xã Nham Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
53	Miếu Tây	Xã Nham Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		

TT	Tên di tích	Địa điểm (Phường, xã)	Loại hình di tích	Cấp xếp hạng		
				Tỉnh	Quốc gia	Quốc gia đặc biệt
54	Đền Đà Hy	Xã Lãng Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
55	Đình Đà Hy	Xã Lãng Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
56	Đình Trung	Thị trấn Tân Dân	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
57	Chùa Hồng Sơn	Thị trấn Tân Dân	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
58	Chùa Cảnh Sơn	Xã Hương Gián	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
59	Đình làng Cảnh Thụy	Xã Cảnh Thụy	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
60	Chùa Lao (Linh Quang tự)	Xã Đức Giang	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
61	Đền thờ La Vũ Hầu Nguyễn Đình Khuê	Xã Đức Giang	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
62	Chùa Nam Tiến (Bình Lương tự)	Xã Đồng Việt	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
63	Chùa làng Đá (Sùng Phúc tự)	Xã Tư Mại	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
64	Nghè La	Xã Trí Yên	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
65	Đền Phương Nhỡn	Xã Trí Yên	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
66	Đình làng Xuân An Phú	Xã Xuân Phú	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
67	Chùa Hồng Sơn (Tiên linh tự)	Xã Lãng Sơn	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
68	Đình Trung	Xã Nội Hoàng	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
69	Chùa Yên Tập Cao (Cao Sơn tự)	Xã Yên Lư	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
70	Đình Đào Tràng	Thị trấn Tân Dân	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
71	Chùa Đào Trang	Thị trấn Tân Dân	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
72	Đền thờ Lý Thái Tông	Xã Thắng Cương	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		
73	Đình Hoàng Phúc	Xã Đồng Phúc	Di tích Lịch sử-Văn hóa	x		

## **PHỤ LỤC 3: QUY ĐỊNH VỀ HỒ SƠ XIN CẤP PHÉP XÂY DỰNG**

### **1. Các hành vi bị cấm**

- Quyết định đầu tư xây dựng không đúng với quy định của Luật này.
- Khởi công xây dựng công trình khi chưa đủ điều kiện khởi công theo quy định của Luật này.
  - Xây dựng công trình trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống, trừ công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này.
  - Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.
  - Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán của công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước trái với quy định của Quy chế này.
  - Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng khi không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.
  - Chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.
  - Xây dựng công trình không tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được lựa chọn áp dụng cho công trình.
  - Sản xuất, sử dụng vật liệu xây dựng gây nguy hại cho sức khỏe cộng đồng, môi trường.
  - Vi phạm quy định về an toàn lao động, tài sản, phòng, chống cháy, nổ, an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường trong xây dựng.
  - Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.
  - Đưa, nhận hối lộ trong hoạt động đầu tư xây dựng; lợi dụng pháp nhân khác để tham gia hoạt động xây dựng; dàn xếp, thông đồng làm sai lệch kết quả lập dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng công trình.

- Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; bao che, chậm xử lý hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng.

- Cản trở hoạt động đầu tư xây dựng đúng pháp luật.

## **2. Đối với các công trình đã xây dựng muốn thay đổi công năng sử dụng**

- Công trình có nhu cầu chuyển đổi sang chức năng khác thì phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết cho từng trường hợp: phải phù hợp quy hoạch ngành có liên quan và quy hoạch xây dựng được phê duyệt; phù hợp các thông tin về kiến trúc quy hoạch, đấu nối giao thông, kết nối hạ tầng kỹ thuật, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng liên quan...

- Nếu công trình không phù hợp công năng, quy chuẩn xây dựng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh... thì sẽ đình chỉ hoạt động hoặc yêu cầu phải điều chỉnh công năng cho phù hợp.

## **3. Đối với các công trình chưa xây dựng muốn thay đổi công năng sử dụng**

Các công trình đã có giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng mà chưa thực hiện xây dựng công trình, nếu muốn thay đổi công năng thì phải thực hiện trình tự cấp giấy phép quy hoạch theo các quy định hiện hành.

## **4. Quy định đối với việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn**

### **a. Phạm vi áp dụng**

Giấy phép xây dựng có thời hạn chỉ được cấp cho xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ tại khu vực thành phố. Giấy phép xây dựng có thời hạn được sử dụng trong thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng.

### **b. Điều kiện cấp phép**

- Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn gồm:

+ Thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Phù hợp với quy mô công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt;

+ Phù hợp với mục đích sử dụng đất được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

+ Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có

thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. Trường hợp quá thời hạn này mà quy hoạch xây dựng chưa thực hiện được, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi phá dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại mục Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và các điều kiện sau:

+ Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về Luật đất đai;

+ Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh.

+ Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật xây dựng 2014.

c. Hồ sơ cấp phép xây dựng đối với công trình công cộng

- *Đối với công trình xây dựng mới*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

+ Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;

+ Bản vẽ thiết kế xây dựng;

+ Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

+ Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về sự phù hợp với quy hoạch;

- *Đối với công trình không theo tuyến*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

+ Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- + Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;
- + Bản vẽ thiết kế xây dựng;
- + Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

*- Đối với công trình theo tuyến*

- + Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- + Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;
- + Bản vẽ thiết kế xây dựng;
- + Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

+ Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về sự phù hợp với vị trí và phương án tuyến;

+ Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

*- Đối với công trình tôn giáo*

- + Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- + Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- + Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;
- + Bản vẽ thiết kế xây dựng;
- + Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

+ Văn bản có ý kiến về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan chuyên môn về tín ngưỡng tôn giáo thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh.

*- Đối với công trình tín ngưỡng:*

- + Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- + Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;

+ Bản vẽ thiết kế xây dựng;

+ Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

+ Ý kiến của cơ quan chuyên môn về tín ngưỡng, tôn giáo thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (trường hợp pháp luật về tín ngưỡng, tôn giáo có quy định);

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng đối với các công trình tín ngưỡng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;

*Lưu ý:* Đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình tín ngưỡng, tôn giáo thuộc dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, ngoài các tài liệu trên, phải bổ sung văn bản về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- *Đối với công trình điểm nhấn*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

+ Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;

+ Bản vẽ thiết kế xây dựng;

+ Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

+ Bản sao giấy phép hoặc văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.

- *Đối với công trình sửa chữa, cải tạo*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình.

+ Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật.

+ Bản vẽ, ảnh chụp hiện trạng của bộ phận, hạng mục công trình, nhà ở riêng lẻ đề nghị được cải tạo.

+ Đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa và danh lam, thắng cảnh đã



được xếp hạng, công trình hạ tầng kỹ thuật thì phải có văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.

- *Đối với trường hợp di dời công trình*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình.

+ Bản sao giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về sở hữu công trình theo quy định của pháp luật.

+ Bản vẽ hoàn công công trình (nếu có) hoặc bản vẽ thiết kế mô tả thực trạng công trình được di dời, gồm mặt bằng, mặt cắt móng và bản vẽ kết cấu chịu lực chính; bản vẽ tổng mặt bằng địa điểm công trình sẽ được di dời tới; bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng tại địa điểm công trình sẽ di dời đến.

+ Báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

+ Phương án di dời do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện gồm:

Phần thuyết minh về hiện trạng công trình và khu vực công trình sẽ được di dời đến; giải pháp di dời, phương án bố trí sử dụng phương tiện, thiết bị, nhân lực; giải pháp bảo đảm an toàn cho công trình, người, máy móc, thiết bị và công trình lân cận; bảo đảm vệ sinh môi trường; tiến độ di dời; tổ chức, cá nhân thực hiện di dời công trình;

Phần bản vẽ biện pháp thi công di dời công trình.

## **5. Hồ sơ cấp phép xây dựng đối với công trình nhà ở**

a) Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng mới

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm: Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500 kèm theo sơ đồ vị trí công trình; Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200; Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/50 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 kèm theo sơ đồ đầu nổi hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin tỷ lệ 1/50 - 1/200.

- Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế theo quy định tại đoạn này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

- Đối với công trình xây chen có tầng hầm, hồ sơ còn phải bổ sung bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận biện pháp thi công móng của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận;

- Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề' phải có bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.

b) Hồ sơ cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo

- Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở theo mẫu;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật hoặc bản sao giấy phép xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ hiện trạng của bộ phận, hạng mục công trình sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (10 X 15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

c) Hồ sơ cấp giấy phép di dời công trình:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình theo mẫu;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ tổng mặt bằng, nơi công trình sẽ được di dời tới tỷ lệ 1/50 - 1/500;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200, mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 tại địa điểm công trình sẽ di dời tới;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính phương án di dời. Trường hợp

thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định bên trên là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

*(Trường hợp quy định pháp luật về xây dựng có nội dung sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo quy định của pháp luật hiện hành)*

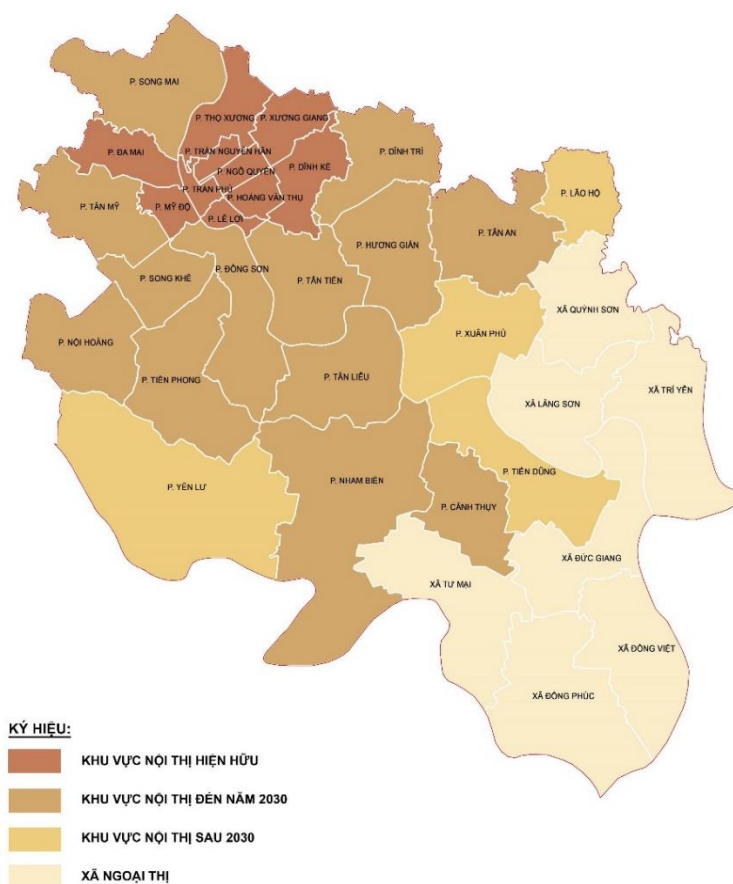
## PHỤ LỤC 4: QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC NỘI THỊ DỰ KIẾN MỞ RỘNG

Toàn đô thị Bắc Giang (TP Bắc Giang, H. Yên Dũng) có 34 đơn vị hành chính: DT 25.829 ha. Trong đó khu vực nội thị:

- Hiện trạng 2023: 10 Phường nội thị (Thọ Xương, Trần Nguyên Hãn, Ngô Quyền, Hoàng Văn Thụ, Trần Phú, Mỹ Độ, Lê Lợi, Xương Giang, Đa Mai, Dĩnh Kế). Diện tích: 2.174 ha, chiếm 8,42%

- Đến năm 2030: Định hướng thêm 13 đơn vị hành chính lên phường nội thị (theo KH số 479/KH-UBND 22/08/2022), nâng lên tổng 23 Phường nội thị, bao gồm: Thọ Xương, Trần Nguyên Hãn, Ngô Quyền, Hoàng Văn Thụ, Trần Phú, Mỹ Độ, Lê Lợi, Xương Giang, Đa Mai, Dĩnh Kế, Dĩnh Trì, Tân Mỹ, Đồng Sơn, Tân Tiến, Song Mai, Song Khê, Nham Biền, Tân An, Hương Gián, Tiền phong, Nội Hoàng, Tân Liễu, Cảnh Thụy. Diện tích: 14.004,78 ha, chiếm 54,22%

- Đến năm 2045: Dự kiến thêm 4 đơn vị hành chính lên phường nội thị, nâng lên tổng 27 Phường nội thị, bao gồm: Thọ Xương, Trần Nguyên Hãn, Ngô Quyền, Hoàng Văn Thụ, Trần Phú, Mỹ Độ, Lê Lợi, Xương Giang, Đa Mai, Dĩnh Kế, Dĩnh Trì, Tân Mỹ, Đồng Sơn, Tân Tiến, Song Mai, Song Khê, Nham Biền, Tân An, Hương Gián, Tiền phong, Nội Hoàng, Tân Liễu, Cảnh Thụy, Yên Lư, Xuân Phú, Lão Hộ, Tiến Dũng. Diện tích: 18.450,62 ha, chiếm 71,43%.



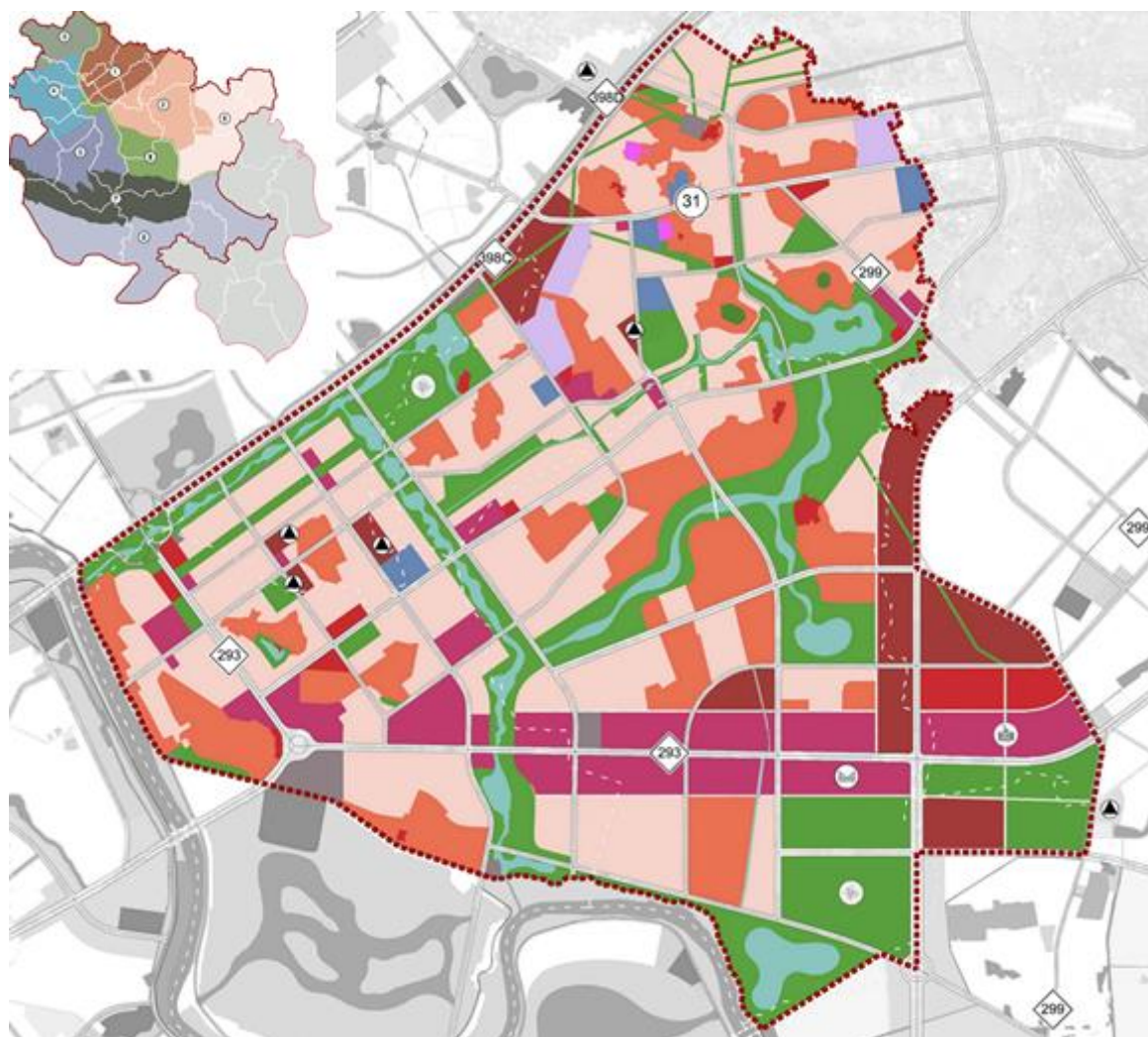
*Sơ đồ ranh giới nội ngoại thị đến năm 2045*

1. Đối với khu vực, công trình chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chưa có quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt thì thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Quy chế này.

