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

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THỊ TRẤN NÔNG TRƯỜNG THÁI BÌNH, HUYỆN ĐÌNH LẬP, TỈNH LẠNG SƠN



Lạng Sơn – 2024

MỤC LỤC

CHƯƠNG I 1

QUY ĐỊNH CHUNG 1

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

1. Các nguyên tắc chung: 6

2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: 7

Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc 10

1. Nguyên tắc chung: 10

2. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc: 10

CHƯƠNG II - QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN 11

Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan 11

1. Định hướng chung: 11

2. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng: 11

3. Định hướng cụ thể: 12

Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc 15

Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù 16

1. Khu vực có địa hình đặc thù được liệt kê tại mục a khoản 2 Điều 4 của *Quy chế*: cần hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để phát huy giá trị cảnh quan. 16

2. Đối với khu vực cảnh quan ven suối, ven hồ: 16

3. Đối với trục đường chính, trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ: 16

4. Đối với khu vực cửa ngõ và xung quanh đầu mối giao thông công cộng: 16

Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình.....16

1. Công trình công cộng:.....16

2. Công trình nhà ở:.....23

3. Công trình công nghiệp:.....33

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:.....34

5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị.....35

Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....36

1. Quy định chung:.....36

2. Quy định đối với vỉa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...):.....36

3. Quy định đối với hệ thống cây xanh đường phố:.....38

4. Quy định đối với bến bãi đường bộ: 39

5. Quy định đối với công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:.....40

6. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị:.....41

7. Quy định đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị: 42

8. Quy định đối với công trình cấp điện: 44

9. Quy định đối với công trình nghĩa trang:.....45

10. Quy định đối với công trình cung cấp năng lượng *(hệ thống các trạm xăng dầu đô thị):* 45

11. Quy định với khu vực an ninh quốc phòng:.....45

Điều 11. Các yêu cầu khác 46

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc: 46

2. Đối với cổng, hàng rào:.....48

3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc: 49

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng: 50

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị, một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan khu vực: 51

CHƯƠNG III- QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ 52

Điều 12. Quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa 52

1. Nguyên tắc chung: 52

2. Quản lý và cấp phép xây dựng: Tuân thủ theo quy định khu vực I, II và các quy định có liên quan theo Luật Di sản văn hóa. 52

Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt 52

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: 52

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc: 53

3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị: 53

CHƯƠNG IV- TỔ CHỨC THỰC HIỆN 54

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế 54

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng: 54

2. Về triển khai quy chế ở các khu vực đặc thù: 54

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: 54

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc 54

1. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế: 54

2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng: 54

3. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng: 55

4. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội nghề nghiệp: 55

5. Trách nhiệm của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn: 55

6. Trách nhiệm của UBND huyện Đình Lập: 56

7. Trách nhiệm của UBND thị trấn Nông trường Thái Bình: 56

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm 56

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế 56

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Nông Trường Thái Bình và các quy định khác:.....56

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung:.....56

PHỤ LỤC I- SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC QUẢN LÝ ĐẶC THÙ 58

PHỤ LỤC II- SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU Ở MỚI 59

PHỤ LỤC III- QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC 60

TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN NÔNG TRƯỜNG THÁI BÌNH 60

PHỤ LỤC IV- QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG THỊ TRẤN NÔNG TRƯỜNG THÁI BÌNH 80

PHỤ LỤC V- QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC TRỤC, TUYẾN ĐƯỜNG PHỐ CHÍNH 97

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY CHẾ
QUẢN LÝ KIẾN TRÚCTHỊ TRẤN NÔNG TRƯỜNG THÁI BÌNH HUYỆN ĐÌNH LẬP, TỈNH LẠNG SƠN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1820*/QĐ-UBND, ngày* 23 */10/2024*
của Uỷ ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Nông Trường Thái Bình, huyện Đình Lập *(Quy chế)* nhằm quản lý trật tự xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Nông trường Thái Bình đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Nông trường Thái Bình, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 tại Quyết định số 1830/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 *(QHC thị trấn Nông trường Thái Bình đến năm 2035)*.

2. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc đô thị thị trấn Nông Trường Thái Bình, huyện Đình Lập.

3. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của thị trấn Nông Trường Thái Bình, huyện Đình Lập.

4. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng; cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc và phục vụ công tác quản lý nhà nước có liên quan.

5. Là cơ sở để xác định chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình khác thuộc phạm vi quy định tại *Quy chế*.

6. Quy định cụ thể trách nhiệm trong quản lý quy hoạch, kiến trúc của UBND huyện Đình Lập, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến việc xây dựng các công trình kiến trúc trên địa bàn thuộc phạm vi áp dụng.

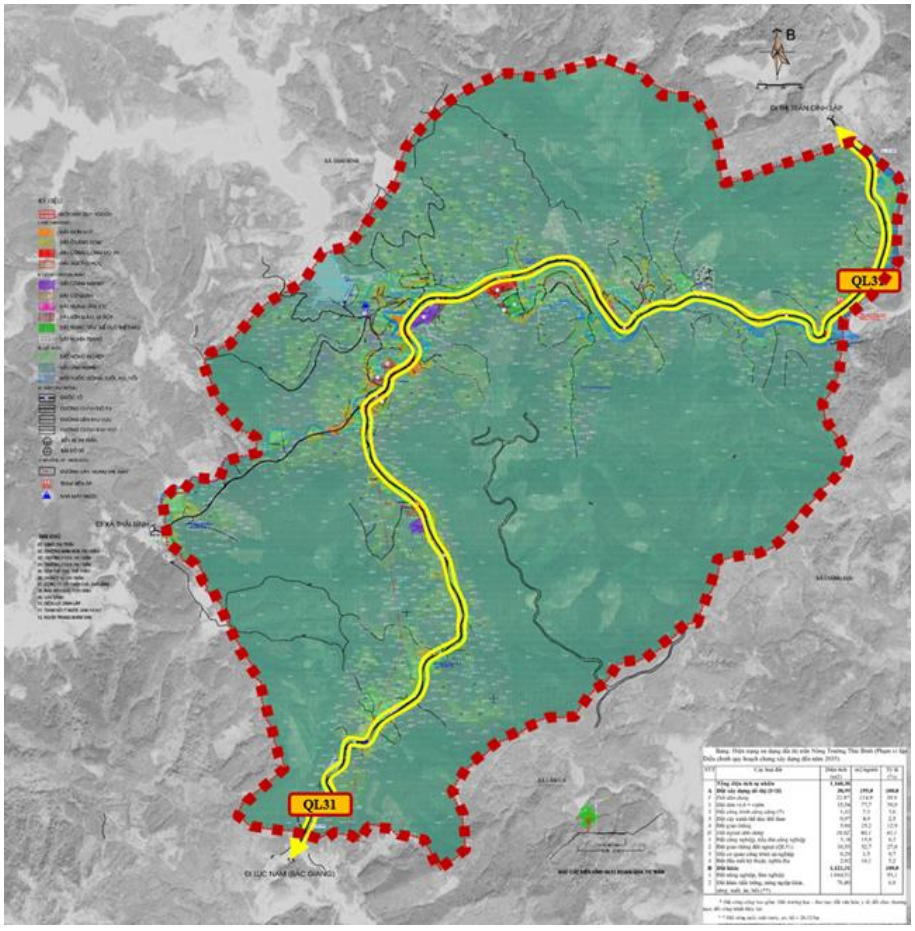
2. Phạm vi áp dụng

Phạm vi áp dụng *Quy chế* bao gồm toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Nông trường Thái Bình theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Nông trường Thái Bình đến năm 2035, tỷ

lệ 1/5.000 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Quy mô diện tích khoảng 1.160,3ha.

Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông: Giáp xã Cường Lợi, huyện Đình Lập.
- Phía Tây: Giáp xã Thái Bình, huyện Đình Lập.
- Phía Nam: Giáp xã Lâm Ca, huyện Đình Lập.
- Phía Bắc: Giáp xã Thái Bình, huyện Đình Lập.



Hình 1: Sơ đồ phạm vi áp dụng Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Nông Trường Thái Bình

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này các từ ngữ, khái niệm được hiểu như sau:

1. Thị trấn Nông Trường Thái Bình được đề cập trong Quy chế: Là thị trấn dự kiến phát triển trong tương lai, được xây dựng theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Nông trường Thái Bình đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Nông trường Thái Bình, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 tại Quyết định số 1830/QĐ-UBND ngày 09/11/2023.

2. Quy chế: Là Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Nông trường Thái Bình, huyện Đình Lập được lập theo quy định của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 và Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Kiến trúc.

3. QHC thị trấn Nông Trường Thái Bình đến năm 2035: Là đồ án Điều chỉnh Quy

hoạch chung thị trấn Nông trường Thái Bình đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Nông trường Thái Bình, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 tại Quyết định số 1830/QĐ-UBND ngày 09/11/2023.

4. Công trình kiến trúc: Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (*theo Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14).*

5. Công trình kiến trúc có giá trị: Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt *(theo Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14).*

6. Công trình điểm nhấn: Là công trình có các đặc tính kiến trúc nổi bật so với các công trình xung quanh (chiều cao, hình khối, màu sắc, mang đậm nét tiêu biểu cho văn hóa và đặc trưng địa phương).

7. 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 *(theo QCVN 01:2021/BXD).*

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

9. Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố): Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế 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 *(theo TCVN 9411:2012).*

10. 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 *(theo TCVN 12872 :2020).*

11. Nhà liên kế có sân vườn: Nhà ở liên kế có sân vườn là loại nhà ở liên kế, 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 cho cả dãy, theo quy hoạch chi tiết của khu vực *(theo TCVN 9411:2012).*

12. Biệt thự: Biệt thự là nhà ở riêng lẻ xây dựng độc lập hoặc bán độc lập (Biệt thự song lập), có sân vườn nằm ở xung quanh nhà (tối thiểu 3 mặt công trình), có hàng rào và lối ra vào riêng biệt.

13. Nhà chung cư: Là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức *(theo QCVN 01:2021/BXD).*

14. Nhà chung cư hỗn hợp: Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại v.v.... *(theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư).*

15. Đô thị: Là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa

hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

16. Đô thị mới: Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

17. Khu đô thị mới: Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

18. Quy hoạch đô thị: Là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

19. Quy hoạch chung: là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

20. Quy hoạch phân khu: Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

21. Quy hoạch chi tiết: Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

22. 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 cảnh quan đô thị *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

23. Không gian đô thị: Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

24. 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, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị *(theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).*

25. Khu vực phát triển đô thị: Là Khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt *(theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).*

26. Đơn vị ở: Khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở *(theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).*

27. Mật độ xây dựng:

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

CHÚ THÍCH: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

- Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình). *(theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).*

28. Hệ số sử dụng đất: Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất *(theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).*

29. Chỉ giới đường đỏ: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác *(theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).*

30. Chỉ giới xây dựng: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất *(theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).*

31. Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng *(theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).*

32. Chiều cao công trình xây dựng: Chiều cao 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.

CHÚ THÍCH: Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình *(theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).*

33. Hành lang bảo vệ an toàn: Khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật *(theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).*

34. Hành lang bảo vệ nguồn nước: là phần đất giới hạn dọc theo nguồn nước mặt hoặc bao quanh nguồn nước mặt để bảo vệ nguồn nước, duy trì chức năng nguồn nước.

Nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ được quy định tại Điều 23 của Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023.

35. Số tầng nhà (tầng cao): Là số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái *(theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD).*

36. Tầng hầm: Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó, nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình, theo quy hoạch được duyệt *(theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD).*

37. Tầng nửa hầm: Là tầng mà một nửa chiều cao của nó, nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình, theo quy hoạch được duyệt *(theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD).*

38. Tầng áp mái: Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá sàn 1,5m *(theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD).*

39. Di tích lịch sử - văn hoá: 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 hoá, khoa học *(theo Luật Di sản Văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001, hợp nhất tại văn bản số 10/VBHN-VPQH ngày 23/7/2013).*

40. 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 *(theo Luật Di sản Văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001, hợp nhất tại văn bản số 10/VBHN-VPQH ngày 23/7/2013).*

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Các công trình kiến trúc trong phạm vi áp dụng *Quy chế* phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc công trình, cảnh quan, bảo đảm đúng chức năng, mỹ quan đô thị, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phòng chống thiên tai, truyền thống lịch sử, văn hóa và phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đảm bảo

các nguyên tắc được quy định tại Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp các chỉ tiêu trong *QHC thị trấn Nông Trường Thái Bình đến năm 2035*.

- Các công trình kiến trúc phải kết hợp hài hoà giữa cải tạo với xây dựng mới; phải gắn công trình riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, tuân thủ thiết kế đô thị được duyệt, giấy phép xây dựng và các quy định tại *Quy chế*. Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Công trình kiến trúc phải bảo đảm an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận sử dụng; hài hòa giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí, đảm bảo trật tự hình thái kiến trúc chung, hòa nhập với cảnh quan khu vực. 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.

- Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn thị trấn Nông trường Thái Bình bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

b) Những công trình hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành *Quy chế* được giữ theo hiện trạng. 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 kỹ thuật quốc gia (QCVN), Tiêu chuẩn quốc gia (TCVN), quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt và *Quy chế*.

c) Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật trích dẫn tại *Quy chế* được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật khác thì áp dụng quy định tại văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

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

a) Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù *(Xem Phụ lục 01)*:

- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

+ Cảnh quan mặt nước: suối Pắc Làng và nhánh sông Lục Nam, hồ Pắc Làng với diện tích mặt nước khoảng 30ha.

+ Các khu vực cảnh quan tự nhiên, khu vực đồi rừng, phát triển nông lâm nghiệp: chủ yếu tập trung 2 bên bờ suối Pắc Làng và nhánh sông Lục Nam dọc theo tuyến QL.31 là các khu vực chuyên canh chè, xen với rừng Thông.

+ Khuôn viên cây xanh trong các khu đô thị theo quy định.

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

+ Trục số 1 dọc theo tuyến QL.31 (đoạn qua thị trấn).

+ Trục số 2 tuyến đường từ trung tâm thị trấn đi xã Thái Bình.

- Các khu trung tâm công cộng, khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng:

+ Khu vực chợ trung tâm thị trấn Nông trường Thái Bình.

+ Khu vực điểm giao cắt các trục đường chính.

- Các khu vực cửa ngõ thị trấn:

+ Cửa ngõ số 1: trên đường QL.31 hướng đi thị trấn Đình Lập.

+ Cửa ngõ số 2: trên đường QL.31 hướng đi huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang.

+ Cửa ngõ số 3: trên tuyến đường từ trung tâm thị trấn đi xã Thái Bình.

- Các khu vực công trình điểm nhấn của thị trấn:

+ Khu trung tâm hành chính - chính trị của thị trấn (tại khu Đoàn Kết).

+ Khu dịch vụ thương mại, khu dân cư và chợ trung tâm thị trấn, khu sản xuất kinh doanh quảng cáo, giới thiệu sản phẩm (tại khu Đoàn Kết).

+ Khu dân cư mới phía Đông Nam thị trấn (trên tuyến đường từ trung tâm thị trấn đi xã Thái Bình).

+ Mặt trục chính cảnh quan Khu dân cư mới phía Đông Nam thị trấn và Khu dân cư mới khu Thống Nhất.

+ Trục không gian dọc QL.31, trục đường chính xuyên suốt qua thị trấn đồng thời là tuyến đường đối ngoại trong quá trình phát triển đô thị.

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

- Đối với các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

+ Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật, hạn chế xây dựng công trình mới, tập trung cải tạo cảnh quan.

+ Bảo vệ cảnh quan tự nhiên, đảm bảo cân bằng hệ sinh thái, điều hòa nguồn nước và không khí.

+ Bảo tồn địa hình địa mạo trong khu vực, bảo vệ hệ sinh thái rừng tự nhiên, khai thác hợp lý các khu vực có cảnh quan tự nhiên trong phát triển du lịch.

- Đối với các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, dân cư, thương mại, dịch vụ:

+ Đầu tư xây dựng các công trình cần khai thác những nét đặc trưng, phù hợp với điều kiện khí hậu bản địa, hiện đại, mang bản sắc dân tộc của vùng phía Đông Bắc bộ.

+ Trục đường chính phải tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn. Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng của công trình và cảnh quan khu vực.

+ Trên các trục đường chính nêu tại Điều 4 của *Quy chế:* Không sử dụng hàng rào mắt cáo, hàng rào gai thép, không sử dụng vật liệu tạm (tôn, fibro xi măng…) làm tường bao mặt ngoài công trình.

+ Chú trọng trồng cây xanh tạo bóng mát dọc các tuyến đường giao thông, đặc biệt dọc trục đường chính đô thị.

- Đối với các khu trung tâm công cộng, các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: bố trí đường đi bộ và đường giao thông thuận tiện, an toàn cho người tham gia giao thông. Phần dành cho giao thông nội bộ phải bố trí bãi đỗ xe.

+ Các khu trung tâm công cộng cần tạo nên không gian gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thị trấn; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối

giao thông công cộng.

