

Số: 62/2024/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày 20 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Than Uyên,
huyện Than Uyên, tỉnh Lai Châu**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm
pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19 tháng 7 năm 2021 của Thủ
tướng Chính phủ về việc định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030,
tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1585/QĐ-TTg ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021 - 2030, tầm
nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 58/NQ-HĐND ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Hội
đồng nhân dân tỉnh Lai Châu thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Than
Uyên, huyện Than Uyên, tỉnh Lai Châu;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thị
trấn Than Uyên, huyện Than Uyên, tỉnh Lai Châu.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Bộ Xây dựng;
 - TT. Tỉnh ủy;
 - TT. HĐND tỉnh;
- } (B/c)
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
 - Sở Tư pháp;
 - Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
 - Lưu VT, Kt8.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Giàng A Tính

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị trấn Than Uyên, huyện Than Uyên, tỉnh Lai Châu
(Ban hành kèm theo Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm
2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Để quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện 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, bảo vệ cảnh quan và bản sắc văn hóa trên phạm vi, ranh giới của Quy chế.

2. Phù hợp với định hướng phát triển không gian thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Quy chế này quy định quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận.

2. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân và các đối tượng khác có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc thuộc phạm vi thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận.

(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.1 kèm theo)

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

3. *Công trình kiến trúc* là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc.

4. *Công trình kiến trúc có giá trị* là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. *Đồ án quy hoạch chung đô thị* là tài liệu thể hiện nội dung của quy hoạch chung đô thị, bao gồm các bản vẽ, mô hình, thuyết minh và quy định quản lý theo quy hoạch đô thị.

6. *Quy hoạch chung đô thị* 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.

7. *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.

8. *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.

9. *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.

10. *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.

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

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

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

14. *Giấy phép xây dựng* là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

15. *Hoạt động đầu tư xây dựng* là quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng.

16. *Thi công xây dựng công trình* gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng.

17. *Nhà ở riêng lẻ* là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp.

18. *Nhà chung cư* là nhà ở có từ 02 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 gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

19. *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.

20. *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 cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

21. *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.

22. *Công trình hỗn hợp* là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

23. *Chỉ giới đường đỏ* là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

24. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

25. *Khoảng lùi* là Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

26. *Lộ giới* là chỉ giới đường đỏ của phần đất dành làm đường đô thị, bao gồm toàn bộ lòng đường, lề đường và vỉa hè.

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). 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).

28. *Hệ số sử dụng đất* là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

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

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

31. *Không gian xây dựng ngầm đô thị* là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật.

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

33. *Chiều cao công trình xây dựng* là 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 tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

34. *Số tầng cao của công trình* gồm tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Một số trường hợp riêng được quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD thì tầng tum và các tầng lửng không tính vào số tầng cao.

35. *Tổng diện tích sàn của nhà/công trình*: Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói.

36. *Tầng trên mặt đất*: Tầng mà cao độ mặt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

37. *Tầng hầm (hoặc tầng ngầm)*: Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

38. *Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm)*: Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

39. *Tầng kỹ thuật*: Tầng sử dụng để bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà (có thể kết hợp bố trí gian lánh nạn trong tầng kỹ thuật).

40. *Tầng lửng*: Tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

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

42. *Tầng tum hoặc tầng mái tum*: Tầng trên cùng của tòa nhà sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ.

43. *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.

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

45. *Lô gia* là phần hành lang hướng ra ngoài và ăn sâu vào mặt bằng kiến trúc nhà.

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

47. *Mái đón* là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

48. *Mái hè phố* là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

49. *Khoảng lùi biên* là khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng công trình và ranh đất bên hông.

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

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

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

53. *Đường trục chính đô thị* là liên hệ giữa các khu vực lớn trong đô thị, các công trình cấp đô thị và liên hệ đối ngoại. Các trục chính này có ý nghĩa toàn đô thị, thường gắn với các tuyến vành đai, tuyến đối ngoại, xuyên tâm, hướng tâm.

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Quản lý kiến trúc tại thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận phải tuân thủ theo Luật Kiến trúc năm 2019 và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt; Quyết định số 34/2022/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh

Lai Châu; quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị (bao gồm: cốt xây dựng công trình, chiều cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu khác có liên quan) theo các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và điều kiện thực tế tại thị trấn Than Uyên, huyện Than Uyên.

c) Quản lý kiến trúc tại thị trấn Than Uyên phải tuân thủ theo Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt; quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, Quy chế và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

d) Vị trí, quy mô và thiết kế công trình đối với các công trình công cộng, công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn hiện hành.