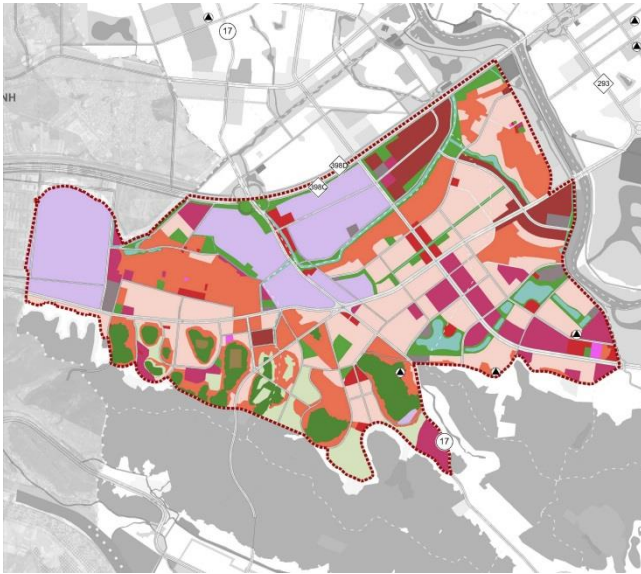
2. Đối với khu vực, công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy chế này, thì được áp dụng các quy định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt của khu vực đó.

3. Đối với dự án, công trình đã được cấp phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép.

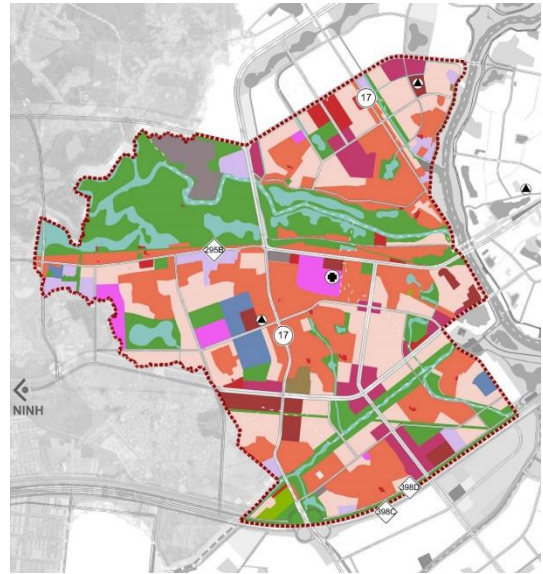
4. Vị trí xây dựng phát triển các khu đô thị mới: Khu số 2, 3, 4, 5 đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết gồm: Khu đô thị Tây Bắc (khu vực phường Đa Mai), Khu đô thị phía Nam, Khu đô thị Tây Nam, Khu đô thị phía Đông Bắc, Khu dân cư số 4, khu dân cư phố Cốc. Các khu dân cư đã và đang thực hiện: Khu dân cư phía Nam phường Dĩnh Kế, Khu dân cư số 1, Khu dân cư số 2, Khu dân cư số 3, Khu Cống Ngốc - Bến Xe, khu số 1, số 2 – khu đô thị phía Nam; Khu đô thị mới Kosy, Khu đô thị Bách Việt Lake Garden, Khu dân cư cạnh đường Xương Giang.







*Khu đô thị đầu mối – thương mại dịch vụ*



*Khu đô thị phía Tây Bắc*

a) Các công trình tiện ích công cộng (công trình điểm nhấn đô thị) được phân bố dọc theo đường Tây Yên Tử và đường trục chính khu đô thị phía Nam nhằm tạo nên sự năng động và điểm nhấn đô thị đặc trưng của từng khu vực.

b) Trục không gian chính yếu của khu đô thị là các đường Tây Yên Tử, Trường Chinh, Nguyễn Văn Linh, nơi bố trí các công trình thương mại dịch vụ mật độ cao với tầng cao được thiết kế đảm bảo tầm nhìn đến sông Thương và dải cây xanh, mặt nước dọc theo kênh tiêu Văn Sơn.

c) Cấu trúc giao thông đô thị kết hợp chặt chẽ hệ thống giao thông công cộng và mạng lưới đường giao thông chính nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận nội đô cũng như xuyên qua khu đô thị.

d) Đối với các lô đất quy hoạch nhà ở riêng lẻ

Ngoài 05 tuyến phố đã có thiết kế mẫu (*đường Tây Yên Tử, đường Trần Nhân Tông, đường cạnh dải cây xanh mặt nước, đường Nguyễn Văn Linh và tuyến đường Trường Chinh*) được quản lý theo Quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan và thiết kế mẫu nhà ở một số tuyến phố chính thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang đã ban hành kèm theo Quyết định số 1537/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh và các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị xây sẵn được duyệt không được phép xây dựng nhà tạm; các tuyến đường còn lại Ủy ban nhân dân thành phố xem xét cấp phép có thời hạn công trình nhà cấp IV lợp mái (nhà tạm), thời hạn tồn tại công trình không quá 5 năm. Quá thời hạn quy định, thì chủ đầu tư phải tự giác tháo bỏ công trình để xây dựng công trình kiên cố theo quy hoạch, trường hợp cần gia hạn thời hạn tồn tại công trình thì phải được sự cho phép của Ủy ban nhân dân thành phố.

Thiết kế kết cấu công trình cấp IV lợp mái phải bảo đảm an toàn, phù hợp

với quy mô và cảnh quan chung của khu vực; kết cấu có xây tường gạch bao che hoặc các loại vật liệu không nung. Việc sử dụng vật liệu xây dựng để hoàn thiện mặt ngoài công trình phải phù hợp với cảnh quan và đồng bộ với dãy phố, không quét màu đen, màu tối, sẫm, các màu sặc sỡ và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Không xây dựng thô sơ, đắp đất; không sử dụng vật liệu dễ cháy như: tre, nứa, lá, giấy dầu, rơm rạ để xây dựng nhà tạm trong các khu dân cư đô thị.

#### 5. Đối với các lô đất đang triển khai xây dựng:

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

b) Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép. Đối với hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi, cơ quan cấp phép xây dựng sẽ xem xét cấp phép xây dựng chung khi cấp phép công trình.

c) Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình không chọn màu đen, tối, sẫm, quá sặc sỡ và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; khuyến khích vẽ hình ảnh giới thiệu của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

6. Đối với các lô đất ở được chuyển quyền sử dụng đất để các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở mà không có quy định thiết kế mẫu nhà hoặc hồ sơ thiết kế đô thị được duyệt thì khi xây dựng phải tuân thủ theo giấy phép xây dựng được cấp và thực hiện theo nội dung sau:

a) Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ (*không có khoảng lùi kiến trúc*).

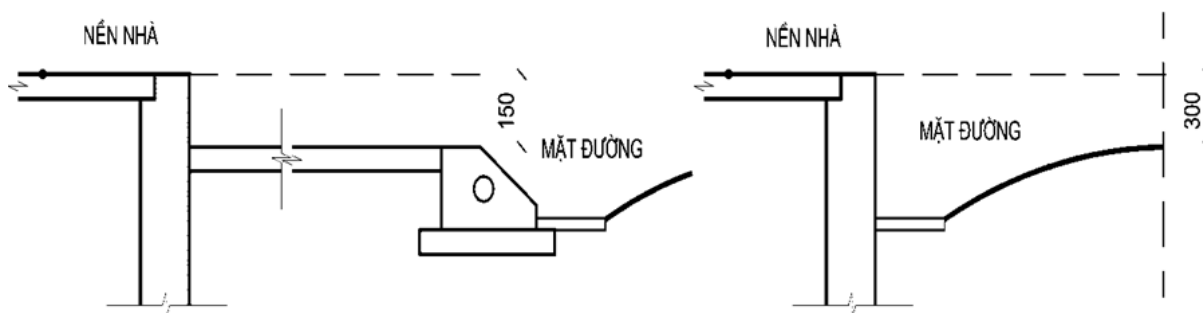
b) Mật độ xây dựng thuần đối với nhà ở liên kề, biệt thự tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

c) Tổng chiều cao công trình không quá 21m, số tầng trung bình 3 tầng (tối thiểu 2 tầng, tối đa 5 tầng + mái theo quy hoạch chi tiết), không kể tầng kỹ thuật (tum thang bộ, tum thang máy, dàn hoa...).

d) Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè là 150 mm; vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 300mm

Cao độ vỉa hè được quy định là cao độ  $\pm 0.000$  tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà.