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

- Đối với khu vực cửa ngõ thị trấn:

+ Cần thiết kế các điểm công trình bổ trợ như cổng chào, biển chỉ dẫn mang nét văn hóa khu vực; Xây dựng các cụm công trình mỹ thuật, tượng đài trên các dải cây xanh, vườn hoa, tạo sự gắn kết không gian giữa giao thông với kiến trúc cảnh quan.

+ Ưu tiên lập Quy hoạch chi tiết; Thiết kế đô thị; Cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm, nâng cấp, hoàn hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với khu vực công trình điểm nhấn của thị trấn: Kiến trúc các công trình phù hợp với chức năng của công trình và từng khu vực. Khuôn viên rộng rãi thoáng đãng, cảnh quan hài hòa với khu vực xung quanh.

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

- Khu vực đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi *Quy chế* được ban hành: Quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Khu vực chưa có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Quản lý theo *QHC thị trấn Nông Trường Thái Bình đến năm 2035*, các quy định tại *Quy chế* và QCVN có liên quan.

d) Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

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

- Đồ án thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với thị trấn:

+ Các khu đô thị, Khu dân cư mới có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, Khu vực phát triển đô thị mở rộng, Khu vực bảo tồn.

+ Khu vực các cửa ngõ vào thị trấn.

đ) Khu vực, tuyến phố ưu tiên chỉnh trang:

- Trục đường chính, trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, dân cư, thương mại, dịch vụ: các trục đường chính được nêu tại điểm a khoản 2 Điều 4 của *Quy chế*.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao đồng mức giữa các đường chính đô thị, đường chính khu vực đảm bảo tầm nhìn an toàn giao thông cho người và phương tiện tham gia giao thông.

+ Đối với các khu vực các tuyến phố đã hình thành ổn định, thuộc khu vực trung tâm thị trấn: Ưu tiên đầu tư xây dựng, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, từng bước hạ ngầm đường dây, cáp đi nổi.

+ Đối với các khu đô thị mới, các tuyến đường đầu tư mới, nâng cấp mở rộng: Thiết kế đồng bộ hạ ngầm hệ thống kỹ thuật (cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật) theo quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định của *Quy chế*.

+ Đối với các khu vực khác: Lưới điện, cáp viễn thông có thể bố trí đi nổi nhưng lưới điện phải sử dụng dây bọc cách điện, lưới viễn thông treo theo các cột điện phải gọn gàng đảm bảo mỹ quan; Khuyến khích xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

+ Cải tạo, trồng cây xanh trên các tuyến đường phải đồng bộ, mang bản sắc đặc trưng của khu vực. Hoàn thiện hệ thống hạ tầng, biển chỉ dẫn công trình công cộng.

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

1. Nguyên tắc chung:

a) Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn phương án thiết kế đáp ứng tối đa tốt nhất 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) Việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc trong đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Khuyến khích chủ đầu tư các dự án và công trình tổ chức thi tuyển, thiết kế quy hoạch, kiến trúc.

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

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng, thi công xây dựng công trình và bảo trì công trình xây dựng và Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng cấp công trình xây dựng trong quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng .

b) Công trình mang tính biểu tượng, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan, kiến trúc của đô thị hoặc các công trình có yêu cầu đặc thù như: Tượng đài; Quảng trường; Công trình điểm nhấn; Công trình tại các vị trí cửa ngõ vào thị trấn *(các công trình được thực hiện phải phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo từng thời điểm).*

c) Các công trình có yêu cầu kiến trúc trang trọng như trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, trung tâm hành chính - chính trị cấp đô thị; Công trình giao thông có quy mô lớn, có vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị khuyến khích tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc. Ủy ban nhân dân huyện Đình Lập căn cứ quy định hiện hành để xem xét, quyết định các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc.

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) Xây dựng và phát triển thị trấn Nông Trường Thái Bình theo hướng bền vững, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân, tạo diện mạo mới về kiến trúc, cảnh quan đô thị văn minh, hiện đại. Công trình kiến trúc, cảnh quan trên địa bàn thị trấn có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng để trở thành các tài sản có giá trị lâu dài, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc, phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế – xã hội của địa phương.

b) Kiến trúc, không gian, cảnh quan tuân thủ định hướng phát triển không gian trong *QHC thị trấn Nông Trường Thái Bình đến năm 2035*, tuân thủ Luật Kiến trúc và Định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định 1246/QĐ-TTg ngày 19/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ.

c) Xây dựng kiến trúc, cảnh quan đô thị thị trấn Nông Trường Thái Bình kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, cảnh quan tự nhiên lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của thị trấn.

2. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:

a) Định hướng phát triển không gian:

- Khu trung tâm hiện tại (khu Đoàn Kết) tu bổ, chỉnh trang, cải tạo hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng khu dân cư và chợ trung tâm thị trấn, xây dựng khu sản xuất kinh doanh, quảng cáo giới thiệu sản phẩm, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức hệ thống cây xanh đường phố, kết hợp hài hòa với cảnh quan môi trường để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Thị trấn phát triển chủ yếu về phía Đông Nam (phía từ trung tâm thị trấn đi xã Thái Bình). Khu vực hồ Pắc Làng phát triển du lịch sinh thái, ở, nghỉ dưỡng, trải nghiệm, khai thác các hoạt động vui chơi giải trí dưới nước, trên bờ.

- Tôn trọng tối đa địa hình, cảnh quan tự nhiên của thị trấn tạo một không gian đẹp, hiện đại, đặc trưng cho một đô thị miền núi. Các khu ở cũ được cải tạo chỉnh trang, xen cấy để đạt hiệu quả sử dụng đất và mở rộng quỹ đất ở.

- Khu công nhiệp – tiểu thủ công nghiệp đưa ra khỏi khu trung tâm thị trấn dành quỹ đất đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ. Địa điểm dự kiến tại khu Hòa Bình thị trấn, khu đất nông nghiệp phía Nam thị trấn theo QL.31 đi huyện Sơn Động (tỉnh Bắc Giang) diện tích khoảng 5,0ha.

b) Các khu chức năng chính:

- Trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: bố trí tại trụ sở Công ty cổ phần Chè Thái Bình bao gồm trụ sở HĐND, UBND thị trấn, nhà văn hóa thị trấn, phân trường THPT thị trấn, kết hợp sân thể thao, trường phổ thông cơ sở thị trấn hiện trạng.

- Công trình y tế: giữ nguyên địa điểm Trạm y tế thị trấn. Bố trí Phòng khám đa khoa tại khu vực phía Đông Nam thị trấn (trên tuyến đường từ trung tâm thị trấn đi xã Thái Bình), diện tích khoảng 0,48ha.

- Trung tâm dịch vụ thương mại, quảng cáo giới thiệu sản phẩm, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: bố trí tại khu Đoàn Kết bao gồm chợ thị trấn, trung tâm quảng cáo giới thiệu sản phẩm, khu sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại địa điểm xưởng sản xuất chè hiện trạng.

- Khu Hoà Bình bố trí đất công nghiệp.

- Khu du lịch sinh thái trải nghiệm hồ Pắc Làng: khi vực đập hồ Pắc Làng.

- Khu ở dân cư:

+ Khu ở cũ cải tạo, xen cấy: Phát triển các điểm dân cư hiện hữu; Hình thành các khu dân cư mới; Bảo vệ các giá trị cảnh quan, văn hóa; Phát triển công trình nhà ở thấp tầng, mật độ thấp, gắn với địa hình hiện hữu; Hình thành mạng lưới không gian cây xanh mặt nước liên tục. Đảm bảo hành lang an toàn các tuyến hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực, đảm bảo cách ly với các khu vực hạ tầng kỹ thuật đầu mối như bãi xử lý chất thải, nghĩa trang,...

+ Khu ở mới phục vụ nhu cầu phát triển đô thị: Tổ chức khu dân cư mới phía Đông Nam thị trấn (kết hợp các công trình dịch vụ thị trấn: y tế, công trình công cộng, thương mại, trụ sở các doanh nghiệp, dân cư, khuôn viên cây xanh).

- Công trình an ninh quốc phòng: Trụ sở công an thị trấn tại Khu Thống Nhất.

3. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian, cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan của thị trấn:

+ Vùng cảnh quan sinh thái mặt nước dọc theo dòng suối Pắc Làng, nhánh sông Lục Nam (đoạn chảy qua thị trấn) và hồ Pắc Làng.

+ Cảnh quan tự nhiên hai bên đường QL.31.

+ Các khu vực chuyên canh chè, rừng thông và vùng cảnh quan tự nhiên rừng cây, đồi núi thuộc phạm vi thị trấn.

- Yêu cầu quản lý không gian, cảnh quan:

+ Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Nông Trường Thái Bình quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính khu vực thị trấn quản lý.

+ Mọi tổ chức, cá nhân sinh sống, hoạt động thường xuyên và không thường xuyên trong thị trấn có quyền hưởng thụ không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị; đồng thời phải có nghĩa vụ và trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn, chấp hành pháp luật liên quan về khai thác, sử dụng không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị.

+ Tôn trọng và bảo vệ cảnh quan tự nhiên, việc tôn tạo và xây dựng mới phải đảm bảo không làm biến đổi các cảnh quan tự nhiên có giá trị, cảnh quan tạo bản sắc của đô thị. Nghiêm cấm các hoạt động thay đổi cảnh quan tác động xấu đến môi trường tự nhiên, môi trường sinh thái.

+ Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Hệ thống cầu qua sông (nếu có) phải được thiết kế thỏa mãn cả yêu cầu giao thông và yêu cầu tạo lập cảnh quan đô thị.

+ Tuân thủ nguyên tắc thiết lập các hành lang xanh ven sông, suối, ven hồ đảm bảo tính liên tục của không gian và giao thông ven sông, ven suối, ven hồ. Không xây dựng công trình cao tầng, mật độ xây dựng cao, công trình làm chắn tầm nhìn hướng về cảnh quan, không gian công cộng.

+ Chủ sở hữu các công trình kiến trúc, cảnh quan trong thị trấn có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng. Việc xây dựng, cải tạo các công trình kiến trúc tại các khu vực điểm nhấn về cảnh quan của thị trấn cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

b) Về kiến trúc:

- Khu vực hiện hữu:

+ Các công trình kiến trúc khi xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp: Phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại *Quy chế*.

+ Các công trình xây dựng xen cấy vào các công trình hiện hữu phải đảm bảo an toàn và phù hợp với các công trình đã xây dựng ổn định, không ảnh hưởng tới mỹ quan đô thị. Phải đảm bảo tiêu thoát nước mưa, nước thải bằng hệ thống thoát nước riêng từ công trình đổ vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

+ Giữ nguyên diện tích ao hồ, cây xanh hiện có, tận dụng làm không gian mở; khuyến khích tăng diện tích cây xanh trên các ngõ phố.

+ Giữ lại tối đa cấu trúc làng xóm cũ, kiến trúc nhà truyền thống, đặc biệt là các yếu tố cơ bản cấu thành nên cấu trúc làng truyền thống …, bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Hạn chế tăng mật độ xây dựng, không chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình. Các khoảng trống không gian được ưu tiên phát triển cây xanh, công viên và khu công cộng xây dựng mật độ thấp.

+ Hạn chế chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại, dịch vụ trên những trục đường không phải trục chính thương mại dịch vụ và không bảo đảm công năng phù hợp với QCVN, TCVN có liên quan.

+ Hạn chế san gạt nền. Các công trình xây mới quy mô nhỏ như nhà ở riêng lẻ cần lựa chọn những mẫu nhà phù hợp với địa hình. Cho phép san gạt tạo địa hình bằng phẳng kiểu thềm bậc để xây dựng đối với các công trình công cộng. Hệ thống taluy tường chắn phải đảm bảo đáp ứng QCVN hiện hành.

+ Hình thành các mảng không gian xanh quanh các khu vực dân cư hiện hữu với chức năng là không gian công cộng (sân chơi, không gian cảnh quan) như một không gian mềm, bước đệm chuyển tiếp, gắn kết liên tục giữa hai hình thái đô thị khác nhau, giữa khu vực đô thị hiện hữu và khu vực dân cư mới được phát triển tại các thôn thuộc các xã trong phạm vi mở rộng thị trấn.

- Đối với các khu nhà ở hiện hữu cải tạo trên các trục đường chính:

+ Tạo khoảng lùi đồng nhất trên các ngõ, phố. Tạo sự đồng bộ về hình thái, chiều cao, màu sắc cho nhà ven đường trục chính khu ở.

+ Không sử dụng hàng rào thép gai, hàng rào mắt cáo làm ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị. Không sử dụng vật liệu tạm (tôn, tấm ốp nhựa...) trên mặt ngoài các diện tường

hướng ra phía các trục đường đô thị.

+ Không khống chế phải đồng nhất về chiều cao các tầng trong các khu ở hiện hữu. Không xây dựng nhà ở riêng lẻ cao quá 05 tầng. Khuyến khích mẫu nhà vườn <= 03 tầng, mái dốc và mật độ xây dựng < 60%.

- *Khu vực phát triển đô thị:*

+ Khu vực phát triển đô thị gồm: khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

+ Định hướng kiến trúc mặt ngoài trên cùng một dãy phố theo thiết kế mẫu và thiết kế đô thị được duyệt. Xây dựng các khu ở mật độ thấp tại các khu vực mở rộng thị trấn. Mật độ xây dựng gộp khu ở tối đa 60%, tầng cao tối đa 06 tầng.

+ Các khu đô thị mới đều phải có nhà mẫu.

+ Đảm bảo đồng bộ, tiện ích, hiện đại, kết nối với khu vực xung quanh, giải quyết tốt các vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu cũ do việc xây dựng khu mới gây ra. Bố trí đầu tư đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

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

+ Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới, dân cư mới. Bổ sung phát triển đất công cộng, chợ, bãi đỗ xe, cây xanh, sân chơi, bãi tập phục vụ dân cư.

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

- *Đối với khu vực dự trữ phát triển:*

+ Đất đai dự trữ phát triển đô thị: các vùng đất nông nghiệp nằm đan xen phía Đông và Đông Nam thị trấn (trên tuyến đường từ trung tâm thị trấn đi xã Thái Bình), khu Hòa Bình, khu Đoàn Kết.

+ Phát triển thị trấn theo hướng đô thị xanh, hình thành khu dân cư mới với các không gian ở đa dạng, gắn kết với thương mại dịch vụ.

+ Tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt, không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển.

+ Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn. Khi chưa có nhu cầu sử dụng vẫn được tiếp tục canh tác nông nghiệp, trồng cây xanh hoặc xây dựng các công trình tạm, dễ dàng tháo dỡ khi cần thiết và có đơn vị quản lý cụ thể.

+ Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc được quản lý theo Quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định tại *Quy chế*.

- *Đối với các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:*

+ Khu vực trục đường QL.31 đoạn qua thị trấn các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp… chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 5,0m. Các khu ở mới chỉ giới xây dựng được quy định cụ thể ở quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ. Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ban công, đảm bảo tính liên tục, hình thức kiến trúc hài hòa toàn tuyến.

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

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

+ Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa, kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ người dân, đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

+ Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây. Các tiện ích đô thị như cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn ... phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

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

1. Về hình thức kiến trúc truyền thống bản địa của vùng: Kiến trúc công trình hài hòa với các đặc điểm văn hóa truyền thống, phong tục, tập quán của đồng bào các dân tộc sinh sống trên địa bàn thị trấn (người Kinh, Tày, Nùng, Dao, Sán Chỉ và dân tộc thiểu số khác). Các công trình kiến trúc phải phù hợp với yêu cầu bản sắc văn hóa dân tộc vùng miền theo quy định của Luật Kiến trúc.

2. Về sử dụng vật liệu: Khuyến khích sử dụng các vật liệu địa phương có sẵn, thân thiện với môi trường như đá, gỗ tạo màu sắc, kiểu dáng hài hòa với thiên nhiên và tạo ra màu sắc, kiểu dáng đặc trưng cho khu vực thị trấn và khu vực tiếp giáp xung quanh ranh giới lập quy chế quản lý kiến trúc.

3. Về phát triển các công trình kiến trúc có tính kế thừa: Các công trình kiến trúc có tính kế thừa kiến trúc truyền thống, phù hợp với khung cảnh thiên nhiên và điều kiện khí hậu của địa phương; Các công trình kiến trúc xanh được tạo dựng nên bởi những vật liệu thân thiện với môi trường, không phá vỡ cảnh quan xung quanh, gắn bó con người với thiên nhiên, không làm ô nhiễm môi trường sống và tiết kiệm tối đa các nguồn năng lượng cho khu vực thị trấn Nông trường Thái Bình.

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

1. Khu vực có địa hình đặc thù được liệt kê tại mục a khoản 2 Điều 4 của *Quy chế*: cần hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để phát huy giá trị cảnh quan.

2. Đối với khu vực cảnh quan ven suối, ven hồ:

- Dọc theo bờ suối, bờ sông, xung quanh hồ: xây dựng hệ thống kè bảo vệ bờ sông và hệ thống đường dạo phù hợp (nếu có), kết hợp không gian cây xanh, mặt nước tạo điểm nhấn không gian tự nhiên trong lòng đô thị.

- Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông suối; không thu nhỏ diện tích mặt thoáng của hồ. Các công trình ven sông, ven suối, xung quanh hồ tuân thủ hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

- Ưu tiên cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Khoảng lùi công trình được xác định theo chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn PCCC theo quy định.