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

e) Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc của các địa phương trong nước và thế giới. Xây dựng xu hướng kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

g) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp với thực tiễn tại địa phương bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng không nung trong các công trình xây dựng theo Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây dựng không nung tại Việt Nam đến năm 2030.

h) Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của các cấp chính quyền địa phương, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân.

i) Bảo đảm tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc.

k) Bảo đảm an toàn cho con người, công trình kiến trúc và khu vực tập trung dân cư trước tác động bất lợi do thiên nhiên hoặc con người gây ra.

l) Không tác động tiêu cực đến cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái.

m) Phù hợp các chỉ tiêu trong quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan.

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: (1) Khu bản làng dân tộc Thái.

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: (2) Công viên trung tâm và sân vận động huyện (thuộc Khu A); (3) Trung tâm hành chính - chính trị huyện mới.

- Khu vực cửa ngõ đô thị: Cửa ngõ phía Đông Bắc; Cửa ngõ phía Tây Nam; Cửa ngõ phía Nam.

(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.2 kèm theo)

- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: (1) Tuyến đường Điện Biên Phủ (Quốc lộ 32); (2) Tuyến đường tránh Quốc lộ 32; (3) Tuyến đường Nguyễn Chí Thanh; (4) Tuyến phố Tôn Thất Tùng; (5) Tuyến đường quy hoạch phía Đông Bắc thị trấn; (6) Tuyến đường quy hoạch trung tâm hành chính - chính trị huyện mới.

Tuyến phố đi bộ: (7) Tuyến đường 15/10.

(Xem chi tiết tại phụ lục 1.3 kèm theo)

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

- Việc xây dựng các công trình tại khu vực có địa hình đặc thù phải 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, mật độ theo quy định, khai thác tối đa điều kiện khí hậu, tầm nhìn nhằm đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan, môi trường, vi khí hậu công trình.

- Đối với khu vực cảnh quan ven suối: Khuyến khích sử dụng cho mục đích cộng đồng (công viên cây xanh kết hợp đường dạo đi bộ, hoạt động cộng đồng), đầu tư trang thiết bị phục vụ hoạt động sinh hoạt cộng đồng (tranh, tượng ngoài trời, ghế ngồi, nhà vệ sinh công cộng, đèn chiếu sáng, đèn trang trí). Hạn chế xây dựng các công trình che khuất tầm nhìn ra suối.

- Hạn chế san lấp, thu hẹp dòng chảy của suối, hồ, hệ thống kênh chảy qua thị trấn.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

a) Căn cứ đồ án Quy hoạch chung được duyệt, hàng năm, trên cơ sở nguồn ngân sách và nguồn vốn xã hội hóa, UBND huyện Than Uyên rà soát xây dựng lập thiết kế đô thị trên địa bàn.

b) Trình tự, nội dung lập, phê duyệt thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-

BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: (1) Tuyến đường Điện Biên Phủ (QL32).

(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.3 kèm theo)

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

1. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

a) Áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc.

b) Danh mục công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc được xác định cụ thể khi đề xuất trong các dự án đầu tư hoặc trong các đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 trên địa bàn thị trấn và vùng phụ cận.

2. Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy định tại Mục 3 Chương II Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

a) Định hướng chung kiến trúc cho toàn thị trấn và vùng phụ cận

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, công trình kiến trúc, xây dựng đã được cấp thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết, chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo quy định pháp luật trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được chấp thuận. Trong trường hợp xin phép cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và Quy chế này.

- Cấu trúc không gian thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận phát triển trong thung lũng có cảnh quan đa dạng, phong phú “núi - đồi - đồng bằng - suối”, khai thác quỹ đất thuận lợi dọc tuyến đường chính Điện Biên Phủ (QL32). Công trình kiến trúc đô thị cần khai thác đặc thù địa hình, hạn chế làm thay đổi độ dốc, dòng chảy tự nhiên và phát huy cao giá trị cảnh quan đô thị miền núi phía Bắc.