Cao độ nền nhà cao hơn vỉa hè

Cao độ nền nhà cao hơn mặt đường

đ) Đối với công trình không có tầng hầm, cao trình độ đua ô văng mặt ngoài tại các cốt: +4.35m; +8.25m; +11.85m; +15.15m; +18.45m; tầng mái, kỹ thuật cao không quá 2,55m.

e) Đối với công trình xây dựng nhà ở có tầng hầm, chỉ được phép xây dựng tại các tuyến đường, phố có vỉa hè rộng từ 5m trở lên, độ đua ô văng, ban công (nếu có) chỉ được phép đưa ra tại các cốt: +4.35m; +8.25m; +11.85m; +15.15m; +18.45m; tầng mái, kỹ thuật cao không quá 2,55m.

Lối vào tầng hầm không được phép xây dựng lấn chiếm vượt quá chỉ giới đường đỏ.

g) Kết cấu chịu lực, loại vật liệu xây dựng nhà ở:

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

- Nhà ở khung bê tông cốt thép, khung thép chịu lực hoặc kết cấu gỗ có tường xây gạch bao che hoặc các loại vật liệu không nung. Việc sử dụng vật liệu xây dựng để hoàn thiện mặt ngoài công trình phải phù hợp với cảnh quan và đồng bộ với dãy phố.

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

h) Hình khối kiến trúc:



- Bố trí hài hòa, phù hợp với kiến trúc công trình xung quanh, cảnh quan khu vực và phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, không được gắn các hình tượng trên mái nhà, ban công trái với thuần phong mỹ tục.

- Từ mặt vỉa hè đến cao độ 3,5 m mọi bộ phận của nhà ở không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ trường hợp được quy định theo thiết kế tuyến phố mẫu hoặc theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Từ cao độ 4,35 m so với mặt vỉa hè trở lên, các bộ phận cố định của nhà ở như ban công, ô văng, sê nô được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo bảng (bên dưới), đồng thời phải bảo đảm quy định về an toàn diện và mỹ quan đô thị.

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

- Khi mở cửa đi phải bảo đảm khoảng cách tới ranh giới thửa đất giáp ranh tối thiểu là 02m; cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi trên tường phải bố trí so le, tránh tia nhìn trực tiếp vào nội thất nhà bên cạnh. Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất khác hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

i) Bộ phận ngầm, hệ thống kết nối và hình thức bên ngoài:

- Bộ phận ngầm của ngôi nhà, bao gồm: lớp lót móng nhà, móng nhà, bể nước, bể phốt, hồ thu nước trong nhà phải xây dựng trong phạm vi đất được quyền sử dụng hợp pháp và không vượt quá chỉ giới giao đất, chỉ giới quy hoạch.

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

- Không lắp dựng mái che, mái vẩy gắn vào công trình gây mất mỹ quan;

- Không được thay đổi kết cấu vỉa hè trước mặt nhà; không hạ độ cao vỉa hè hoặc xây bậc, lối lên xuống lấn ra vỉa hè để làm lối vào nhà, không xây dựng, lắp đặt vật dấp xe xuống lòng đường.

- Hợp khối nhà: Một chủ hộ có quyền sử dụng nhiều lô đất và căn nhà phố liền nhau, nếu có nhu cầu xin phép xây dựng hoặc cải tạo hợp khối nhà thì được

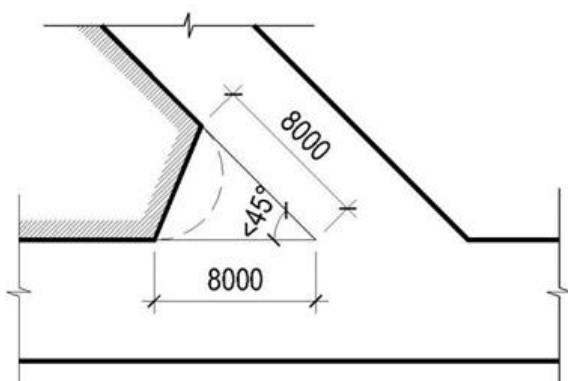
xem xét hợp khối xây dựng nhà hoặc cải tạo thông tầng tầng 1, để tạo diện tích sàn rộng hơn, nhưng tối đa không quá 3 căn nhà phố.

- Nhà ở riêng lẻ trên tuyến phố kinh doanh thương mại, tuyến phố đi bộ, dãy nhà xây đồng bộ theo dự án thì khi cải tạo, sửa chữa phải được sự cho phép của UBND thành phố và tuân thủ phương án kiến trúc được duyệt bao gồm: cao độ nền, chiều cao tầng, chiều cao và độ vượn của ô văng từng tầng, hình thức mái, màu sắc mặt tiền của dãy phố mà trước đó đã xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến và tuân thủ các nội dung theo quy định tại Quy chế này.

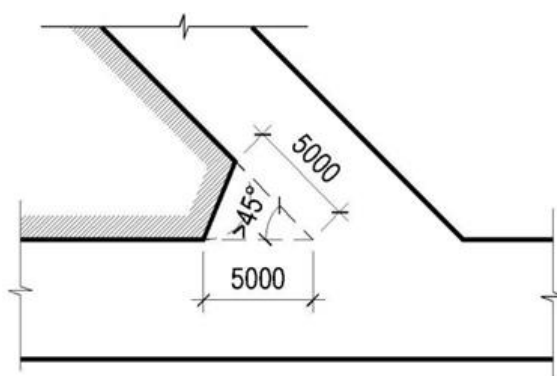
- Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định kích thước các cạnh góc nhà phải đảm bảo tối thiểu  $\geq 3,5\text{m}$  để đảm bảo mỹ quan công trình.

*Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới*

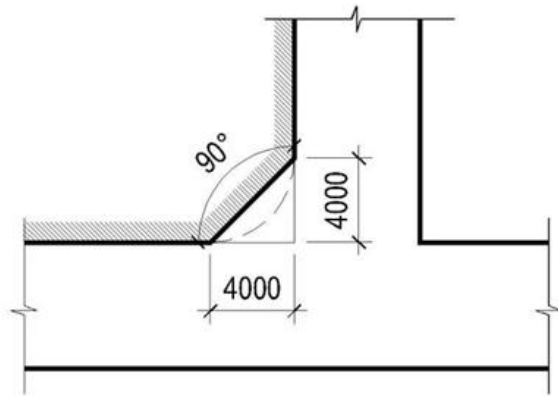
<b>Góc cắt giao nhau với lộ giới</b>	<b>Kích thước vạt góc (m)</b>
Nhỏ hơn $45^{\circ}$	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng $45^{\circ}$	5,0 x 5,0
$90^{\circ}$	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng $135^{\circ}$	3,0 x 3,0
Lớn hơn $135^{\circ}$	2,0 x 2,0



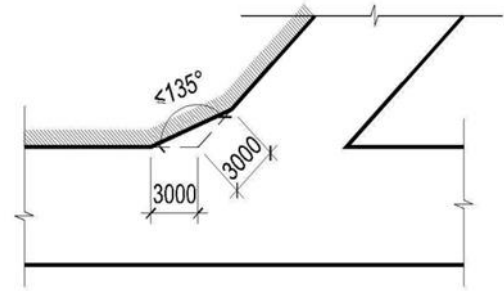
Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn  $45^{\circ}$



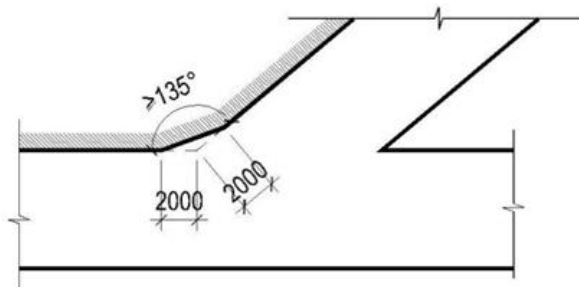
Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới ( $\geq$ ) hoặc bằng  $45^{\circ}$



Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng  $90^0$



Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới ( $<$ ) hoặc bằng  $135^0$



Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới ( $>$ ) hoặc bằng  $135^0$

#### 7. Quản lý hàng lang kỹ thuật sau 2 dãy nhà:

a) Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà liên kế, dãy nhà phố thương mại (shophouse) không nhỏ hơn 4,0 m. Mặt bên của nhà liên kế mặt phố tiếp giáp với phần đất trống được mở cửa sổ và ban công. Phần đất trống giữa hai dãy nhà không được xây chen bất cứ công trình nào.

b) Trường hợp hai dãy nhà ở liên kế quay lưng vào nhau phải đảm bảo khoảng cách không nhỏ hơn 2,0 m (ngoài chỉ giới xây dựng) để bố trí đường ống kỹ thuật, rãnh thoát nước dọc theo nhà. Không được phép xây dựng lấn chiếm diện tích và không gian phần đất dành cho hàng lang kỹ thuật. Mặt sau của hai dãy nhà được phép mở cửa đi, cửa sổ và cửa thông gió.