- Khuyến khích các công trình hợp khối, tạo hành lang phía trước các tòa nhà; Sử dụng hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng của trục đường.

4. Đối với khu vực cửa ngõ và xung quanh đầu mối giao thông công cộng:

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

- Ưu tiên lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Thiết kế đô thị. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc về tầng cao, khoảng lùi, mật độ xây dựng công trình thực hiện theo các đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

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

1. Công trình công cộng:

a) Quy định chung:

- Quy định về tổng mặt bằng:

+ Tất cả các công trình công cộng phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt, các quy định quản lý đất đai, tuân thủ *Quy chế*, đảm bảo theo QCVN và TCVN hiện hành.

+ Mật độ xây dựng: Công trình xây dựng mới: Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%; Công trình cải tạo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Công trình hiện hữu: Mật độ xây dựng giữ nguyên hiện trạng.

+ Khoảng lùi:

Công trình hiện hữu: khoảng lùi công trình theo hiện trạng.

Công trình xây dựng mới: Tùy theo chiều cao công trình, bề rộng lộ giới đường và các yếu tố liên quan để xác định khoảng lùi xây dựng. Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định tại ***Bảng 1***.

Bảng 1: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

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

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

+ Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình tuân thủ quy định về khoảng cách phòng cháy chống cháy giữa các công trình được quy định tại ***Phụ lục E (Quy định) Khoảng cách phòng cháy chống cháy (QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình).***

+ Các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng ≥4 m; mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

+ Cao độ nền tầng 1 (tầng trệt) chênh cao so với vỉa hè áp dụng theo quy định tại đồ án quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp khác theo các quy định, quy chuẩn hiện hành. Cao độ san nền sân, đường nội bộ sau khi hoàn thiện phải khớp nối với cao độ vỉa hè.

+ Với lô đất tại vị trí góc phố: Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định tại ***Bảng 2***.

Bảng 2: Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

Góc cắt giao nhau với lộ giới	**Kích thước vạt góc (m)**
Nhỏ hơn 45°	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45°	5,0 x 5,0
90°	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0 x 3,0
Lớn hơn 135°	2,0 x 2,0

+ Không vạt góc đối với các đường có lộ giới ≤ 4m với các đường ngõ khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

+ Tỷ lệ diện tích đất tối thiểu trồng cây xanh: 30% diện tích khu đất.

+ Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định. Đảm bảo các quy định an toàn về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đảm bảo bán kính phục vụ, sử dụng an toàn, thuận tiện đối với người khuyết tật khi tiếp cận công trình.

+ Không thay đổi mục đích sử dụng đất các công trình được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt.

- Không bố trí các công trình phụ trợ ở sân trước của khuôn viên công trình chính (trừ nhà bảo vệ). Việc xây dựng thêm các công trình (tạm – kiên cố) trong không gian sân trống, vườn hoa, phải được sự thống nhất của cơ quan có thẩm quyền.

- Hình thức kiến trúc:

+ Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các đặc điểm về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực và hài hòa với cảnh quan xung quanh; Có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

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

+ Không tự ý cơi nới chồng lấn (kể cả bằng vật liệu tạm, nhẹ...) trên công trình kiến trúc hiện hữu làm ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc công trình.

- Vật liệu và các chi tiết kiến trúc:

+ Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình. Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, phù hợp, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung.

+ Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo công trình như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

- Màu sắc mặt đứng công trình: Khuyến khích sử dụng màu sắc trang nhã, các tông màu nhẹ làm chủ đạo; không sử dụng màu đen làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.

- Cảnh quan ngoài nhà:

+ Cổng, hàng rào: Xây dựng hàng rào gắn kết đồng bộ với kiến trúc công trình tạo thành một tổng thể hài hòa với công trình lân cận và cảnh quan chung. Hàng rào bên ngoài các công trình chiều cao tối đa 2,0m. Tường rào phía cổng chính xây dựng rào thoáng. Phần chân tường rào được xây đặc, chiều cao phần tường xây đặc ≤ 80cm.

+ Sân vườn:

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

Khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

+ Cây xanh: chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và chống chịu tốt với điều kiện thiếu nước, ngập úng; hạn chế trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gãy cành; không sử dụng loại cây có gai, nhựa độc, cây dễ thu hút côn trùng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

- Quy định đối với không gian ngoài công trình:

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

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

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ quy mô bề rộng lộ giới được xác định trong Quy hoạch đô thị được duyệt, xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường.

+ Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến đường, tuẩn thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Phân loại công trình nhà ở, công trình công cộng và quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

b) Quy định cụ thể:

- Công trình trụ sở, văn phòng làm việc:

+ Mật độ xây dựng: Công trình xây dựng mới: Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%.; Công trình cải tạo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Công trình hiện hữu: Mật độ xây dựng giữ nguyên hiện trạng.

+ Tầng cao công trình: tối đa 05 tầng.

+ Tuân thủ quy định tại *Quy chế*; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng (QCVN 10: 2014/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2022/BXD); TCVN 4601:2012 Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế; QCVN, TCVN có liên quan.

+ Kiến trúc công trình trang nghiêm, khang trang, tạo thành quần thể kiến trúc tiêu biểu cho khu vực trung tâm hành chính - chính trị. Mặt đứng chính của khối nhà chính quay về hướng trục giao thông chính tiếp giáp lô đất.

+ Quy mô công trình phải phù hợp với công năng, đảm bảo an toàn, thuận lợi khi vận hành, bảo trì công trình, đáp ứng hoạt động với hiệu quả cao nhất của cơ quan, thuận lợi cho người dân, kể cả người khuyết tật tiếp cận sử dụng, thuận tiện cho giao tiếp cộng đồng và các cơ quan liên quan.

+ Phải đảm bảo đủ ba bộ phận: bộ phận làm việc; bộ phận công cộng và kỹ thuật; bộ phận phụ trợ và phục vụ. Các bộ phận chức năng trong công trình phải đảm bảo yêu cầu đổi mới phương thức điều hành và hiện đại hóa công sở của hệ thống hành chính nhà nước.

+ Tạo lập cảnh quan khu vực công sở khang trang, đồng bộ, hiện đại, hài hòa với môi trường. Kết nối không gian mở tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận.

- Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu:

+ Mật độ xây dựng: Công trình xây dựng mới: Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%.; Công trình cải tạo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Công trình hiện hữu: Mật độ xây dựng giữ nguyên hiện trạng.

+ Tầng cao công trình: tối đa 05 tầng. Bậc tiểu học, mầm non ≤ 03 tầng.

+ Tuân thủ quy định tại *Quy chế*; QCVN 01:2021/BXD; QCVN 10: 2014/BXD; QCVN 06:2022/BXD; Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao; TCVN 8794: 2011 Trường trung học - Yêu cầu thiết kế, TCVN 8793: 2011 Trường tiểu học - Yêu cầu thiết kế, TCVN 3907: 2011Trường mầm non - Yêu cầu thiết kế; QCVN, TCVN có liên quan.

+ Các trường hiện hữu khi lập tổng mặt bằng cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới hạng mục công trình phải nghiên cứu tiết kiệm quỹ đất để dành đất xây dựng các công trình tập thể dục thể thao phục vụ nhu cầu học tập, rèn luyện sức khỏe của học sinh.

+ Kiến trúc công trình nhà học phải tuân thủ các quy định về hướng lớp học, chống bất lợi về ánh sáng, nhiệt độ, ảnh hưởng tới việc học. Công năng sử dụng bố trí hợp lý, tận dụng tối đa các điều kiện về thông gió, chiếu sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng đảm bảo sử dụng an toàn, bền vững, an toàn PCCC.

+ Bố trí các không gian chức năng trong công trình cần đảm bảo các yêu cầu: Độc lập giữa các khu vực chức năng khác nhau; Đáp ứng yêu cầu giáo dục, đào tạo với từng độ tuổi; Đảm bảo lối thoát hiểm khi có sự cố và hệ thống phòng cháy chữa cháy; Đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

+ Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe: đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh tập trung người trong khuôn viên của trường; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

- Công trình y tế:

+ Mật độ xây dựng: Công trình xây dựng mới: Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%; Công trình cải tạo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Công trình hiện hữu: Mật độ xây dựng giữ nguyên hiện trạng.

+ Tầng cao công trình: tối đa 05 tầng. Trạm y tế tối đa 03 tầng.

Tuân thủ các quy định tại *Quy chế*; QCVN 01:2021; QCVN 10: 2014/BXD; QCVN 06:2022/BXD; Thông tư 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao; Thông tư 32/2021/TT-BYT ngày 31/12/2021 của Bộ trưởng Bộ Y tế ban hành hướng dẫn thiết kế cơ bản trạm y tế xã, phường, thị trấn; TCVN 4470: 2012 - Bệnh viên đa khoa - Tiêu chuẩn thiết kế ; TCVN 7022:2002 Trạm y tế cơ sở - Yêu cầu thiết kế; Tiêu chuẩn 52 CN-CTYT 0001:2002 Trạm y tế cơ sở - Tiêu chuẩn thiết kế; QCVN, TCVN có liên quan.

+ Giải pháp mặt bằng kiến trúc công trình y tế phải đảm bảo phù hợp với yêu cầu sử dụng, không chồng chéo hoạt động của các công tác khám - chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe và phòng chống bệnh dịch cho cộng đồng; Dây chuyền hoạt động được bố trí phải đảm bảo nguyên lý sạch bẩn một chiều. Đảm bảo điều kiện an toàn vệ sinh đối với môi trường tự nhiên và xã hội trên địa bàn.

+ Sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường. Tường sơn hoặc quét vôi màu sáng. Dùng cửa sổ bằng panô hoặc chớp có hoa sắt bảo vệ. Chống được xâm nhập của côn trùng. Cửa đi có khuôn, panô gỗ, nhôm hoặc sắt, đảm bảo an toàn, bền vững.

+ Không 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 khoẻ của người đến công trình chăm sóc sức khoẻ - y tế.

+ Khuyến khích sử dụng thiết kế mẫu Trạm y tế cơ sở.

+ Được bố trí loại hình dịch vụ liên quan, đáp ứng yêu cầu của người dân đến cơ sở y tế sử dụng dịch vụ chăm sóc sức khoẻ, có sự kiểm soát của các cơ quan chức năng có liên quan.

- Công trình văn hóa; Công trình thể thao:

+ Mật độ xây dựng: Công trình xây dựng mới: Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%; Công trình cải tạo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Công trình hiện hữu: Mật độ xây dựng giữ nguyên hiện trạng.

+ Tầng cao công trình: tối đa 03 tầng. Nhà văn hóa thôn tối đa 02 tầng.

Tuân thủ các quy định của *Quy chế*; QCVN 01:2021/BXD; QCVN 10: 2014/BXD; QCVN 06:2022/BXD; Thông tư số 12/2010/TT- BVHTTDL ngày 22/12/2010 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch Quy định mẫu về tổ chức, hoạt động và tiêu chí của trung tâm văn hóa – thể thao xã; Thông tư số 05/2014/TT-BVHTTDL ngày 30/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Thông tư số 12/2010/TT-BVHTTDL ngày 22/12/2010 quy định mẫu về tổ chức, hoạt động và tiêu chí của Trung tâm Văn hóa - Thể thao xã; Thiết kế điển hình khu Trung tâm văn hóa – thể thao xã ban hành kèm theo Quyết định số 14/2008/QĐ-BXD ngày 30/10/2008 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 06/2011/TT- BVHTTDL ngày 08/03/2011 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch Quy định mẫu về tổ chức, hoạt động và tiêu chí của Nhà văn hóa – Khu thể thao thôn; Quyết định số 2120/QĐ-BVHTTDL ngày 09/07/2014 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc đính chính thông tư số 05/2014/TT-BVHTTDL ngày 30/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Thông tư số 12/2010/TT- BVHTTDL ngày 22/12/2010 quy định mẫu về tổ chức, hoạt động và tiêu chí của Trung tâm Văn hóa-Thể thao xã và Thông tư số 06/2011/TT-BVHTTDL ngày 08/3/2011 quy định mẫu về tổ chức hoạt động và tiêu chí của Nhà Văn hóa - Khu Thể thao thôn; Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao; QCVN và TCVN có liên quan.

+ Nhà văn hóa thị trấn nằm trong quy hoạch chung được duyệt, phù hợp với sự phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội hiện tại của địa phương và khả năng phát triển trong tương lai. Xung quanh khu đất xây dựng Nhà văn hóa thể thao phải có hàng rào bảo vệ và dải cây xanh để chắn gió, bụi, giảm tiếng ồn.

+ Quy mô công trình xác định theo QCVN, TCVN và các quy định hiện hành có liên quan; Đảm bảo không gian, diện tích cho các hoạt động chính trong công trình và diện tích dành cho hạ tầng kỹ thuật như bãi đỗ xe, đường chữa cháy… Xa các nguồn ồn lớn, nguồn khí độc hại, nơi có nguy cơ cháy nổ cao.

+ Lưu ý các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công

trình; lưu ý các yếu tố về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng… giữa không gian trong và ngoài công trình.

- Công trình dịch vụ; Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác:

+ Mật độ xây dựng: Công trình xây dựng mới: Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%; Công trình cải tạo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Công trình hiện hữu: Mật độ xây dựng giữ nguyên hiện trạng.

+ Tầng cao công trình: tối đa 07 tầng. Chợ: tối đa 02 tầng.

+ Tuân thủ quy định tại *Quy chế*; QCVN 01:2021; QCVN 10: 2014/BXD; QCVN 06:2022/BXD; TCVN 9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế, QCVN 01:2020/BCT; QCVN, TCVN có liên quan.

+ Địa điểm xây dựng phải thỏa mãn các khoảng cách về an toàn PCCC và điều kiện an toàn vệ sinh môi trường. Có hệ thống giao thông thuận tiện cho các phương tiện giao thông cá nhân và công cộng, đảm bảo cho công tác xây dựng và đáp ứng yêu cầu hoạt động theo chức năng.

+ Chiều cao tầng: Tầng 1 ≥ 3,9m; Các tầng còn lại ≥ 3,6m. Đối với công trình không có tầng hầm, cao trình nền tầng 1 (cos ± 0,00) cao không quá 0,5m so với hè phố, đường phố chạy phía trước khu đất xây dựng công trình.

+ Yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan:

Các công trình xây dựng mới phải tuân thủ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và có biện pháp thi công công trình không làm ảnh hưởng tới hoạt động, môi trường khu vực xung quanh.

Có địa điểm trông giữ xe (ngoài trời hoặc có mái che) phù hợp quy mô công trình thương mại, dịch vụ, đảm bảo an toàn, trật tự. Có khu thu gom, lưu chứa rác và kế hoạch vận chuyển rác trong ngày về khu xử lý tập trung của địa phương.

Khuyến khích không xây dựng tường rào, hàng rào phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo cảnh quan môi trường. Nếu có hàng rào, phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%.

+ Yêu cầu về giao thông:

Kết nối giao thông công cộng: bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình thương mại, dịch vụ, đảm bảo yêu cầu thoát người và yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông. 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.

Không 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 hiện hành.

Trong quá trình cải tạo và nâng cấp công trình hiện hữu, không tăng mật độ xây dựng. Không mở và duy trì hoạt động chợ cóc, nhất là khu vực gần các trung tâm thương mại, dịch vụ.

2. Công trình nhà ở:

a) Quy định chung đối với công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác:

- *Đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình:* thực hiện đúng theo quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- *Quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ*: theo Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/05/2016 của Chính phủ.

- *Cốt nền xây dựng:* Không xây bậc cửa, đường dốc xe máy, ô tô lấn chiếm vỉa hè. Cốt san nền của lô đất xây dựng phải phù hợp với cao độ nền xây dựng theo đồ án *QHC thị trấn Nông trường Thái Bình đến năm 2035*.

- *Mật độ xây dựng:* Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế, nhà ở riêng lẻ quy định tại ***Bảng 3.***

Bảng 3: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m^2/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- *Số tầng cao:* Tối đa 05 tầng. Nhà vườn, nhà biệt thự ≤ 03 tầng.

- *Quy định về mái đón, mái hè phố:*

+ Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè tới độ cao trên 3,5m được phép làm mái đón, mái hè phố. Bộ phận nhô ra của mái đón, mái hè phố cách mép vỉa hè ≤ 0,6m, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m. Không được trồng cột trên vỉa hè.

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không không được sử dụng làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh hay các vật thể kiến trúc khác.

- *Quy định về cao độ nền nhà, bậc thềm, vệt dắt xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà:*

+ Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 150mm. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 300mm.

+ Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây: Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan; Từ độ cao trên 1,0m (tính từ mặt vỉa hè), các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2m.

Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m: Tất cả các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., trừ mái đón, mái hè phố) được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ, nhưng phải đảm bảo độ vươn ra không được lớn hơn giới hạn được quy định của mái đón, mái hè phố, đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn

lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.

+ Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ;

Các bộ phận của công trình như bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà được phép vượt quá chỉ giới xây dựng.

- *Quy định về độ vươn ra của ban công:*

+ Đối với những ngôi nhà có ban công giáp đường thì vị trí độ cao và độ vươn ra của ban công phải phù hợp với Quy hoạch đô thị được duyệt và quy định tại *Quy chế*.

+ Độ vươn ra của ban công đối với nhà ở liên kế mặt phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không lớn hơn các kích thước quy định trong ***Bảng 4*** dưới đây.

+ Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m.

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

Bảng 4: Độ vươn tối đa của ban công

Chiều rộng lộ giới đường (m)	**Độ vươn ra tối đa (m)**
Dưới 5	0
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4
CHÚ THÍCH: 1. Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng. 2. Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2m.	

- *Quy định về cửa thoát nạn, bảng quảng cáo, màu sắc mặt ngoài nhà:*

+ Cửa thoát nạn: Từ tầng 2 trở lên phải có ít nhất 01 cửa đi hoặc cửa sổ có kích thước tối thiểu 80cmx80cm để thoát nạn khi cần thiết. Trường hợp có song bảo vệ thì song bảo vệ không được làm cố định, phải mở ra được bằng bản lề hay ổ khóa.

+ Bảng hiệu, bảng quảng cáo không được che kín cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối và đường thoát nạn, lối phòng cháy, chữa cháy.

+ Không sử dụng màu đen làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.

- *Những khu vực trong đô thị không được phép xây nhà ở liên kế:*

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

+ Khu vực đã có quy hoạch ổn định, nếu xây dựng nhà ở liên kế phải có cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

b) Đối với công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác trong các khu ở hiện hữu:

- *Khoảng lùi:*

+ Đối với những công trình nhà ở hiện hữu, chưa cải tạo: khoảng lùi giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Các tuyến đường hiện hữu đã có quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Quản lý theo quy hoạch được duyệt.

+ Các tuyến đường hiện hữu chưa có quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Bề rộng mặt đường <3m: khoảng lùi 2,0m tính từ mép ngoài rãnh dọc sang hai bên.

- *Quy định về tách/nhập thửa đất:*

+ Điều kiện tách thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất: Thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Lạng Sơn .

+ Việc nhập thửa đất: Không giới hạn chiều ngang thửa đất sau khi nhập thửa, nhưng hình thức kiến trúc xây dựng trên thửa đất mới phải đảm bảo hài hòa với kiến trúc chung của khu vực. Một thửa đất ở bắt buộc phải có lối đi từ một đường giao thông công cộng trực tiếp hoặc qua lối đi chung, lối vào đã được quy hoạch cho một hoặc nhiều thửa gần nhau (những thửa đất không tiếp giáp đường giao thông, lối đi chung hoặc lối vào không được xây dựng).

+ Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ hơn 40m² thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xem xét quyết định các chỉ tiêu kiến trúc cụ thể (mật độ tầng cao, khoảng lùi, chức năng) trên cơ sở diện tích lô đất, các cạnh lô đất, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- *Quy định về diện tích xây dựng công trình:*

+ Không được xây dựng mới (tạm/kiên cố) nếu phần đất dự kiến xây dựng công trình vi phạm 1 trong 3 yếu tố sau: Diện tích thửa đất < 15m²; Chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu <3m sau khi đã trừ khoảng lùi theo quy định.

+ Nếu thửa đất dự kiến xây dựng công trình có diện tích từ 15m² đến < 40m² đồng thời các cạnh ≥ 3m: được xây dựng không quá 02 tầng.

Quy định về diện tích xây dựng công trình nói trên không áp dụng đối với trường hợp tách thửa đất. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở; đất thương mại dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- *Quy định đối với nhà ở xây dựng tạm, nhà bán kiên cố:*

+ Nhà tạm, nhà bán kiên cố nằm trong khu khu đô thị mới có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nền, vách ngăn).

+ Nhà trong khu đô thị mới đã có quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Được xem xét cấp Giấy phép xây dựng tạm có thời hạn khi có yêu cầu.

- *Quy định đối với các công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ:*

+ Công trình xây cấy mới vào nhà cũ không thuộc các dự án có Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Thực hiện theo quy định đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng.

+ Công trình nhà dân mới xây xen cấy vào nhà cũ thuộc các dự án có Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: thực hiện theo quy định trong Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

+ Mọi công trình xây xen cấy vào nhà cũ, khi thi công xây dựng phải có biện pháp che chắn, chống đỡ đảm bảo an toàn tuyệt đối cho các công trình xung quanh.

c) Đối với công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác trong các khu vực quy hoạch chưa triển khai:

- Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đồng thời đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại khoản 33 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng thì được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

- Trường hợp thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

- Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp quy định tại mục a) nói trên và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

Trường hợp sau 03 năm kể từ ngày công bố kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố mà không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được quyền đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại khoản 33 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

- Không được tách thửa và thay đổi chức năng khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

d) Quy định đối với nhà ở liên kế, nhà phố liên kế tại khu ở mới:

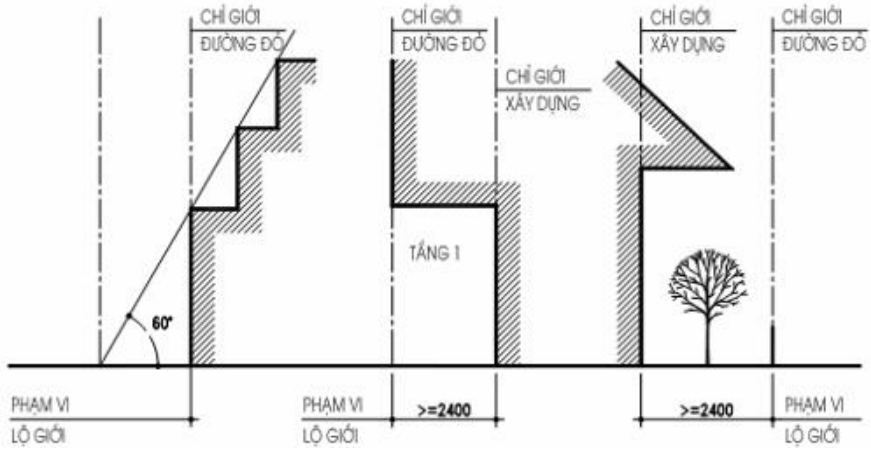
- *Quy định về khoảng lùi:*

+ Nhà ở liên kế xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.

+ Khu vực có quy hoạch chi tiết/thiết kế đô thị riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Tuân thủ các quy định của quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị riêng được duyệt.

+ Khoảng lùi tối thiểu của mặt tiền của nhà ở liên kế so với chỉ giới đường đỏ phụ

thuộc chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, được xác định theo quy định về quy hoạch xây dựng.



a) Nhà liên kế mặt phố sau tuyến phố

b) Nhà liên kế mặt phố sau hàng rào

c) Nhà liên kế mặt phố có sân vườn

Hình 2: Quy định về khoảng lùi đối với nhà ở liên kế

+ Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo quy hoạch cụ thể của từng tuyến đường phố (xem Hình 2-a).

+ Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào (xem Hình 2-b).

+ Mặt tiền nhà liên kế mặt phố có sân vườn phải lùi vào một khoảng tối thiểu là 2,4 m so với chỉ giới xây dựng (xem Hình 2-c).

- *Mật độ xây dựng thuần:* Quy định tại ***Bảng 3*** Điều 9 của *Quy chế*.

- *Quy định về kiến trúc công trình:*

+ 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, phải hài hòa theo tổng thể kiến trúc của tuyến phố và phải đảm bảo mỹ quan riêng của công trình.

+ Thiết kế công trình phù hợp với Quy hoạch đô thị/Thiết kế đô thị của khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Chiều cao của nhà ở liên kế phải tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất. Chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế theo quy định tại TCVN 9411:2012 (Nhà liên kế, tiêu chuẩn thiết kế). Trong trường hợp dãy nhà liên kế có khoảng lùi thì cho phép tăng chiều cao công trình theo chiều cao tối đa được duyệt trong quy hoạch đô thị.

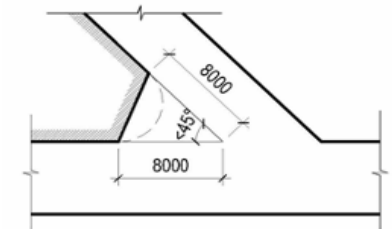
+ Thiết kế mặt đứng cho một dãy nhà ở liên kế phải đảm bảo các nguyên tắc sau: Số tầng và cao độ các tầng như nhau trong một dãy nhà; Hình thức kiến trúc hài hoà và mái đồng nhất trong một khu vực; Màu sắc đồng nhất cho cả dãy nhà; Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào cho một dãy nhà; Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng thống nhất; Chiều dài của một dãy nhà ở liên kế ≤60m. Trong một đoạn phố có thể có nhiều dãy nhà khác nhau; Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông với chiều rộng ≥ 4,0m.

+ Nhà ở liên kế mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau phải tuân thủ Quy hoạch chi tiết được duyệt và thống nhất với các nhà xây trước về cao độ nền, độ cao tầng 1 (tầng trệt), cao độ ban công, cao độ và độ vươn của ô văng, màu sắc hoàn thiện...

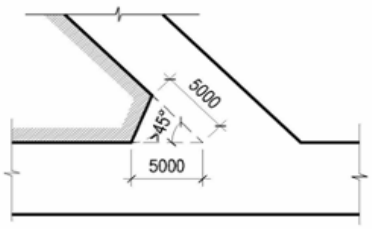
+ Nhà ở liên kế có sân sau thì kích thước tối thiểu của sân sau là 2,0m.

- *Yêu cầu về tầm nhìn:*

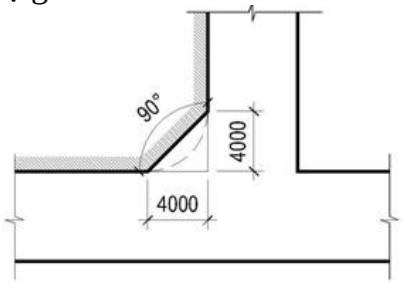
+ Để đảm bảo an toàn và đảm bảo tầm nhìn cho người và các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường, các ngôi nhà ở góc tuyến đường phải được cắt vát theo quy định ở điểm a khoản 1 tại Điều 9 của *Quy chế*.



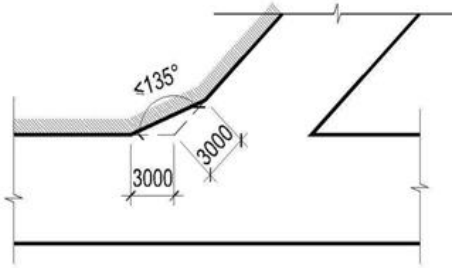
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45^0



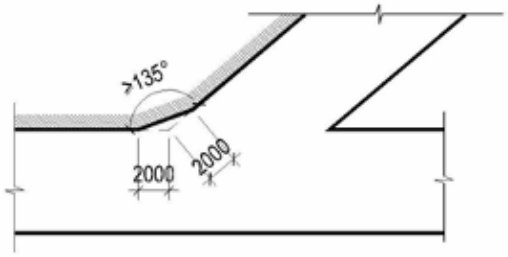
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45^0



c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90^0



d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135^0



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135^0

Hình 3: Minh họa quy định về kích thước vạt góc

- *Yêu cầu về chiều cao, số tầng:*

+ Thống nhất chiều cao các tầng trong một tuyến đường. Tầng 1: 3,9m (Nhà có tầng lửng, chiều cao tầng 1 ≥ 2,7m). Chiều cao tối đa tầng 1 + lửng là 5,7m; Tầng 2: 3,6m; Từ tầng 3 trở lên: 3,0-3,6m.

+ Số tầng cao: ≤ 05 tầng. Trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 02 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy. Độ cao tầng một phải đồng nhất.

- *Quy định về các chi tiết kiến trúc của công trình tiếp giáp với tuyến đường:*

+ Các chi tiết kiến trúc của công trình do đồ án quy hoạch chi tiết/thiết kế đô thị

quy định.

+ Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các quy định phải đảm bảo nguyên tắc sau: không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiên cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

+ Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- *Yêu cầu về khoảng cách và quan hệ với công trình bên cạnh:*

+ Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà liên kế ≥ 4,0m. Các cánh cửa ở độ cao từ mặt hè đến 2,5m khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Khoảng cách giữa hai mặt tiền của hai dãy nhà liên kế mặt phố từ 8,0m đến 12,0m. Phần đất trống giữa hai dãy nhà không được xây chen bất cứ công trình nào. Mặt bên của nhà liên kế mặt phố tiếp giáp với phần đất trống được mở cửa sổ và ban công.

+ Trường hợp hai dãy nhà liên kế quay lưng vào nhau: phải đảm bảo khoảng cách ≥2,0m (ngoài chỉ giới xây dựng) để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo nhà. Mặt sau của hai dãy nhà liên kế được phép mở cửa đi, cửa sổ và cửa thông gió ở độ cao >2,0m so với sàn nhà. Ranh giới giữa hai dãy nhà nếu cần có thể xây tường kín cao >2,0m. *(Nếu có sân sau thì không cần có khoảng cách trên).*

- *Hàng rào:*

+ Hàng rào không được xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,0m phần xây dựng đặc ≤ 0,8m.

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

- *Cây xanh khuôn viên xây dựng:*

+ Diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình < 50%. Khuyến khích trồng cây xanh tạo cảnh quan xung quanh công trình. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh chiếm 25% diện tích lô đất.

+ Khuyến khích tạo các không gian cây xanh phía trước và trên mặt đứng của công trình để tạo không gian sử dụng dễ chịu, thân thiện với môi trường, đồng thời tạo cảnh quan xanh cho các tuyến phố.

đ) Quy định đối với biệt thự, nhà vườn:

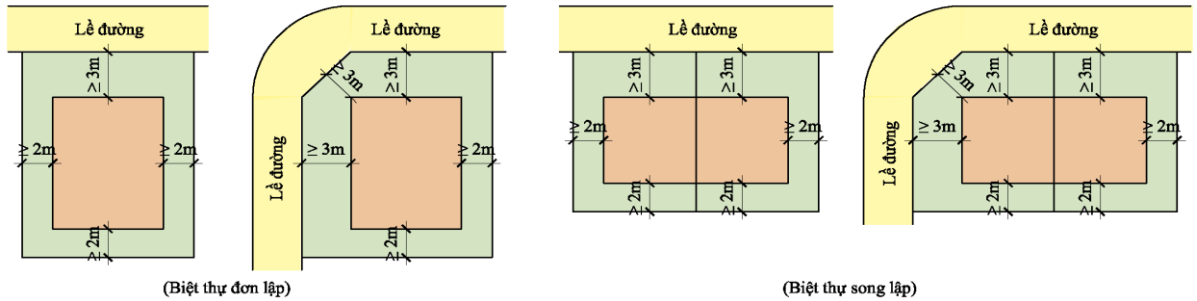
- *Mật độ xây dựng:* Mật độ xây dựng thuần theo quy định tại ***Bảng 3*** Điều 9 của *Quy chế*; Mật độ xây dựng gộp khu ở tối đa 60%.

- *Khoảng lùi:* đảm bảo khoảng lùi tối thiểu như ***Bảng 5***.

Bảng 5: Khoảng lùi tối thiểu của công trình biệt thự, nhà vườn

Lộ giới đường (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)
< 6	2,4
6 – 16	3,0
16 – 24	4,5
> 24	6,0

Được xây dựng sát 1 bên ranh đất (biệt thự song lập) và khoảng lùi xây dựng so với 2 ranh đất còn lại tối thiểu là 2m.



Hình 4: Quy định về chỉ giới xây dựng biệt thự

- *Cốt nền:* Đảm bảo sự thống nhất cao độ nền nhà của từng dãy phố, không xây bậc cửa, đường dốc dắt xe máy, đường dốc ô tô lấn chiếm vỉa hè. Nền nhà cao hơn vỉa hè 0,3m.

- *Số tầng cao:* ≤ 03 tầng.

- *Chiều cao tầng:* Tầng 1: 3,6 - 3,9m; Tầng 2: 3,3 - 3,6m; Tầng mái dốc (hoặc tum cầu thang): 2,4 - 3,0m.

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

- *Kiến trúc công trình:*

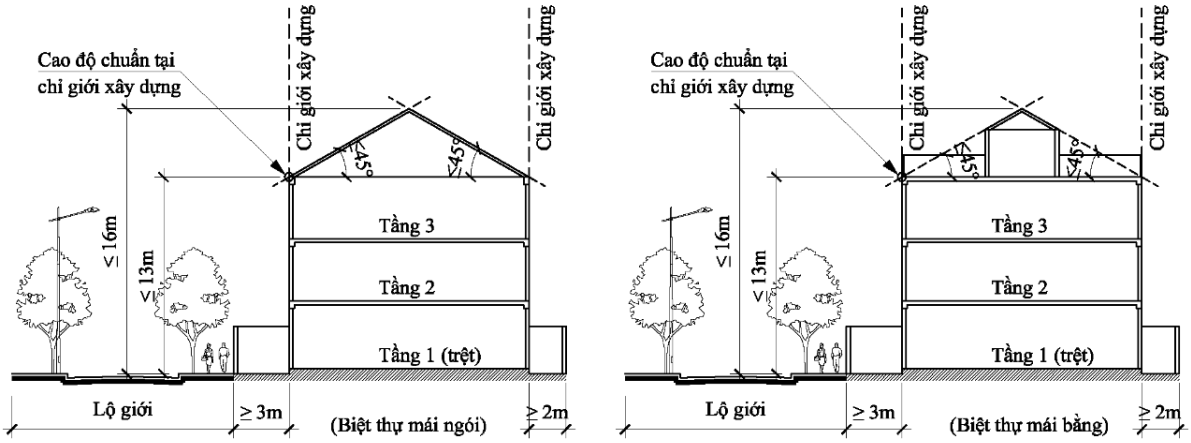
+ Nhà biệt thự, nhà vườn cần thiết kế kết hợp với sân vườn, cây xanh, theo xu hướng hiện đại nhưng vẫn đảm bảo gắn kết giá trị truyền thống trong sử dụng màu sắc, chất liệu công trình; khuyến khích sử dụng mái ngói, màu sắc trang nhã.