## **PHỤ LỤC 5: QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC NGOẠI THỊ DỰ KIẾN**

### **1. Về tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc**

#### ***a) Nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang:***

##### **- Nhà ở dạng biệt lập có sân vườn:**

+ Duy trì nét kiến trúc truyền thống, địa phương, sử dụng mái dốc (tối thiểu 2 mái), độ dốc mái  $\geq 60\%$ , khuyến khích sử dụng mái ngói.

+ Mật độ xây dựng  $\leq 70\%$ .

+ Tầng trung bình 2 tầng, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Khoảng lùi phía trước  $\geq 3\text{m}$ .

+ Khoảng lùi 2 bên  $\geq 1\text{m}$

+ Khoảng lùi phía sau  $\geq 3\text{m}$

+ Bố cục sân vườn hài hòa với sự liên kết giữa cây cảnh và cây ăn quả.

+ Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hòa với cây xanh sân vườn.

##### **- Nhà ở dạng liên kế có sân vườn:**

+ Đối với nhà liên kế có sân vườn mà phía sau giáp đường giao thông thì phải thiết kế 2 mặt tiền.

+ Khuyến khích sử dụng mái dốc (tối thiểu 2 mái), độ dốc  $\geq 60\%$ .

+ Khuyến khích sử dụng mái lợp ngói.

+ Mật độ xây dựng  $\leq 85\%$ .

+ Tầng cao trung bình 3 tầng, tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Khoảng lùi phía trước  $\geq 3\text{m}$ .

+ Khoảng lùi phía sau  $\geq 1\text{m}$

+ Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hòa với cây xanh cảnh quan chung.

#### ***b) Nhà ở quy hoạch xây dựng mới:***

##### **- Nhà ở nằm trong nhóm nhà ở biệt lập có sân vườn:**

+ Nhà ở biệt lập phải sử dụng mái dốc (tối thiểu 2 mái), độ dốc  $\geq 60\%$ , khuyến khích nên lợp mái ngói.

+ Mật độ xây dựng  $\leq 50\%$ .

+ Tầng trung bình 2 tầng, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Khoảng lùi phía trước  $\geq 5\text{m}$ .

+ Khoảng lùi 2 bên  $\geq 2\text{m}$ .

+ Khoảng lùi phía sau  $\geq 3\text{m}$ .

- + Bố cục sân vườn hài hòa với sự liên kết giữa cây cảnh và cây ăn quả.
- + Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hòa với cây xanh sân vườn.
- + Khuyến khích xây dựng hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp với cây bóng mát ở phía trong.
- + Nên có sân vườn phía trước và sau nhà.
- **Nhà ở nằm trong nhóm nhà ở dạng nhà ở liên kế có sân vườn:**
- + Đối với nhà liên kế có sân vườn mà phía sau giáp đường giao thông thì phải thiết kế 2 mặt tiền.
- + Sử dụng mái dốc (tối thiểu 2 mái), kết hợp với 1 phần phía trước và phía sau làm sân thượng, độ dốc mái  $\geq 60\%$ .
- + Khuyến khích sử dụng mái lợp ngói.
- + Mật độ xây dựng  $\leq 70\%$ .
- + Tầng cao trung bình 3 tầng, tầng cao tối đa 5 tầng.
- + Khoảng lùi phía trước  $\geq 5m$ .
- + Khoảng lùi phía sau  $\geq 3m$
- + Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hòa với cây xanh cảnh quan chung của đường phố như: trắng, vàng nhạt, xanh nhạt, tím nhạt...
- + Chiều cao của tầng trệt (tính từ mặt trên của nền nhà đến mặt trên của sàn tầng 1): tối đa 4,2m.
- + Chiều cao của tầng 1 (tính từ mặt trên của sàn tầng 1 đến mặt trên của sàn tầng 2): tối đa 3,9m.
- + Chiều cao của tầng 2 (tính từ mặt trên của sàn tầng 2 đến mặt dưới của trần nhà hoặc mặt trên của sân sân thượng): tối đa 3,9m.
- + Ban công đưa ra phía trước là 1,2m.
- + Ban công đưa ra phía sau là 1m (nếu có)

## **2. Các yêu cầu khác**

### **a) Hình thức mái:**

- Tất cả các nhà biệt lập có sân vườn và nhà liên kế có sân vườn khi xây dựng mới phải làm mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu. Trừ trường hợp những khu quy hoạch chi tiết cho phép làm mái bằng, nhưng phải có giải pháp xử lý cho phù hợp và đảm bảo mỹ quan.

- Các công trình nhà ở đã xây dựng khi sửa chữa phải cải tạo lại phần mái như đã quy định cho phần xây dựng mới.

### **b) Hàng rào:**

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 1,5m.

- Chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ, hẻm từ 3m trở lên.

- Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, hẻm nhỏ hơn 3m chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2m hoặc có thể xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới.

- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực. Nhưng đối với các công trình có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn (xin phép riêng), được phép làm loại hàng rào thoáng được che kín lại bằng vật liệu nhẹ, thì phần che kín chỉ được phép cao 1,2m.

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

- Hàng rào khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, có sẵn tại địa phương: như đá, gỗ, cây xanh...

#### ***c) Hình thức bên ngoài công trình:***

- Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá, kiến trúc thép tiền chế, làm kiến trúc tạm tại mặt tiền trệt, mặt bên, trên sân thượng, ban công, lô gia.

- Mặt tiền, mặt bên nhà phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết. Không được sơn quét các màu sắc và trang trí các chi tiết phản mỹ quan và kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Mặt tiền các ngôi nhà dọc các trục đường chính và các khu vực công cộng không được bố trí sân phơi quần áo.

#### ***d) Về mật độ xây dựng***

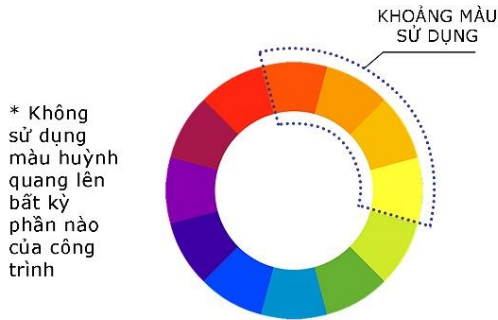
- Nhà biệt lập có sân vườn: Mật độ xây dựng tối đa không quá 60%.

- Nhà liền kề có sân vườn: Mật độ xây dựng tối đa không quá 90%.

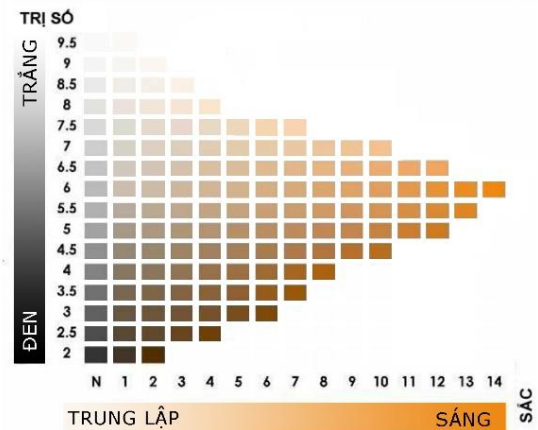
#### ***e) Về màu sắc công trình, vật liệu sử dụng***

- Màu sắc mặt tiền công trình tuân thủ theo hình

MÀU SẮC CÔNG TRÌNH KHU VỰC **NGÕ, HÈM HIỆN HỮU**



VÙNG ĐỊNH TRỊ SỐ VÀ SẮC ( TRONG TRƯỜNG HỢP 2.5YR )



*Bảng quy định màu sắc công trình*

- Vật liệu sử dụng là vật liệu địa phương, phổ thông, bền dưới tác động của môi trường: gạch, kính.