+ Đối với khu vực đô thị mới, dự án đầu tư khu nhà ở biệt thự, nhà vườn có quy định hình dáng kiểu mẫu, màu sắc, vật liệu sử dụng công trình thì quản lý theo Quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

+ Hình thức mái: 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.

+ Đối với những khu đất không đủ điều kiện xây dựng nhà ở dạng biệt thự, thì xây dựng theo dạng nhà ở liên kế có sân vườn.



Hình 5: Quy định về tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

e) Quy định đối với công trình nhà ở ven hồ, ven suối:

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

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

- Không san lấp các sông, hồ hiện hữu và xây dựng công trình ven sông, ven hồ trái với quy hoạch được duyệt.

e) Công trình nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp:

- *Quy định chung:*

+ Đảm bảo các yêu cầu về an toàn chịu lực, ổn định và tuổi thọ thiết kế. Không xây dựng nhà trên các vùng có nguy cơ địa chất nguy hiểm (sạt đất, lở đất, trượt đất...), vùng có lũ quét, thường xuyên ngập lụt khi không có biện pháp kỹ thuật để đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng.

+ Đảm bảo các yêu cầu về an toàn phòng cháy theo QCVN 06:2022/BXD và các quy định liên quan. Việc trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng các phương tiện phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ tuân thủ các yêu cầu của quy định hiện hành.

+ Đảm bảo người cao tuổi, người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD.

+ Thiết kế, xây dựng đáp ứng các quy định tại QCVN 04:2011/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư và đáp ứng yêu cầu sử dụng năng lượng hiệu quả theo QCVN 09:2017/BXD.

+ Tuân thủ các quy định về an toàn sinh mạng và sức khỏe theo QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe. Yêu cầu về phòng chống mối cho nhà chung cư tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật được lựa chọn áp dụng.

- *Mật độ xây dựng:*

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

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

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

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà chung cư được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại ***Bảng 2.9: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình (QCVN 01:2021/BXD)*** và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, về khoảng lùi công trình tại Điều 9 của *Quy chế*.

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại ***Bảng 2.10: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình (QCVN 01:2021/BXD)*** và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, về khoảng lùi công trình tại Điều 9 của *Quy chế*.

- *Quy định về tầng cao, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi, cao độ nền:*

+ Tầng cao: tối đa 05 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất tối đa được xác định trong Quy hoạch đô thị hoặc Thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại ***Bảng 2.12: Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình*** (***QCVN 01:2021/BXD)***.

+ Khoảng lùi: Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong ***Bảng 1*** tại Điều 9 của *Quy chế*.

+ Cao độ nền: Cao độ nền phải được thiết kế với chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán được xác định theo loại đô thị và phân khu chức năng đô thị được quy định tại QCVN 01: 2021/BXD. Cao độ nền khống chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình phải cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3m.

- *Quy định về kiến trúc cảnh quan:*

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

+ Chiều cao thông thủy: Phòng ở: ≥ 2,6m; Phòng bếp và phòng vệ sinh: ≥ 2,3m; Tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật: ≥ 2,0m.

Đối với không gian bên trong của mái dốc được sử dụng làm phòng ngủ hoặc phòng sinh hoạt, chiều cao thông thủy của 1/2 diện tích phòng ≥ 2,1m.

Chiều cao thông thủy của các phòng và các khu vực khác lấy theo nhiệm vụ thiết kế hoặc tiêu chuẩn lựa chọn áp dụng.

+ Rào, lan can, ban công và lô gia ngoài việc đảm bảo các yêu cầu an toàn theo quy định của QCXDVN 05:2008/BXD thì chiều cao thông thủy tính từ sàn đến mặt dưới lỗ

cửa/bậu cửa sổ trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp không được nhỏ hơn 1,4m. Các vị trí khác tuân thủ QCXDVN 05:2008/BXD.

+ Đường dốc trong nhà chung cư và nhà chung cư hỗn hợp:

Đường dốc trong gara ô tô phải thỏa mãn các yêu cầu của QCVN 13:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Gara ôtô.

Đường dốc cho người đi bộ phải đảm bảo cho người cao tuổi, người khuyết tật tiếp cận theo yêu cầu tại QCVN 10:2014/BXD.

Đường thoát nạn, lối thoát nạn và lối ra khẩn cấp trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải tuân thủ quy định của QCVN 06:2022/BXD và QCVN 10:2014/BXD.

Đường cho xe chữa cháy và mặt bằng - không gian của nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải phù hợp QCVN 06:2022/BXD.

+ Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh sân vườn, cây xanh theo tường rào; Hạn chế trồng các loại cây ăn quả, các cây thu hút côn trùng; Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

g) Công trình nhà ở phát triển mới đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt: quản lý, thực hiện theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

3. Công trình công nghiệp:

a) Ngành công nghiệp hiện có trên địa bàn thị trấn chủ yếu là tiểu thủ công nghiệp quy mô nhỏ. Khu công nhiệp - TTCN bố trí tại khu Hòa Bình, khu đất nông nghiệp phía Nam thị trấn theo QL.31 đi huyện Sơn Động (tỉnh Bắc Giang).

b) Tuân thủ các quy định tại *Quy chế*; QCVN 01:2021/BXD; TCVN 4616: 1987; QCVN, TCVN có liên quan.

c) Mật độ xây dựng 55%; cây xanh ≥10%; diện tích đường giao thông ≥10% (không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất), diện tích các khu kỹ thuật ≥1%, còn lại là diện tích xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, trạm xử lý nước thải[1].

d) Trong khuôn viên từng lô đất xây dựng nhà máy:

- Mật độ xây dựng 55%, diện tích còn lại dành để tổ chức sân vườn, bãi đỗ xe, đường giao thông nội bộ. Công trình kỹ thuật của từng nhà máy bố trí về cuối lô đất có khoảng cách ly đúng theo quy định về đảm bảo vệ sinh môi trường, cứu hỏa... và không làm ảnh hưởng tới hoạt động của các cơ sở sản xuất kề cận.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh đảm bảo ≥ 20%.

đ) Về hình thức kiến trúc:

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

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

[1] *QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng*

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

e) Về kiến trúc cảnh quan:

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

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

- Tường rào bao quanh từng nhà máy nên xây dựng thoáng, chạy dọc phía trước tường rào là cây xanh vườn hoa trang trí. Cổng chính cụm công nghiệp được thiết kế đơn giản nhưng hiện đại, mang yếu tố thẩm mỹ cao. Đối với phần tiếp giáp khu dân cư phải có dải cây xanh cách ly.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Bảo vệ, phát huy giá trị các công trình tôn giáo, tín ngưỡng theo nguyên tắc sau:

- Có thái độ trân trọng đối với các yếu tố nguyên gốc và các bộ phận của di tích được bổ sung sau này nhưng có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học và thẩm mỹ.

- Lập hồ sơ, nghiên cứu liên ngành để có sự hiểu biết cặn kẽ, đúng đắn về di tích về các mặt: giá trị lịch sử văn hóa, tình trạng bảo tồn, tình trạng kỹ thuật, hoàn cảnh lịch sử, đặc thù văn hoá ở địa phương trước khi xây dựng các dự án bảo tồn, tu bổ tôn tạo, quy hoạch đầu tư phát triển du lịch.

- Các giải pháp tu bổ cần được trao đổi rộng rãi, lấy ý kiến của các nhà nghiên cứu ở các ngành khoa học có liên quan, nhân chứng lịch sử, quần chúng nhân dân để có thể lựa chọn được giải pháp tối ưu nhất.

- Có giải pháp hữu hiệu để tăng cường tuổi thọ, độ bền vững của di tích, đảm bảo các điều kiện cần thiết để di tích có thể tồn tại lâu dài ở dạng nguyên gốc: Từ hình dáng, kết cấu kiến trúc, màu sắc, đường nét trang trí mỹ thuật đến vật liệu xây dựng ...

- Đối với các công trình cần tu bổ, phục hồi:

+ Chỉ tiến hành tu bổ, phục hồi di tích khi có cơ sở cứ liệu khoa học chính xác (tài liệu viết, bản vẽ kiến trúc, ảnh chụp, bản dập ...). Những thành phần mới phục hồi phải phù hợp và hài hòa với khung cảnh, môi trường khu vực di tích. Trong công tác bảo tồn, tu bổ di tích, luôn quán triệt phương châm sử dụng tối đa vật liệu và công nghệ truyền thống; phần mới bổ sung trong quá trình tu bổ phải có "dấu hiệu" để phân biệt với bộ phận nguyên gốc của di tích;

+ Quá trình tu bổ di tích phải được triển khai dưới sự giám sát thường xuyên của các cơ quan liên quan và nghiêm ngặt của cộng đồng cư dân nơi có di tích; các đơn vị tư vấn, thẩm tra, thi công, đơn vị tư vấn giám sát phải có đầy đủ điều kiện, năng lực theo quy định của pháp luật;

+ Việc tiến hành đầu tư tu bổ di tích chỉ thực hiện khi công tác bảo quản, gia cố, gia cường di tích không còn hiệu quả và chủ đầu tư có cam kết huy động đủ nguồn lực xã hội hóa;

+ Trên cơ sở danh mục di tích xuống cấp của đề án và điều kiện thực tế, các địa phương, tổ chức, cá nhân được giao quản lý di tích (chủ đầu tư) trình cấp có thẩm quyền cho phép lập dự án tu bổ, tôn tạo di tích (thực hiện theo Nghị định số 166/2018/NĐ-CP của Chính phủ). Các di tích đã được đầu tư sẽ không được xem xét hỗ trợ trừ trường hợp thiên tai, hỏa hoạn...

- Có thể xây dựng những công trình phù hợp phục vụ cho việc phát huy giá trị di tích nhưng không làm ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích. Việc xác định và xây dựng các công trình phục vụ việc tôn tạo, bảo vệ và phát huy giá trị di tích được thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Việc xác định di tích có khu vực bảo vệ I được áp dụng trong trường hợp di tích đó nằm trong khu vực dân cư hoặc liền kề các công trình xây dựng mà không thể di dời. Đối với di tích gồm nhiều công trình xây dựng, địa điểm phân bố trên phạm vi rộng thì phải xác định khu vực bảo vệ I cho từng công trình xây dựng, địa điểm;

+ Việc xây dựng các công trình ở khu vực bảo vệ II nhằm tôn tạo và phát huy giá trị di tích đối với di tích cấp tỉnh phải có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch UBND tỉnh, đối với di tích quốc gia và quốc gia đặc biệt phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch.

- Vật liệu sử dụng đối với công tác bảo quản, tu bổ, phục hồi tại di tích phải tuân theo các quy chuẩn hiện hành: Tiêu chuẩn TCVN 12185-2017 về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích kiến trúc nghệ thuật - thi công và nghiệm thu kết cấu gỗ; TCVN 12603-2018 về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích kiến trúc nghệ thuật - thi công và nghiệm thu phần nề ngõa.

b) Đối với các cơ sở tín ngưỡng, 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 về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng.

c) Quy định về xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Việc xây mới các công trình tôn giáo tín ngưỡng phải lập hồ sơ xin phép xây dựng gửi đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét có ý kiến thống nhất bằng văn bản, đồng thời phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%; Chiều cao công trình tối đa: 02 tầng.

- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc, cổng, tường rào cần thiết kế trang nghiêm và phù hợp với công năng, tính chất công trình, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị...

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

b) Thiết kế, xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan để quyết định vị trí, phương hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình theo các tiêu chí sau:

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

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

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

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

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

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

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

1. Quy định chung:

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

b) Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, khuyến khích ngầm hóa, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị. Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình.

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

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

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

a) Quy định đối với vỉa hè (hè phố):

- Vỉa hè (hè phố) cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, với việc tổ

chức giao thông công cộng như bến xe buýt, cầu vượt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi công trình.

+ Vỉa hè cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép đảm bảo bộ hành đi lại thuận lợi, thoát nước tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường, phù hợp kiến trúc cảnh quan.

+ Trên vỉa hè không được bố trí mương thoát nước mưa dạng hở.

+ Cải tạo, xây dựng mới vỉa hè tuân thủ quy định tại QCVN 07-4:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông.

+ Vỉa hè phải đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định tại QCVN 10:2014/BXD.

- Bề mặt vỉa hè cần bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Vỉa hè tại các khu vực xây dựng, cải tạo mới phải có lối đi và chỉ dẫn riêng dành cho người khuyết tật.

+ Giảm tối đa các lối ra vào công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%.

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

+ Không được bán hàng, bày hàng, đặt biển quảng cáo và chiếm không gian trên vỉa hè treo hàng hoá, cấm hạ thấp vỉa hè, làm cầu dẫn để đưa xe lên xuống. Vỉa hè, lòng đường phải được quản lý chặt chẽ theo đúng quy hoạch, chỉ giới, mốc giới xây dựng.

- Việc phân luồng, vạch tuyến, đặt biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu phải rõ ràng, không bị che khuất và thống nhất màu sắc, ký hiệu phông chữ viết trên toàn thị trấn và không trái với quy định của pháp luật hiện hành về an toàn giao thông đường bộ. Không tự ý xây dựng, lắp đặt kiốt để kinh doanh phục vụ du lịch hoặc ghế, rào hè trên vỉa hè.

- Vỉa hè (hè phố) chỉ được sử dụng cho mục đích giao thông. Việc quản lý, sử dụng tạm thời một phần hè phố ngoài mục đích giao thông trên địa bàn thị trấn Nông trường Thái Bình thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Các hoạt động liên quan đến lòng đường, vỉa hè chỉ được tiến hành khi có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình sử dụng, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải có các biện pháp để bảo đảm trật tự giao thông, vệ sinh môi trường, phải tổ chức thu dọn trả lại mặt bằng sau khi hoàn thành công việc chậm nhất trong vòng 24 giờ.

- Các hoạt động không được thực hiện:

+ Nghiêm cấm các hành vi cản trở giao thông, làm ảnh hưởng đến mỹ quan đường phố. Không đỗ xe ô tô và các phương tiện giao thông khác, đặt biển quảng cáo, đá bóng, đá cầu, đốt rác trên vỉa hè, lòng đường làm ảnh hưởng đến hoạt động giao thông và hoạt động công cộng. Nghiêm cấm người dân trồng, đặt các chậu cây xanh, rau trên vỉa hè dưới mọi hình thức.

+ Cấm các phương tiện giao thông, kể cả xe thô sơ đi lại trên vỉa hè. Các hành vi làm hư hại mặt vỉa hè, mặt đường, các thiết bị an toàn giao thông. Các phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng khi lưu thông trên đường phố phải có các thiết bị che đậy, không gây bụi hoặc rơi vãi vật liệu ra ngoài.

+ Nghiêm cấm các hành vi tự ý xây dựng hoặc phá bỏ bục bệ, bục thềm lên xuống,

bó vỉa vỉa hè. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đào bới lòng đường, vỉa hè để thi công các công trình.

b) Quy định đối với vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...):

- Kiến trúc quán hoa, dàn hoa, kiốt, cầu kiều, đài phun nước… đặt trong khuôn viên, công viên quản lý kiến trúc theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Cột biểu tượng, cổng vào vào khu đô thị, đài phun nước… đặt trên các tuyến phố, quảng trường… phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Trang trí chiếu sáng, trang trí đô thị, các loại biển quảng cáo phải xin phép UBND huyện.

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

+ Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường, đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Chỉ cho phép đặt biển chỉ dẫn đối với các cơ quan sau: Bệnh viện các cấp, công trình thể thao, văn hóa, giao dục cấp huyện trở lên và các công trình đặc thù.

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

3. Quy định đối với hệ thống cây xanh đường phố:

a) Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn cho giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè mặt đường), tuân thủ Nghị định 05/VBHN-BXD ngày 13 tháng 9 năm 2018 về quản lý cây xanh đô thị.

b) Đối với việc trồng mới cây xanh trên đường phố:

- Xác định danh mục cây trồng cho mỗi tuyến phố: Thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Việc trồng mới cây xanh trên đường phố theo nguyên tắc sau:

+ Phù hợp với quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Trồng cây theo từng tuyến phố với từng loại, tán lá, mầu sắc cây bản địa phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng đảm bảo cho sinh trưởng tốt. Mỗi tuyến đường trồng 01 loại cây xanh bóng mát tạo thành hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ được 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 làm phá hỏng các công trình liên kế, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố; có hoa và màu sắc đẹp. Các cây bóng mát lựa chọn có đặc điểm sinh học phù hợp với điều kiện tự nhiên, có tán che mùa hè và có hoa.

+ Không tuỳ tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; không tự ý chặt, hạ cây xanh, đánh chuyển, di dời cây, bẻ cành, chặt rễ, cắt khoanh vỏ cây, đốt lửa, đặt bếp, đổ hoá chất vào gốc cây; Không tự ý xây bục, bệ bao quanh gốc

cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây.

+ Không trồng cây xanh trên vỉa hè < 02m; vỉa hè từ 02m–05m trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang, chiều cao tối đa 10m; vỉa hè > 05m trồng cây có chiều cao tối đa là 20m.

+ Cây xanh khi đưa ra trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu 02m, đường kính thân cây tối thiểu 04cm đối với cây tiểu mộc; chiều cao tối thiểu 03m, đường kính thân cây tối thiểu 05cm đối với cây trung mộc và đại mộc.

+ Dải phân cách có bề rộng < 02m chỉ trồng cỏ, cây bụi thấp, cây cảnh; dải phân cách có bề rộng 02m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông; trên chiều dài từ 05m–08m của dải phân cách giữa đoạn giáp các nút giao thông không được trồng cây xanh che khuất tầm nhìn.

+ Cây xanh phải trồng cách các góc phố 05m–08m, cách họng cứu hỏa từ 02m–03m; cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga từ 01m–02m; cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật từ 01m–02m; vị trí trồng cây không nằm chính diện mặt nhà ở hoặc giữa cổng ra vào, nên bố trí nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và bảo đảm hành lang an toàn lưới điện cao áp.

+ Ô đất trồng cây xanh trên hè phố có kích thước hình vuông hoặc hình tròn; lớp bo xung quanh gốc có cao độ lớn hơn cao độ vỉa hè từ 05cm–10cm và có thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây.

c) Nghiêm cấm mọi hành vi xâm hại đến hệ thống cây xanh trồng trên đường phố, cụ thể như sau:

- Đốn hạ, di dời trái phép cây xanh;

- Khắc, lột vỏ, thân cây, chặt, bẻ cành nhánh cây xanh: hái lá, trái, hoa; tự ý leo trèo cây xanh;

- Giăng dây, đóng đinh, treo bảng quảng cáo trái phép trên thân cây; đổ rác vào gốc cây xanh, làm hư bó vỉa, bồn cỏ gốc cây;

- Đổ chất độc hại vào gốc cây và các hành vi khác gây chết hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của cây xanh;

- Ngăn cản việc trồng cây theo quy định này;

- Tự ý trồng cây trên đường phố;

- Các hành vi khác làm hư hại hệ thống cây xanh.

4. Quy định đối với bến bãi đường bộ:

a) Quy định đối với bến xe:

- Bố trí đường gom phía ngoài trước khu vực bến xe; xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào thoảng cao không quá 2m, phần chân cho phép xây đặc và cao tối đa 60cm.

- Khu vực cổng chính của bến xe cần lùi vào so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m, chiều dài tối thiểu gấp 4 lần chiều rộng tạo thành vịnh đỗ xe.

b) Bãi đỗ xe công cộng:

- Quy định chung:

+ Bãi xe được bố trí tại các khu công cộng: khuôn viên cây xanh, sân thể thao, quảng trường, bố trí xen với các khu dân cư.

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

+ 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 đô thị đã được phê 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 thẩm thấu nước mưa và tạo cảnh quan. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe song song, chiều rộng làn đỗ xe ≥2,5m và ≤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.

- Quy mô các bãi đỗ xe đô thị tuân thủ theo quy hoạch đô thị mới nhất được phê duyệt, đồng thời tuân thủ các quy định sau:

+ Quy hoạch đủ diện tích giành cho giao thông tĩnh, có tính đến việc dự phòng xu hướng gia tăng, cơ giới hóa, các phương tiện giao thông cho các khu dân cư, khu chung cư, khu nhà ở cho người thu nhập thấp.

+ 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.

- Quy mô các bãi đỗ xe đô thị tuân thủ theo quy hoạch đô thị mới nhất được phê duyệt, đồng thời tuân thủ các quy định sau: Quy hoạch đủ diện tích giành cho giao thông tĩnh, có tính đến việc dự phòng xu hướng gia tăng, cơ giới hóa, các phương tiện giao thông cho các khu dân cư, khu chung cư, khu nhà ở cho người thu nhập thấp.

- Vị trí của bãi đỗ xe, vịnh đỗ xe: Các bãi đỗ xe tập trung được xây dựng tại các trung tâm công cộng, thương mại, trung tâm thể thao, văn hóa, khu văn phòng, trường học các cấp, quy mô tuỳ thuộc vào công trình. (Các bãi đỗ xe này được bố trí dưới tầng hầm hoặc trong công trình). Diện tích các bãi đỗ xe tùy thuộc vào quy mô công trình, số lượng người sử dụng, được tính toán cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

c) Cầu qua sông: Cầu phải được thiết kế theo dự án riêng, đảm bảo độ an toàn, tải trọng, …; Xây dựng phù hợp với cấp hạng của từng tuyến đường trong thị trấn.

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

Các công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật đô thị thực hiện theo QCVN 07-4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

a) Đối với khu dân cư hiện hữu:

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

- Xây dựng đồng bộ các công trình khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới

đường phố, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm trong đô thị.

b) Đối với khu vực xây dựng mới:

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

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

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

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

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

c) Quy định về cảnh quan:

- Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để bổ sung cho cảnh quan đô thị, cải thiện môi trường đô thị; không tổ chức quảng trường, sân chơi. Các công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

a) Hệ thống thông tin đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thông tin đô thị. Khi xây dựng hệ thống thông tin đô thị phải xét đến sự gây nhiễu lẫn nhau giữa các thiết bị thông tin, các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động và có biện pháp phòng chống nhiễu thích hợp, dây dẫn không ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

- Tuân thủ quy định tại Luật Viễn thông năm 2023; QCVN 33:2019/BTTTT được ban hành kèm theo Thông tư số 20/2019/TT-BTTTT ngày 31/12/2019 của Bộ Thông tin

và Truyền thông.

- Các công trình bưu chính viễn thông phải được quy hoạch, thiết kế, xây dựng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với thiết kế đô thị.

- Các đường dây, đường ống kỹ thuật lắp đặt mới phải đảm bảo hạ ngầm.

- Đối với các đường dây, đường ống hiện trạng các đơn vị quản lý phải thực hiện hạ ngầm qua hệ thống hộp kỹ thuật, không được đi nổi cắt ngang qua đường.

Trường hợp các tuyến đường không có hộp kỹ thuật qua đường thì phải tập trung các đầu mối qua đường tại cùng một vị trí thích hợp đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các công trình phụ trợ của hệ thống thiết bị thông tin nổi trên vỉa hè được lựa chọn mẫu có chất lượng thẩm mỹ. Đối với một số tuyến trục đường chính cần phải tuân thủ theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

b) Quy định về việc quản lý, cấp phép xây dựng, lắp đặt và hoạt động của công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (sau đây viết tắt là trạm BTS) bao gồm: Nhà trạm và cột ăng ten; thiết bị và ăng ten thu, phát sóng vô tuyến điện.

- Quản lý, cấp phép xây dựng, lắp đặt và hoạt động trạm BTS đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Cấp công trình trạm BTS thực hiện theo quy định tại Phụ lục II của Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

- Việc cấp phép xây dựng trạm BTS phải phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động của tỉnh, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và phát triển kinh tế - xã hội, đúng với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị.

- Ưu tiên và tạo điều kiện trong việc xây dựng hạ tầng dùng chung các trạm BTS.

- Ưu tiên phát triển, xây dựng trạm BTS tại các khu vực hiện tại chưa có sóng di động hoặc có sóng nhưng chất lượng chưa đảm bảo.

- Khuyến khích việc xây dựng trạm BTS theo hướng sử dụng Cột đa năng thân thiện môi trường, kết hợp đèn chiếu sáng, bảng biển tuyên truyền, camera giám sát, đảm bảo mỹ quan; cột tự đứng kiên cố. Khuyến khích sử dụng hạ tầng của các tòa nhà cao tầng để làm cột dạng nhỏ gọn tăng vùng phủ trong khu vực, giảm số lượng cột. Hạn chế tối đa việc phát triển cột ăng ten dây néo trong khu vực đô thị.

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

a) Công trình thoát nước:

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát: thoát trực tiếp ra suối và nhánh sông Lục Nam chảy qua thị trấn.

+ Mạng lưới: Dùng mạng lưới phân tán theo địa hình tự nhiên để giảm kích thước cống, có dạng hình nhánh cây.

+ Các yêu cầu kỹ thuật khác theo *QHC thị trấn Nông trường Thái Bình đến năm 2035*.

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

+ Tận dụng tối đa các bề mặt có thể thấm được trong đô thị, hạn chế bê tông hóa các khuôn viên công cộng, vỉa hè đường giao thông.

+ Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu lát nền, các công trình thu nước có cấu tạo thấm nước nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật riêng như các loại gạch lát nền vỉa hè và quảng trường, các loại ga thu nước, cống thoát nước có khả năng thấm nước.

- Thoát nước thải: Nước thải từ các các công trình công nghiệp nhỏ lẻ phải qua bể tự hoại, nếu có dầu mỡ phải cho qua bể tách dầu trước khi thoát chung với hệ thống thoát nước của thị trấn.

b) Công trình cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt:

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước mặt hồ Pắc Làng.

+ Mạng lưới đường ống: Đường ống dẫn chính từ nhà máy ra có đường kính từ D50 đến D315mm.

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

+ Đường ống cấp nước phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn cấp nước đô thị. Khi có sự cố trên một ống nào đó của đường ống dẫn thì lưu lượng nước chảy qua vẫn đảm bảo tối thiểu 70% lượng nước sinh hoạt ngoài ra phải dự phòng lượng nước chữa cháy, trong trường hợp mạng lưới đường ống không đảm bảo lưu lượng nước cho chữa cháy thì phải có bể dự trữ nước cho chữa cháy.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Nguồn cấp: Nước cho chữa cháy được cấp từ nguồn cấp nước sinh hoạt.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước sinh hoạt, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hoả lấy nước từ các trụ chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư đường phố, các trụ chữa cháy có khoảng cách 120m – 150m.

+ Trụ nước chữa cháy được bố trí nổi trên mặt đất, thiết kế đảm bảo an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết, dễ tiếp cận sử dụng. Họng cấp nước chữa cháy bố trí trên vỉa hè dọc theo đường ôtô, cách mép đường ≤2,5m và cách tường nhà ≥3,0m đối với khu đô thị hiện hữu và ≥5,0m đối với khu đô thị mới.

- Quy định về bảo vệ nguồn nước:

+ Đối với nguồn nước ngầm: Cấm xây dựng trong khu đất có bán kính 25m tính từ giếng.

+ Đối với nguồn nước mặt: Cấm xây dựng trong khoảng 200m tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100m về phía hạ lưu.

+ Không được xây dựng công trình trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình nhà máy, trạm cấp nước.

c) Vệ sinh môi trường đô thị:

- Khu vực vệ sinh công cộng phải được bố trí kết hợp trong tòa nhà và khuôn viên công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công trình tiện ích đô thị khác đảm bảo việc tiếp cận và sử dụng thuận tiện. Trường hợp bố trí công trình riêng biệt phải thiết kế kiến

trúc phù hợp cảnh quan và mỹ quan đô thị.

- Thùng thu rác dọc theo các tuyến phố phải có kích thước, hình thức, màu sắc phù hợp, đảm bảo vệ sinh và thuận tiện cho sử dụng, quản lý phân loại và thu gom.

- Các trạm thu gom, trung chuyển chất thải rắn sử dụng trạm kín, áp dụng công nghệ mới và tự động hóa, kết hợp với trồng cây xanh, đảm bảo cách ly vệ sinh và an toàn môi trường, cảnh quan đô thị. Việc thu gom, phân loại và lưu chứa chất thải rắn nguy hại từ hoạt động y tế phải tuân thủ theo quy định của quy chế quản lý chất thải y tế do Bộ Y tế ban hành.

- Vận chuyển và xử lý chất thải rắn đô thị phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị, đảm bảo an toàn, hợp vệ sinh và không ô nhiễm môi trường.

8. Quy định đối với công trình cấp điện:

a) Nguồn điện: từ thị trấn Đình Lập.

b) Đường dây 35KV trong khu dân cư phải dùng dây bọc cách điện, đường dây ngoài khu dân cư có thể dùng dây trần. Đường dây 35KV đi trong khu trung tâm trong điều kiện kinh tế cho phép có thể dùng cáp ngầm.

c) Trạm biến áp ngoài trời phải lựa chọn loại có thẩm mỹ, an toàn, các biển báo và ký hiệu phải đầy đủ, đảm bảo thẩm mỹ chung.

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

- Hình thức trạm: dùng trạm xây, hoặc trạm ki ốt trọn bộ (có thể dùng trạm treo trên cột). Trạm biến áp ngoài trời phải lựa chọn loại an toàn, các biển báo và ký hiệu phải đầy đủ, đảm bảo thẩm mỹ chung.

- Hành lang an toàn phải được bảo vệ bằng tường rào, trong hành lang kết hợp trồng cây, hoa phù hợp; cấm tận dụng mặt bằng sử dụng cho mục đích khác.

d) Hệ thống cột và đường dây điện: Khu đô thị mới bắt buộc phải hạ ngầm; khu đô thị cũ cải tạo phải từng bước hạ ngầm tiến tới ngầm hoá toàn bộ; trong thời gian chưa hạ ngầm, phải thường xuyên kiểm tra các cột điện hiện trạng, sắp xếp bó gọn lại các đường dây đảm bảo an toàn và thẩm mỹ. Việc thực hiện ngầm hóa tuyến điện phải tổ chức lập thiết kế đô thị riêng cho từng tuyến phố có yêu cầu quản lý kiến trúc cao để đồng bộ với hệ thống đường dây, đường ống ngầm của tuyến phố.

đ) Chiếu sáng công cộng:

- Các công trình kiến trúc, công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, công trình quy mô lớn; các công trình di tích lịch sử, văn hóa, thể thao; tháp truyền hình; ăng ten thu, phát sóng; công trình có kiểu dáng, hình ảnh và vị trí tạo điểm nhấn của đô thị hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến bộ mặt kiến trúc và cảnh quan đô thị phải được chiếu sáng mặt ngoài hoặc một phần mặt ngoài của công trình.

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành; các thiết bị chiếu sáng đường phố phải được thiết kế phù hợp với yêu cầu thiết kế đô thị được duyệt.

- Lưới chiếu sáng: Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt cắt ≥ 3,5m đều được chiếu sáng, đường có mặt cắt ≥ 11,0 m

bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt ≤ 10,5m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

- Chiếu sáng đường dùng các loại đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng phù hợp mỹ quan đô thị và tình hình thực tế tại địa phương. Chiếu sáng vườn hoa khuôn viên, công viên dùng đèn chùm, đèn nấm và các loại đèn trang trí tạo cảnh quan. Cột đèn chiếu sáng dùng loại cột có kiểu dáng đẹp, phù hợp với kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Đối với trục trung tâm thị trấn tuyến chiếu sáng bố trí đi ngầm trong mương và hào cáp kỹ thuật, dùng cáp có vỏ thép bảo vệ.

9. Quy định đối với công trình nghĩa trang:

a) Khu nghĩa địa hiện có tại Khu Thống Nhất hiện đang sử dụng, định hướng từng bước đóng cửa, khoanh vùng cây xanh, tiến tới quy tập về khu nghĩa trang tập trung của thị trấn khi xác định được địa điểm phù hợp

b) Định hướng xây dựng theo. hình thức công viên cây xanh nghĩa trang; Đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường, hài hoà không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, phù hợp QCVN, TCVN hiện hành, đáp ứng đầy đủ các hình thức táng bao gồm: Mai táng, hoả 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.

c) Quản lý, xây dựng nghĩa trang thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Lạng Sơn; Tuân thủ các quy định tại *Quy chế*; QCVN 01:2021/BXD; QCVN 07:2016/BXD; TCVN 7956: 2008 Tiêu chuẩn quốc gia về Nghĩa trang đô thị; QCVN, TCVN có liên quan.

10. Quy định đối với công trình cung cấp năng lượng *(hệ thống các trạm xăng dầu đô thị):*

a) Hệ thống các trạm xăng dầu đô thị phải được xây dựng phù hợp với qui hoạch xây dựng đô thị, phải đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, chống sét và vệ sinh môi trường.

b) Quản lý thiết kế cửa hàng xăng dầu theo quy định tại QCVN 01: 2020/BCT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu" ban hành theo Thông tư số 15/2020/TT-BTC ngày 30/06/2020 của Bộ Công Thương.

c) Nhà của trạm xăng dầu, bể chứa xăng dầu và hệ thống đường ống công nghệ tuân thủ theo các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn của công trình cấp xăng dầu đô thị.

11. Quy định với khu vực an ninh quốc phòng:

a) Vị trí: Các khu đất của các cơ quan, đơn vị trực thuộc Công an huyện và Ban Chỉ huy Quân sự huyện.

b) 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: Công trình xây dựng mới: Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%; Công trình cải tạo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Công trình hiện hữu: Mật độ xây dựng giữ nguyên hiện trạng.