**f) Khuyến khích/hạn chế, ngăn cấm**

- Khuyến khích XD nhà ở mật độ thấp, đồng nhất về phong cách kiến trúc;  
 - Không được phép coi nói, xây dựng vượt phạm vi chỉ giới xây dựng, phá vỡ cảnh quan khu vực.

- Khuyến khích hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đối với các công trình có một hoặc nhiều tiêu chí sau: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư. Đầu tư xây dựng công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường. Các dự án khác theo quy định của pháp luật;

- Nghiêm cấm: Xây dựng công trình cao tầng gây ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường nông thôn; sử dụng quỹ đất nông nghiệp sai mục đích.

## **PHỤ LỤC 6: QUY ĐỊNH KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP**

- Quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch theo mục 2.5 *Quy chuẩn 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành:*

+ Sử dụng đất: Phải bố trí các ngành nghề công nghiệp phù hợp để mùi hôi và tiếng ồn từ khu công nghiệp không ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh (nếu có). Ví dụ: ngành công nghiệp gia công lắp ráp có khả năng phát sinh tiếng ồn được bố trí ở khu vực ít ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và lắp đặt đầy đủ các thiết bị khử mùi, cách âm;

+ Mật độ xây dựng cho toàn khu: từ 60-70%. Trong đó mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%;

+ Khoảng cách ly: Tất cả các mặt tiếp giáp của khu công nghiệp với khu dân cư phải có dải cách ly  $\geq 10\text{m}$ . Chiều rộng của khoảng cách ly giữa 2 khu đất xây dựng công trình nhà xưởng phải đảm bảo phòng cháy, chữa cháy theo quy định nhưng không nhỏ hơn 10m. Diện tích trồng cây xanh trong khu đất bố trí xây dựng công trình phải  $\geq 20\%$  tổng diện tích đất;

+ Hình thức bố trí cổng chính vào khu công nghiệp phải được cân nhắc lựa chọn mẫu thiết kế và phải được Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh chấp thuận bằng văn bản;

+ Lối vào dự án, nhà máy: Việc thiết kế, bố trí và xây dựng lối vào khu các dự án, nhà máy phải đảm bảo mỹ quan và theo quy hoạch chung của Khu công nghiệp (KCN). Thiết kế phải được Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh chấp thuận bằng văn bản trước khi tiến hành thi công xây dựng và xác nhận trước khi đưa vào sử dụng.

+ Tường rào: Các đơn vị trong KCN phải xây dựng tường rào theo ranh giới khu đất của mình. Tường rào ở trên và phần móng dưới đất không được nhô sang khu đất bên cạnh. Các đơn vị không được phép thiết kế lắp đặt hệ thống dây điện trần hay thủy tinh làm hệ thống bảo vệ đỉnh tường. Tường rào mặt đứng trước nhà máy, xí nghiệp không được thiết kế đặc kín; phải thiết kế thông thoáng và hài hòa với cảnh quan chung khu vực;

+ Bãi đỗ xe dành cho nhân viên, khách và xe vận chuyển nguyên vật liệu và sản phẩm phải được bố trí bên trong khuôn viên khu đất. Việc sử dụng phân làn đường và dải cách ly công cộng làm bãi đậu xe hoặc vào bất kỳ mục đích nào đều phải được sự chấp thuận của Ban quản lý khu công nghiệp.

- Về hạ tầng kỹ thuật:



+ Cao độ khống chế xây dựng trong KCN đảm bảo tuân thủ cao trình khống chế khu vực theo quy hoạch được duyệt;

+ Giao thông: Nút giao của đường trục chính với tuyến đường khác trong KCN phải tổ chức giao thông hợp lý đảm bảo an toàn và lưu thông nhanh chóng, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;

+ Cấp nước: Việc thiết kế, bố trí hệ thống cấp nước và vị trí lắp đặt đồng hồ nước cho các nhà máy phải theo quy hoạch chung của KCN. Các đơn vị không được phép tự khoan giếng để khai thác nước ngầm. Đối với đơn vị đã có giếng khoan thì phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép mới được khai thác;

+ Cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước chữa cháy phải cách mép đường 2,5m, đường kính không nhỏ hơn 100mm; bố trí các họng lấy nước chữa cháy theo nhánh rẽ vào nhà máy, cách tường nhà máy 5m. Khoảng cách giữa các họng 150m;

+ Thoát nước: Các nhà máy phải có hai hệ thống thoát nước riêng biệt: Thoát nước mặt (nước mưa) và thoát nước thải. Cao trình đáy mương thoát nước mặt và thoát nước thải phải phù hợp với cao trình mương thoát nước chung của KCN, cao hơn đáy mương chung  $\geq 20$ cm. Nước thải của các nhà máy trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung của KCN phải qua một hố thăm có kích thước tối thiểu là (0,5x0,5x1,0)m để quan trắc chất lượng nước thải. Nước thải gồm nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt của các nhà máy, trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung của KCN phải được xử lý, đạt giá trị giới hạn các thông số và nồng độ chất gây ô nhiễm của nước thải theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của pháp luật và quy định của KCN. Nghiêm cấm xả nước thải ô nhiễm chưa xử lý và nước thải không đạt tiêu chuẩn quy định vào hệ thống thoát nước chung của KCN;

+ Cấp điện: Việc đầu tư xây dựng các công trình cấp điện trong KCN phải tuân thủ theo quy định hiện hành của pháp luật;

+ Bảo vệ môi trường: Khoảng cách ly đối với các công trình thoát nước thải của KCN phải tuân thủ Quy chuẩn thiết kế quy hoạch đô thị về khoảng cách ly và vệ sinh môi trường. Các nhà máy, xí nghiệp bố trí tiếp giáp với khu dân cư phải thuộc loại, nhóm có mức độ độc hại thuộc nhóm V. Chất thải rắn phải được phân loại và xử lý theo quy định của Chính phủ và đô thị.

- Được phép/Khuyến khích

+ Mở rộng khoảng cách ly với khu dân cư bằng việc trồng nhiều cây xanh;

+ Áp dụng khoa học tiên tiến vào sản xuất và xử lý nước, rác thải công nghiệp

- Nghiêm cấm/ hạn chế: Các hoạt động đầu tư xây dựng sau đây trong KCN đều bị cấm: Xây dựng khách sạn, trung tâm thương mại và các hoạt động thương mại, công trình công nghiệp gây ô nhiễm.

- Quy định về phạm vi cách ly từ hàng rào cụm công nghiệp đến công trình xây dựng khác:

+ Tối thiểu bằng khoảng cách được quy định trong các đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị hiện có.

+ Trong trường hợp quy định trong các đồ án quy hoạch chưa cụ thể, khoảng cách cách ly tối thiểu là 50m.

+ Đối với từng công trình công nghiệp cụ thể, khoảng cách cách ly đến các công trình khác phải tuân thủ các quy định chuyên ngành về bảo vệ môi trường.

+ Trong phạm vi cách ly, ưu tiên trồng cây xanh cách ly. Được xây dựng các công trình phụ trợ cho cụm công nghiệp 1 tầng, hoặc duy trì các công trình xây dựng hiện trạng khác với mật độ xây dựng không vượt quá 5%.

- Các tiêu chuẩn áp dụng để kiểm soát xả thải công nghiệp, tại khu vực quy hoạch công trình xây dựng lân cận :

+ QCVN 40:2011/BTNMT về nước thải công nghiệp.

+ QCVN 05:2009/BTNMT về chất lượng không khí xung quanh;

+ QCVN 06:2009/BTNMT về một số chất độc hại trong không khí xung quanh;

+ QCVN 26:2010/BTNMT về tiếng ồn;

+ QCVN 09:2008/BTNMT về chất lượng nước ngầm.

- Khi xây dựng các công trình công nghiệp, cần có báo cáo tác động môi trường được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tuân thủ nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 quy định về quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường, và các văn bản hướng dẫn thực hiện nghị định này

## **PHỤ LỤC 7: QUY ĐỊNH KHU AN NINH, QUỐC PHÒNG**

- Vị trí: Các khu đất của các cơ quan, đơn vị trực thuộc Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan an ninh, đóng trên địa bàn Thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng nằm trong phạm vi, ranh giới Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang mở rộng được duyệt;

- Quản lý về quy hoạch, ngoài các quy định đặc thù, đơn vị cũng cần tuân thủ và xem xét các yếu tố, liên quan tới mỹ quan của đô thị nói chung như sau:

+ Mật độ xây dựng của khu vực (50÷60%);

+ Khoảng lùi tuân theo quy hoạch cụ thể của trục tuyến đường và quy định tại Quy chế này;

+ Tầng cao: Theo quy hoạch xây dựng khu vực được duyệt;

+ Những công trình có tính chất an ninh, quốc phòng do Bộ Công an, Bộ Quốc Phòng phê duyệt nằm trên những tuyến phố chính, nút giao giữa các tuyến phố chính và tại các vị trí có ảnh hưởng nhiều đến cảnh quan, mỹ quan đô thị trước khi xây dựng phải được sự thỏa thuận của UBND về kiến trúc, quy hoạch.