- Khoảng lùi: Theo Quy hoạch đô thị được duyệt và quy định tại *Quy chế*.

- Tầng cao: tối đa 05 tầng.

c) 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.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc:

a) Quy định chung:

- Tuân thủ QCVN 17: 2018/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời và các quy định hiện hành của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- 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. Quảng cáo trên các trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ thiết kế đô thị riêng, quy hoạch về quảng cáo được phê duyệt.

- 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. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

b) Quy định cụ thể:

- *Khu vực không thực hiện quảng cáo:*

+ Khu vực cổng trụ sở của các cơ quan Đảng, Nhà nước các cấp, tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, doanh trại quân đội, trụ sở công an, trụ sở của các tổ chức quốc tế.

+ Khu vực quốc phòng, an ninh và vùng quản lý nghiêm ngặt.

+ Khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh; nơi đặt tượng đài, đài tưởng niệm, bia tưởng niệm, nghĩa trang liệt sĩ, nghĩa trang Nhân dân.

+ Khu vực phạm vi hành lang an toàn giao thông đường bộ tại các vị trí giao lộ, vòng xoay; hành lang an toàn đối với cầu, hầm đường bộ, điện lưới quốc gia; che khuất đèn tín hiệu giao thông, bảng chỉ dẫn công cộng; chăng ngang qua đường giao thông.

+ Một số tuyến đường tại khu vực đô thị theo Quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- *Khu vực hạn chế thực hiện quảng cáo:*

+ Khu vực các công trình phúc lợi xã hội: Trường học, bệnh viện, công viên.

+ Khu vực các công trình về kiến trúc và văn hóa: Khuôn viên các công trình văn hóa, thể thao.

+ Trên các công trình xây dựng băng ngang qua đường giao thông: Cổng chào, trạm thu phí, cầu vượt.

+ Trên mặt các sông, hồ nước được quảng cáo cho các hoạt động trong khuôn khổ sự kiện được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

- *Bảng quảng cáo, hộp đèn gắn/ốp cố định vào công trình có sẵn:*

+ Mặt trước hoặc mặt sau mỗi công trình thấp tầng: được đặt tối đa 03 bảng quảng cáo, hộp đèn ngang, 03 bảng quảng cáo, hộp đèn dọc; thực hiện theo Mục 2.2.1.7 và mục 2.2.1.7.1 QCVN 17:2018/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20/5/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

+ Mặt bên của mỗi công trình thực hiện theo Mục 2.2.1.7.2 QCVN 17:2018/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20/5/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

+ Bảng quảng cáo, hộp đèn gắn/ốp vào hàng rào/tường rào bao quanh công trình đang xây dựng có kích thước tối đa là 10m²; thực hiện theo mục 2.2.1.8 QCVN 17:2018/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20/5/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

- *Quảng cáo tại công trình, nhà ở riêng lẻ*

+ Không quảng cáo trên nóc nhà hoặc che lấp nóc nhà, mái nhà. Số lượng, vị trí, chiều cao bảng quảng cáo tại công trình, nhà ở phải phù hợp với vị trí, quy mô, kích thước bề mặt công trình, hình thể ngôi nhà.

+ Bảng quảng cáo lắp đặt tại mặt tiền các công trình, nhà ở riêng lẻ:

(i) Bảng quảng cáo ngang: Mỗi tầng chỉ được đặt một bảng, chiều cao tối đa 2m, chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang mặt tiền công trình, nhà ở.

Vị trí: ốp sát vào ban công, mái hiên, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công, mái hiên hoặc ốp vào mặt tường nhà, mặt ngoài bảng quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường nhà không quá 0,2m không che chắn thông gió, chiếu sáng.

Quảng cáo dạng chữ gắn trực tiếp lên tường nhà: tổng chiều cao các chữ tối đa 2m, chiều ngang các chữ không vượt quá giới hạn kết cấu tường có thể gắn chữ.

(ii) Bảng quảng cáo dọc: Chiều ngang tối đa 1m, chiều cao tối đa 4m không vượt quá chiều cao của tầng công trình, nhà ở nơi đặt bảng quảng cáo.

Vị trí đặt: Ốp sát vào mặt tường đứng ngôi nhà.

+ Đối với công trình, nhà ở 4 tầng trở xuống, chiều cao của bảng quảng cáo ốp vào mặt tường bên không được nhô lên quá sàn mái 1,5m. Công trình, nhà ở 05 tầng trở lên toàn bộ diện tích mặt bảng quảng cáo phải gắn, ốp vào mặt tường bên.

- Đối với các tòa nhà cao tầng là khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm tài chính, ngân hàng, trung tâm hoạt động văn hóa đa năng, cao ốc trụ sở, văn phòng cho thuê được lắp đặt thêm bảng quảng cáo dạng chữ tại tầng trên cùng.

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

- Trong khuôn viên công trình đang xây dựng được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao quanh công trình, nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công, các hoạt động bình thường của các công trình lân cận và các hoạt động xung quanh khác.

- Trong khuôn viên trung tâm thương mại, siêu thị, nhà ga, sân bay, bến xe, bãi đỗ xe (được cơ quan có thẩm quyền giao đất hoạt động ổn định) được thực hiện quảng cáo có diện tích tối đa là 40m²; bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích dưới 40m² thực hiện

theo quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn thành phố. Không quảng cáo tại các bãi đỗ xe tạm thời.

- Trong các khu vực hạn chế xây dựng được đặt bảng quảng cáo có diện tích tối đa là 20m².

2. Đối với cổng, hàng rào:

a) 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. Không một bộ phận nào của hàng rào (kể cả phần móng) được phép xây dựng vượt ra ngoài ranh đất hợp pháp và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

b) Các công trình an ninh quốc phòng; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thể thiết kế kiến trúc hàng rào riêng.

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

- *Công trình nhà ở riêng lẻ:* Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%, phần chân tường rào xây đặc cao tối đa 0,8m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Chiều cao không quá 2,0m.

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

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

+ Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ < 2,4m: xây hàng rào nhẹ thoáng, chiều cao ≤1,2m hoặc xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới.

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

+ Ngăn cách ranh giới giữa hai nhà phải có hàng rào thoáng cao bằng hàng rào mặt tiền. Phần chân rào có thể xây đặc cao tối đa là 0,8m.

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

- *Công trình nhà chung cư, công trình hỗn hợp, đa năng:*

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

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

(i) Hàng rào trước công trình (giáp ranh với đường giao thông): Được phép sử dụng các loại vật liệu: thép, nhôm được sơn phủ, khối bê tông; thép hình, tường xây; lưới đan bằng gỗ thép. Chiều cao tối đa không quá 2,0m thông thoáng, độ rỗng tối thiểu 70%.

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

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

- Cổng ra, vào công trình:

+ Nhà cao tầng, công trình thương mại: khuyến khích không dùng cổng để tạo không gian liên kết với các yếu tố xung quanh.

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

+ Cánh cổng không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

- Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào: Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng (nếu có); hàng rào phải có độ rỗng tối thiểu là 70%; xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m trong đó phần tường xây đặc cao tối đa 0,8m tính từ cốt vỉa hè.

- Vật liệu xây dựng cổng, hàng rào: Nên sử dụng hàng rào xây đá, gạch, gỗ hoặc bằng các loại thực vật khác. Khuyến khích đồng bộ về kiến trúc, thẩm mỹ trong cùng một công trình và trên cả tuyến phố. Phần hàng rào xây tường được trát vữa xi măng và sơn màu phù hợp cảnh quan. Không sử dụng hàng rào bằng dây kẽm gai, hoặc các mảnh chai vỡ cắm trên đầu tường rào.

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

a) Màu sắc:

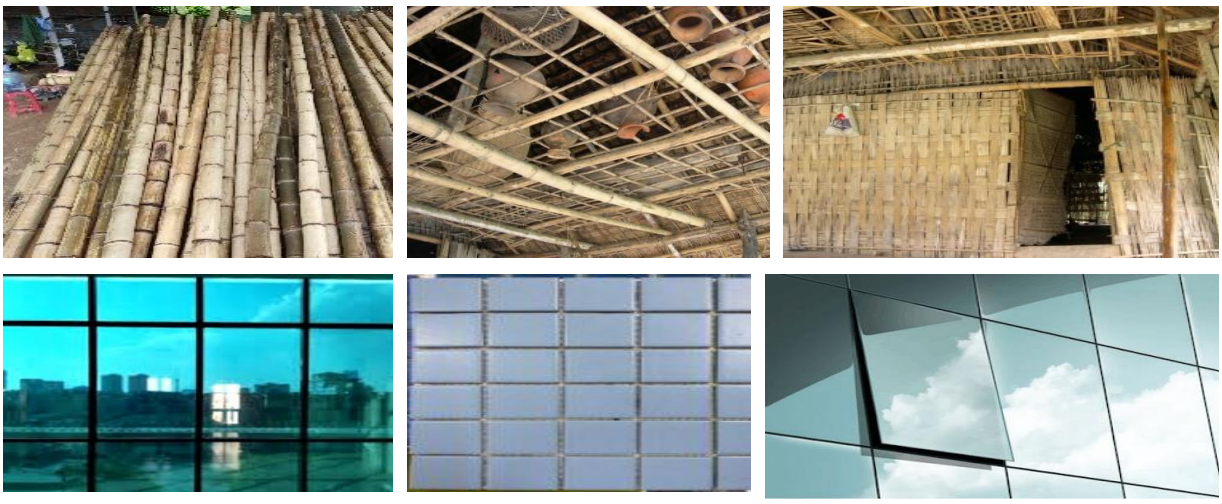
- Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận. Màu sắc bên ngoài công trình nhẹ nhàng, hài hòa kiến trúc khu vực, sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng hiệu quả của vùng khí hậu có nhiều nắng, không sử dụng màu đen làm màu chủ đạo. Nên sử dụng tường màu trắng, vàng kem, xanh nhạt; ngói màu nâu, xanh. Chi tiết kiến trúc có thể được nhấn mạnh bằng các màu sắc tương phản nhưng không nên vượt quá 3 màu.

- Các khu công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa. Khu hành chính, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu sáng (như: màu trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt,...).

b) Vật liệu bên ngoài công trình:

- Mặt ngoài công trình kiến trúc hạn chế sử dụng vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người cũng như ảnh hưởng đến an toàn giao thông như: các mảng kính lớn để tránh gây bức xạ nhiệt cho môi trường xung quanh, các loại kính màu hoặc phản quang, gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp với diện tích rộng không quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà.

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



Hình 2: Các vật liệu hạn chế xây dựng

- Công trình hỗn hợp, công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu bền, đẹp, 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.

- Với khu nhà cao tầng, khu công sở: các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc, đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng, chống mưa hắt.

- Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu, vỏ bọc bao che công trình theo quy định tại QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp QCVN, TCVN, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình.

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

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

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

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

a) Tất cả công trình, dự án trong quá trình chuẩn bị và triển khai phải bảo đảm vệ sinh môi trường, giao thông, mỹ quan, trật tự đô thị khu vực. Các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ, việc xây dựng hàng rào tạm cần được sự quản lý của cơ quan có thẩm quyền.

b) Công trình đang triển khai phải có lưới bao che quanh công trình, có biển báo để đảm bảo an toàn. Bảo đảm tầm nhìn của phương tiện lưu thông tại ngã giao nhau, an toàn giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.

c) Các công trình thi công sát lộ giới (không có khoảng lùi xây dựng) phải dựng mái che bảo vệ cho người đi bộ, chiều cao mái che tối thiểu 2,5m, chiều rộng mái che tối thiểu 1,5m.

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

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại công trường xây dựng, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng.

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

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

a) Mặt ngoài công trình đã xuống cấp nằm tại khu vực trung tâm thị trấn và các trục đường chính đô thị: khuyến khích cải tạo lại mặt tiền để đảm bảo cảnh quan đô thị (sơn trát lại, thay lan can, cửa mặt tiền...).

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

c) Đối với công trình hiện hữu có mặt tiền đặc, kín khuyến khích bổ sung cửa sổ, chi tiết trang trí.

CHƯƠNG III

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

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

Nội dung tại **Điều 12** được áp dụng đối với các công trình được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan) kèm theo quyết định công nhận Di sản văn hóa công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).

1. Nguyên tắc chung:

a) Di tích phải được bảo vệ về đất đai, mặt bằng và không gian. Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình di tích cần tuân thủ Luật Di sản văn hóa, đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực.

b) Hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích thực hiện theo Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ, Thông tư số 15/2019/TTBVHTTDL ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các quy định pháp luật khác có liên quan. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thực hiện việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích cấp quốc gia.

c) Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp tỉnh; Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích Quốc gia.

d) Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào công trình trong khu vực bảo vệ (trừ những trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép).

đ) Các công trình thuộc khu vực bảo tồn phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào tham quan thuận lợi và an toàn.

e) Việc cải tạo, sửa chữa các công trình trong khu vực bảo tồn thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của công trình (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Nghiêm cấm việc xây dựng cơi nới, chồng lấn làm biến dạng kiến trúc ban đầu. Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Quản lý và cấp phép xây dựng: Tuân thủ theo quy định khu vực I, II và các quy định có liên quan theo Luật Di sản văn hóa.

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

Nội dung **Điều 13** được áp dụng đối với các công trình kiến trúc có giá trị được phê duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, cơi nới tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản của công trình. Khuyến khích bảo tồn nội thất nguyên gốc nếu vẫn còn giá trị.

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

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, 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 kiến trúc có giá trị:

a) Nguyên tắc chung:

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

- Các phần xây dựng cũ và mới phải kết hợp hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt để có thể phân biệt được.

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

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

b) Việc xây dựng mới, xây dựng bổ sung trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị:

- Loại I: Phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao. Không xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính.

- Loại II, III: Phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính nhưng phải đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp với quy hoạch được duyệt, hài hòa với công trình chính.

CHƯƠNG IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Nông trường Thái Bình nhằm đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn thị trấn được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với *QHC thị trấn Nông trường Thái Bình đến năm 2035*. *Quy chế* cũng là cơ sở pháp lý để triển khai cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo quy định. Việc tổ chức thực hiện Q*uy chế* được triển khai cụ thể như sau:

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

a) Công trình đã có quy định trong *Quy chế*: cấp có thẩm quyền căn cứ *Quy chế*, quy hoạch đô thị được duyệt để cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành.

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

c) Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với *Quy chế*: phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho phép triển khai xây dựng.

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

UBND huyện Đình Lập chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn phối hợp với UBND thị trấn Nông trường Thái Bình trên cơ sở *Quy chế* đã được phê duyệt tổ chức ban hành các quy định quản lý đối với các khu vực đặc thù.

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

UBND huyện Đình Lập chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn và các đơn vị khác có liên quan đến công tác quản lý kiến trúc phối hợp với UBND thị trấn Nông trường Thái Bình trong quá trình triển khai thực hiện chủ động rà soát các quy định cụ thể trong *Quy chế* để đề xuất bổ sung, chỉnh sửa (nếu có) cho phù hợp với các quy định hiện hành và thực trạng phát triển 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:

a) Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

c) Đơn vị tư vấn thiết kế trong quá trình thiết kế các công trình xây dựng thuộc đối tượng phạm vi áp dụng *Quy chế* phải có trách nhiệm tuân thủ các quy định theo quy hoạch đô thị được duyệt, QCVN, TCVN hiện hành và quy định trong *Quy chế*.

2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

a) Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm triển khai thi công xây dựng và

hoàn thành đúng theo thiết kế, quy định đã cam kết trong hợp đồng của chủ đầu tư và các quy định trong *Quy chế*.

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

c) Cùng chủ đầu tư lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây ra.

d) Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hiện hành có liên quan.

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

a) Tuân thủ quy định của *Quy chế*, các quy định quản lý đô thị liên quan và chịu trách nhiệm về chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi công trình; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời.

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

c) Phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch, thiết kế công trình tuân thủ quy hoạch, QCVN, TCVN và *Quy chế* nhằm đảm bảo dự án có chất lượng. Đảm bảo công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị.

d) Xây dựng cơ sở hạ tầng đúng theo quy hoạch, dự án được duyệt, đảm bảo đúng theo giấy phép xây dựng. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cho cơ quan có thẩm quyền đúng tiến độ và chất lượng. Thực hiện duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị theo quy định.

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

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

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

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

5. Trách nhiệm của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn:

a) Hướng dẫn, phối hợp với UBND huyện Đình Lập tổ chức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Nông trường Thái Bình.

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

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

6. Trách nhiệm của UBND huyện Đình Lập:

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

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

c) Đề xuất, xây dựng kế hoạch đầu tư tăng cường chất lượng cảnh quan, không gian đô thị đối với các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn thị trấn Nông trường Thái Bình.

d) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn, UBND thị trấn Nông trường Thái Bình thực hiện kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất về quản lý xây dựng theo giấy phép. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm trong các hoạt động xây dựng thuộc thẩm quyền.

7. Trách nhiệm của UBND thị trấn Nông trường Thái Bình:

Tổ chức thực hiện, kiểm tra, theo dõi việc thực hiện *Quy chế* và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn trong phạm vi áp dụng *Quy chế*. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm có liên quan đến xây dựng theo quy định của pháp luật.