- Quản lý về hạ tầng kỹ thuật:

+ Đấu nối hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo việc đấu nối cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc đúng vị trí quy định với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị;

+ Phòng cháy chữa cháy và an toàn: Đơn vị cần có các biện pháp phòng cháy, chữa cháy và đảm bảo khoảng cách an toàn về phòng cháy, chữa cháy giữa công trình bên trong và các công trình lân cận theo đúng quy định của pháp luật;

+ Vệ sinh môi trường: Phải có các biện pháp vệ sinh khu vực (xử lý nước thải, có các biện pháp xử lý riêng đối với nước chứa hàm lượng vượt giá trị cho phép).

*Lưu ý: Riêng với khu vực an ninh, quốc phòng, trên cơ sở căn cứ vào quy định của ngành và tính đặc thù riêng biệt đối với chức năng từng khu đất, đơn vị xét chiều hướng ưu tiên để đưa ra giải pháp quản lý kiến trúc*

## **PHỤ LỤC 8: QUY ĐỊNH KHÁC**

### **A. BIÊN QUẢNG CÁO NGOÀI TRỜI**

#### **1. Nguyên tắc chung**

a) Phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy hoạch xây dựng của địa phương.

b) Phương tiện quảng cáo ngoài trời phải có địa điểm, kiểu dáng, kích thước, chất liệu, số lượng phù hợp với quy hoạch quảng cáo được phê duyệt và đảm bảo ở bên ngoài hành lang an toàn đường bộ, hành lang an toàn đường sắt, hành lang an toàn bảo vệ luồng đường thủy nội địa, hành lang bảo vệ đê điều, hành lang an toàn lưới điện cao áp.

c) Vị trí, địa điểm, khu vực xây dựng, lắp đặt và công tác quản lý các phương tiện quảng cáo ngoài trời phải tuân theo các yêu cầu sau:

- Đảm bảo mỹ quan đô thị;

- Đảm bảo tầm nhìn giao thông, không ảnh hưởng đến hoạt động giao thông và không che khuất tầm nhìn biển báo giao thông;

- Đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, yêu cầu thoát nạn, yêu cầu cứu hộ cứu nạn, kết cấu xây dựng, trật tự an toàn xã hội; – Đảm bảo các hoạt động sản xuất, sinh hoạt bình thường của người dân và an toàn sinh mạng.

*Chú thích: Phạm vi không được phép xây dựng, lắp đặt phương tiện quảng cáo đối với cầu, hầm đường bộ*

c) Các phương tiện quảng cáo ngoài trời không được che lấp nóc/mái nhà trừ các phương tiện quảng cáo dạng chữ, hình, biểu tượng.

#### **2. Kết cấu**

a) Kết cấu của phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được tính toán, thiết kế theo các yếu tố bất lợi nhất tác động lên chúng phù hợp với quy định số liệu tự nhiên trong QCVN 02:2009/BXD và các tiêu chuẩn kỹ thuật được lựa chọn.

b) Móng, kết cấu khung đỡ, mặt ngoài phương tiện quảng cáo ngoài trời phải đảm bảo an toàn, bền vững, đáp ứng được các yêu cầu sử dụng; phải ổn định trong suốt thời gian thi công và khai thác sử dụng.

c) Kết cấu của phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được bảo trì, bảo dưỡng và sửa chữa theo quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

#### **3. Vật liệu**

a) Vật liệu được sử dụng để chế tạo phương tiện quảng cáo ngoài trời phải đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và tuổi thọ của từng phương tiện quảng cáo.

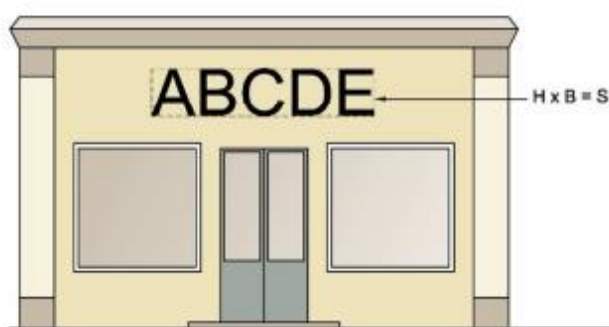
b) Vật liệu được sử dụng để chế tạo phương tiện quảng cáo ngoài trời phải đảm bảo không bị biến dạng tự nhiên theo thời gian và các tác động bất lợi của môi trường; Tất cả các bề mặt và cạnh nhìn thấy của phương tiện quảng cáo ngoài trời phải là vật liệu ít bị ăn mòn và không bị ảnh hưởng bởi sự bị ăn mòn lẫn nhau của bất cứ bộ phận nào xung quanh.

c) Các chất liệu sơn phủ, mực in, trang trí, và các chất kết dính trên bề mặt của phương tiện quảng cáo ngoài trời phải đảm bảo an toàn, không gây độc hại cho môi trường xung quanh; Phải được sử dụng phù hợp cho vật liệu theo hướng dẫn sử dụng ghi trên bao bì sản phẩm.

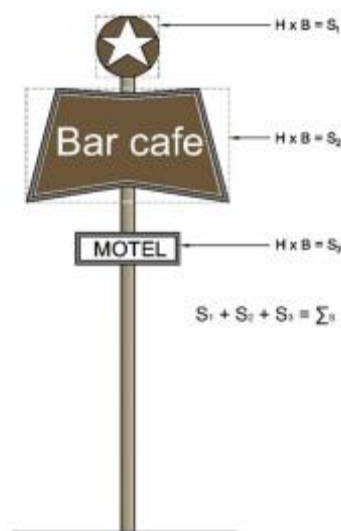
d) Trường hợp phương tiện quảng cáo ngoài trời được làm từ những vật liệu không đồng chất với độ giãn nở nhiệt khác nhau, phải được tính toán để chừa các khe co giãn phù hợp giữa các cấu kiện không đồng chất.

e) Vật liệu của phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được kiểm tra thường xuyên để kịp thời bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa hoặc thay thế.

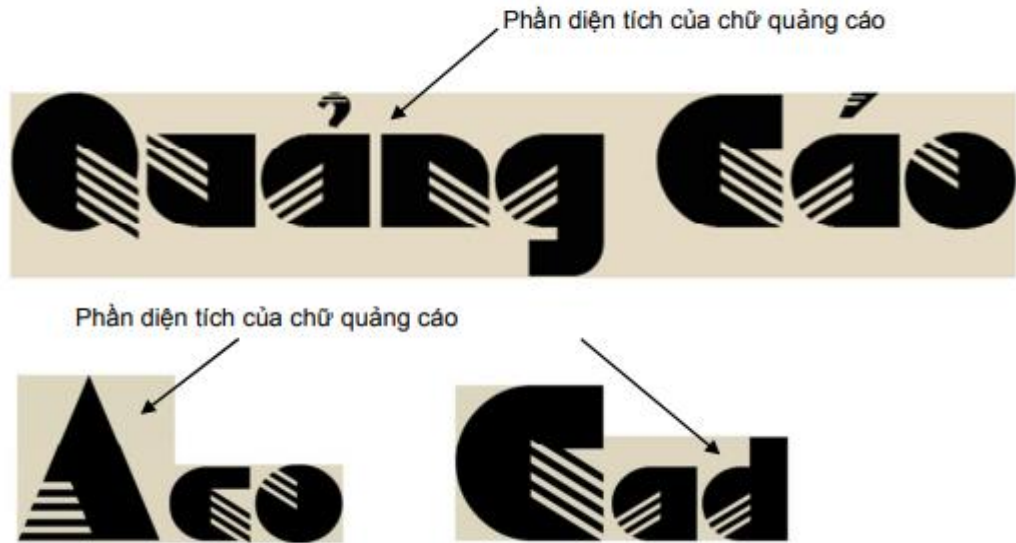
### Cách tính diện tích quy đổi các phương tiện quảng cáo dạng chữ/hình/biểu tượng



*Phương tiện quảng cáo dạng chữ gắn trực tiếp lên mặt ngoài công trình*



*Phương tiện quảng cáo dạng hình/biểu tượng Phân diện tích của chữ quảng cáo*



Hình 3: Phương tiện quảng cáo dạng chữ/hình/biểu tượng gắn lên mặt phẳng

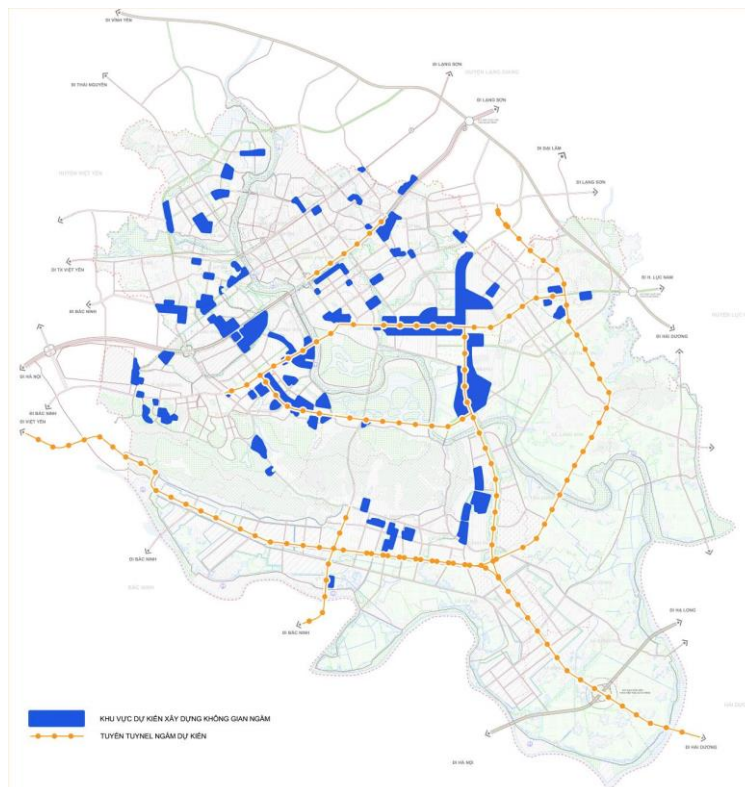
Chú dẫn:

H: Chiều cao chữ/hình/biểu tượng S: Diện tích một chữ/hình/biểu tượng

B: Chiều rộng chữ/hình/biểu tượng  $\sum S$ : Diện tích quảng cáo

## B. CÔNG TRÌNH NGẦM

Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể khu vực xã ngoại thị thành phố Bắc Giang được xác định tại quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045



**1) Chiều sâu tối thiểu đặt công trình ngầm:**

Loại công trình ngầm	Chiều sâu tối thiểu đặt công trình ngầm, tính từ đỉnh kết cấu bao che (m)
Ống cấp nước đặt dưới hè đường	0,5
Ống cấp nước đặt dưới phần xe chạy:	
Đường kính ống $\leq 300\text{mm}$	0,8
Đường kính ống $\geq 300\text{mm}$	1,0
Cáp đặt dưới hè	0,7
Cáp đặt dưới lòng đường	1,0

Khoảng cách tối thiểu từ mép công trình ngầm tới các công trình khác (m):

Loại công trình ngầm Công trình khác	Ống cấp nước	Ống thoát nước	Cáp điện, thông tin
Mép móng nhà và công trình	5	3	0,6
Móng cột điện, cột tín hiệu	1,5	3	0,5
Tới ray đường sắt gần nhất		4	3
Đường xe điện (tính từ đường ray ngoài cùng)	2	1,5	2
Tường hay trụ cầu vượt hầm	5	3	0,3
Tới mép ngoài của rãnh bên hay chân của nền đắp	1	1	1

**2) Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật:**

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin	Kênh mương thoát nước, tuy-nen
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	1,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	2,0
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0
Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1	-
Khoảng cách theo chiều đứng						



<i>Loại đường ống</i>	<i>Đường ống cấp nước</i>	<i>Cống thoát nước thải</i>	<i>Cống thoát nước mưa</i>	<i>Cáp điện</i>	<i>Cáp thông tin</i>	<i>Kênh mương thoát nước, tuyen</i>
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	

- Khi bố trí đường ống cấp nước song song với đường ống thoát nước bản, khoảng cách giữa các đường ống không được nhỏ hơn 1,5m, khi đường kính ống cấp nước 200mm khoảng cách đó không được nhỏ hơn 3m và khi đường kính ống cấp nước lớn hơn 200mm thì trên đoạn ống đi song song đường ống cấp nước phải làm bằng kim loại.

- Khoảng cách giữa các đường ống cấp nước có đường kính lớn hơn 300mm và với cáp thông tin không được nhỏ hơn 1m.

- Nếu bố trí một số đường ống cấp nước song song với nhau khoảng cách giữa chúng không được nhỏ hơn 0,7m khi đường kính ống 300mm; không được nhỏ hơn 1m khi đường ống từ 400 đến 1.000mm; không được nhỏ hơn 1,5m khi đường kính ống trên 1.000mm. Khoảng cách giữa các đường ống có áp lực khác cũng áp dụng tiêu chuẩn tương tự.

### **3) Khoảng cách tối thiểu giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị khi đặt chung trong tuyen hoặc hào kỹ thuật (m)**

<b>Loại đường ống</b>	<b>Đường ống cấp nước</b>	<b>Cống thoát nước thải, thoát nước mưa</b>	<b>Cáp điện</b>	<b>Cáp thông tin</b>
Đường ống cấp nước	0,8	1,0	0,5	0,5
Cống thoát nước thải, thoát nước mưa	1,0	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,1

### **4. Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:**

a) Chủ đầu tư các dự án và các tuyến đường phố xây dựng trong thành phố Bắc Giang có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình mương cống, bể kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật dọc tuyến vỉa hè và

dải cách ly theo quy hoạch được duyệt và Đề án ngầm hóa và bó gọn dây dẫn trên địa bàn Thành phố, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Bố trí hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống ngầm cần tuân thủ trình tự và khoảng cách theo quy định và phù hợp quy hoạch được duyệt. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

### **5. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:**

a) Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

b, Với các công trình ngầm đô thị:

- Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm ngoài các yêu cầu về công năng sử dụng và bền vững còn phải bảo đảm các yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình.

- Khuyến khích tăng cường chiếu sáng tự nhiên, không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với không gian trên mặt đất.

- Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m. Chiều cao tới trần tối thiểu là 3m; chiều cao đáy tối thiểu của thiết bị treo máy hút khói là 2,5m. Không cho bố trí thêm, tỷ lệ dốc phải thấp hơn 8%.

- Đảm bảo sự kết nối liên hoàn, tương thích, đồng bộ và an toàn giữa các công trình ngầm với nhau, giữa các công trình ngầm với công trình trên mặt đất.

- Đảm bảo bố trí công trình ngầm theo độ sâu và cách nhau một khoảng cách an toàn phù hợp để quản lý, khai thác, sử dụng.

- Việc đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm với nhau và với các công trình nổi phải đảm bảo an toàn và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật

c) 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, cải thiện môi trường đô thị; không tổ chức quảng trường, sân chơi, xây dựng công trình sai quy hoạch. Các công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật.

d) 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.

### **6. Quy định về kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống:**

a) Trước khi xây dựng, sửa chữa các công trình, chủ đầu tư phải thông báo kế hoạch xây dựng cho các cơ quan liên quan để có kế hoạch phối hợp đầu tư đồng bộ. Nghiêm cấm việc đào đường để xây dựng hoặc cải tạo các công trình

hạ tầng kỹ thuật ngầm trong vòng 03 năm kể từ ngày hoàn thành nghiệm thu, trừ các trường hợp đặc biệt thì phải được cơ quan thẩm quyền chấp thuận.

b) Việc kết nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống phải phù hợp vị trí chờ, hố ga theo thiết kế được duyệt và phải có văn bản thỏa thuận kết nối của các cơ quan có thẩm quyền quản lý.

c) Trường hợp cần thiết thay đổi vị trí kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống so với quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư phải bố trí vị trí kết nối mới trong phạm vi ranh lô đất công trình, không được kết nối trực tiếp vào công trình đường dây, đường ống đã xây dựng trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường đô thị.