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

1. Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn, UBND huyện Đình Lập theo thẩm quyền được giao có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện *Quy chế*; phát hiện, xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp thẩm quyền xử lý theo quy định.

2. UBND thị trấn Nông Trường Thái Bình trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Đội quản lý trật tự đô thị huyện Đình Lập thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của *Quy chế* này theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Nông Trường Thái Bình và các quy định khác:

a) Trường hợp phát hiện *Quy chế* có nội dung khác biệt với các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác thì cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát, kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, điều chỉnh bổ sung *Quy chế* đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tiễn.

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

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung:

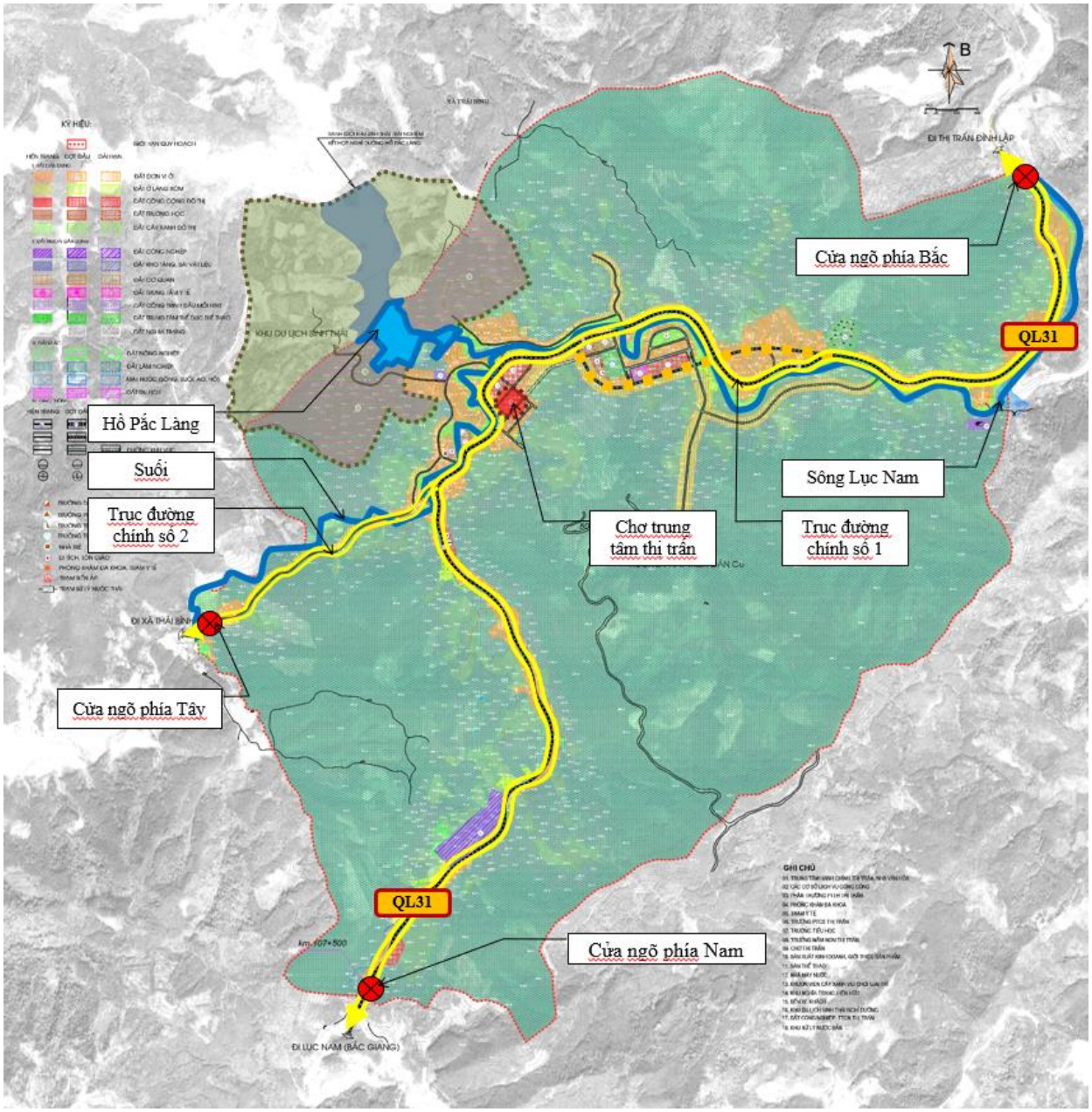
a) Điều chỉnh một phần: Trong trường hợp một phần đối tượng điều chỉnh của *Quy chế* có nội dung chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp

với tình hình phát triển kinh tế - xã hội mà không cần thiết ban hành *Quy chế* mới để thay thế thì ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung.

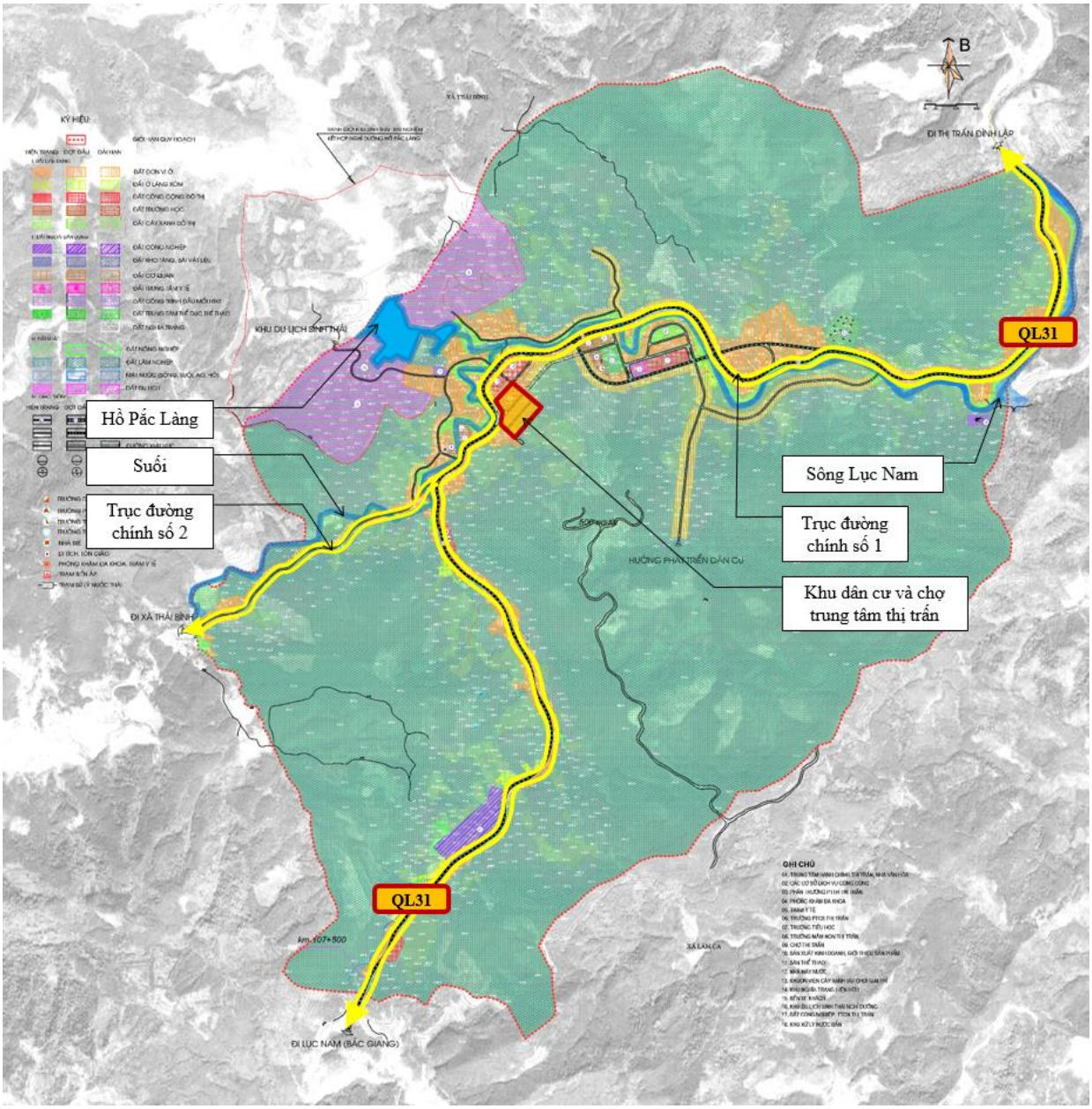
b) Điều chỉnh toàn diện: *Quy chế* được đề nghị bãi bỏ, ban hành *Quy chế* mới được áp dụng trong trường hợp toàn bộ hoặc phần lớn nội dung của *Quy chế* chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội.

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

PHỤ LỤC I
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC QUẢN LÝ ĐẶC THÙ



PHỤ LỤC II
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU Ở MỚI



PHỤ LỤC III

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN NÔNG TRƯỜNG THÁI BÌNH

STT	Tên công trình	Ảnh hiện trạng	Mật độ xây dựng			Số tầng cao
			Công trình xây mới	Công trình cải tạo	Công trình hiện hữu, chưa cải tạo	
1	**Công trình trụ sở, văn phòng làm việc**					
1.1	Trụ sở Đảng Uỷ - HĐND – UBND Thị trấn NTTB		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 05 tầng
2	**Công trình giáo dục, đào tạo**					
2.1	Trường THCS thị trấn Nông Trường		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 05 tầng
2.2	Trường Tiểu học Thị trấn Nông Trường Thái Bình		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 03 tầng
2.3	Trường Mầm non thị trấn Nông Trường		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 03 tầng
3	**Công trình y tế**					
3.1	Trạm Y tế thị trấn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 03 tầng
4	**Công trình văn hóa - thể thao**					

4.1	Sân vận động Thị trấn		-	-	-	-
4.2	Nhà văn hoá khu 1		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 02 tầng
4.3	Nhà văn hoá Khu 6		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 02 tầng
4.4	Nhà văn hoá khu Thống Nhất		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 02 tầng
5	**Công trình thương mại, dịch vụ**					
5.1	Chợ thị trấn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 02 tầng
5.2	Bưu điện Thị trấn (cũ)		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 05 tầng
5.3	Cơ sở dịch vụ lưu trú	Quản lý theo các quy định tại *Quy chế* và các QCVN, TCVN có liên quan				
5.4	Trung tâm thương mại, siêu thị, nhà hàng …	-	60%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 07 tầng
6	**Công trình an ninh quốc phòng**	Quản lý theo Quy hoạch đô thị được duyệt, theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, Quy chế và các QCVN, TCVN có liên quan				

7	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**					
7.1	Trạm Cấp nước chung của huyện		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 05 tầng
7.2	Trạm xử lý nước Thị trấn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 05 tầng
7.3	Trụ sở công ty cổ phần chè Thái Bình		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	Tối đa 05 tầng
7.4	Công trình nghĩa trang	Quản lý theo Quy hoạch đô thị được duyệt, theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, Quy chế và các QCVN, TCVN có liên quan				
7.5	Công trình cung cấp năng lượng: cửa hàng xăng dầu	Quản lý theo Quy hoạch đô thị được duyệt, theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, Quy chế và các QCVN, TCVN có liên quan				
-	Cửa hàng xăng dầu Petrolimex		-	-	-	-

PHỤ LỤC IV

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG THỊ TRẤN NÔNG TRƯỜNG THÁI BÌNH

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng (m)		Bề rộng quy hoạch (m)				Ghi chú
					Mặt đường *(m)*	**Vỉa hè/ rãnh dọc (mỗi bên)** *(m)*	**Mặt đường** *(m)*	**Vỉa hè/rãnh dọc (mỗi bên)** *(m)*	**Chỉ giới đường đỏ** *(m)*	**Khoảng lùi mỗi bên** *(m)*	
1	**Đường quốc lộ**										
1.1	Quốc lộ 31				9	2,5	10,5	4,5	-	Theo Quy hoạch được duyệt	Mặt cắt 1-1
2	**Đường nội thị**										
2.1	Đường vào khu 5 - đi xã Thái Bình.				4m-6m	-	7,5	3	-	Theo Quy hoạch được duyệt	Mặt cắt 2-2
3	**Đường ngõ**										
3.1	Ngõ cầu Bình Nguyên		-		3,6	-	-	-	-	2,0m	-

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng (m)		Bề rộng quy hoạch (m)				Ghi chú
					Mặt đường *(m)*	Vỉa hè/ rãnh dọc (mỗi bên) *(m)*	Mặt đường *(m)*	Vỉa hè/rãnh dọc (mỗi bên) *(m)*	Chỉ giới đường đỏ *(m)*	Khoảng lùi mỗi bên *(m)*	
3.2	Ngõ cạnh chợ thị trấn		-		3,5	-	-	-	-	2,0m	-
3.3	Ngõ cầu Xóm Đảo (khu dân cư Đoàn Kết)				4,5	-	-	-	-	2,0m	-
3.4	Ngõ vào ngầm tràn Xóm Đảo				2,4-3	-	-	-	-	2,0m	-
3.5	Đường khu dân cư và chợ trung tâm thị trấn.	-	-		6	3	-	-	-	Quản lý theo Quy hoạch được duyệt	-
3.6	Đường vào hồ Pắc Làng	Cầu Bình Nguyên			2,4-4	-	-	-	-	2,0m	-

PHỤ LỤC V

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC TRỤC, TUYẾN ĐƯỜNG PHỐ CHÍNH

1. Quy định đối với đường giao thông đô thị

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

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

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

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

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

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

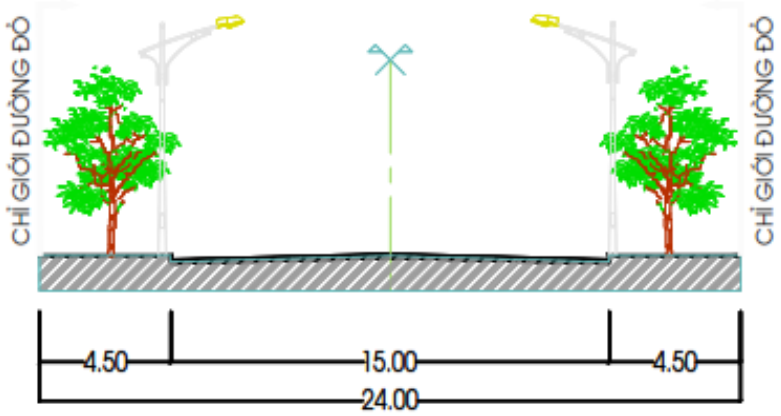
- Xây dựng đồng bộ hệ thống lòng đường, vỉa hè, các công trình phụ trợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự lưu thông an toàn.

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

2. Quy định về lộ giới:

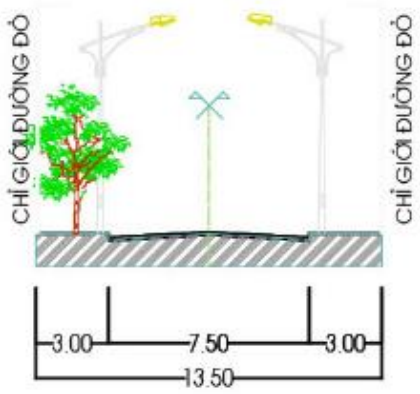
2.1. Đường chính đô thị:

- Tuyến QL4B: đoạn qua thị trấn Nông trường Thái Bình



Mặt cắt 1-1 - Đường trục chính đô thị - Quốc Lộ 4B

2.2. Đường nội thị:



Mặt cắt 2-2

3. Đường trong khu vực khu dân cư hiện hữu:

- Ngõ chính là đường ngõ được nối thông vào đường chính (loại đường khu vực có lộ giới lớn hơn 12,0m) và các ngõ nhánh hoặc ngõ cụt khác.

- Ngõ nhánh là đường ngõ được nối vào đường phố hoặc ngõ chính, hoặc có liên thông với ngõ khác.

- Ngõ cụt là đường ngõ chỉ nối một đầu vào đường ngõ khác hoặc đường phố.

- Lối đi chung là đường ngõ cụt phục vụ giao thông nội bộ cho một số nhà, được hình thành khi phân tách lô đất.

3.1. Quy định lộ giới cho các loại đường ngõ:

- Lộ giới áp dụng cho ngõ chính tối thiểu là 6m.

- Lộ giới áp dụng cho ngõ nhánh và ngõ cụt theo bảng dưới đây.

Lộ giới áp dụng cho Ngõ nhánh và ngõ cụt

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

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

- Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên ngõ quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo ngõ có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các ngõ có lộ giới tối thiểu từ 3,5-4,5m (bảng trên).

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

+ Có hình tam giác đều cạnh không nhỏ hơn 7,0m.

+ Hoặc có hình vuông cạnh không nhỏ hơn 12,0m.

+ Hoặc có hình tròn đường kính không nhỏ hơn 10,0m.

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

3.2. Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường thiết kế:

- Đối với các trục chính đô thị có lộ giới theo quy hoạch: Khoảng lùi xây dựng được quy định tại Điều 9 của Quy chế.

- Đối với đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện hữu: khoảng lùi 2,0m tính từ mép ngoài rãnh dọc sang hai bên.

(xem Phụ lục IV).