- Giữ gìn và phát huy giá trị bản sắc văn hóa đa dạng của đồng bào các dân tộc để phát triển đô thị bền vững. Khôi phục và phát huy cấu trúc định cư, kiến trúc, cảnh quan truyền thống tại các thôn/bản/tổ dân phố, khuyến khích tổ chức phát triển các mô hình nghỉ dưỡng sinh thái gắn với cộng đồng.

- Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm

- Khu trung tâm được xác định trong đồ án Quy hoạch chung bao gồm: Khu trung tâm hành chính - chính trị cấp huyện hiện hữu; Khu trung tâm hành chính - chính trị cấp huyện mới.

- Tổ chức không gian đô thị dọc các đường giao thông trục chính, kết nối các trung tâm đô thị các cấp thành một hệ thống từ đó tạo các điểm nhấn trong không gian đô thị.

- Khu vực trung tâm cũ cần cân đối một cách hợp lý việc phát triển cao tầng ở khu vực lõi trung tâm hiện hữu để giảm bớt sự quá tải lên cơ sở hạ tầng; đồng thời hạn chế các tác động xấu đối với cấu trúc đô thị và các giá trị văn hóa - xã hội. Việc phát triển cao tầng chủ yếu trên trục đường Điện Biên Phủ và một số điểm nhấn đô thị như 03 khu vực cửa ngõ đô thị.

- Khu vực trung tâm hành chính - chính trị huyện mới: Khuyến khích các cơ quan, công sở khi xây dựng mới hợp khối chức năng với nhau và được xác định ở vị trí thích hợp trong giai đoạn quy hoạch chi tiết.

- Cụm trung tâm thể thao, công viên cây xanh, hồ điều hòa: Yêu cầu xây dựng đồng bộ, hình thức kiến trúc hiện đại và khuyến khích áp dụng tiêu chuẩn công trình xanh.

c) Định hướng chung kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

- Cải tạo, chỉnh trang các khu ở hiện trạng theo hướng nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, bổ sung công trình giáo dục, y tế nhằm nâng cao chất lượng đời sống người dân.

- Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ cần có sự thống nhất về hình thức kiến trúc trên toàn thôn/bản/tổ dân phố. Hạn chế phát triển nhà cao tầng, đặc biệt khu vực có độ dốc lớn.

- Tôn trọng địa hình cảnh quan của từng khu vực, đặc biệt xem xét đến việc gìn giữ giá trị cảnh quan sinh thái nông nghiệp, không gian mặt nước ven suối, ven hồ làm trọng tâm để tạo dựng giá trị đặc trưng riêng biệt cho thị trấn.

- Việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện với môi trường.

d) Định hướng chung kiến trúc khu đô thị hiện hữu

- Phát triển khu vực đô thị hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng; cải tạo, chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực.

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

- Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, dịch vụ đô thị. Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu có thể xem xét gia tăng tầng cao, hạn chế tăng mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng.

đ) Định hướng chung kiến trúc khu phát triển mới

- Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô lớn, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, thống nhất, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới. Kiến tạo không gian công cộng đô thị có chất lượng, trị về mặt cảnh quan.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

Căn cứ theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận, phát triển theo 03 phân khu:

- Phân khu A: Khu vực phía Tây Bắc tuyến đường QL32.

+ Tính chất: Khu tập trung phát triển về cảnh quan kết hợp dịch vụ, du lịch và phát triển đô thị mới.

+ Các chức năng chính: Đất dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang và khu vực dân cư xây dựng mới; đất hạ tầng xã hội; đất hỗn hợp; đất cây xanh; đất công trình tâm linh; đất nghĩa trang; đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đất dự trữ phát triển; đất nông, lâm nghiệp và các loại đất khác.

+ Quy định quản lý phát triển không gian phân khu A

Khu vực trung tâm phân khu A gồm khu công viên mặt nước đô thị và đất dịch vụ, đất thể thao huyện: Khuyến khích xây dựng với hình thức kiến trúc hiện đại, tôn trọng địa hình đồi núi kết hợp mặt nước.

Xử lý không gian vỉa hè và tầng khoảng lùi tạo không gian rộng ngoài trời cho khách bộ hành dọc theo tuyến chính.

Các khu ở xây mới khuyến khích xây dựng với hình thức ở thấp tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng các loại vật liệu địa phương.

Các khu thôn/bản/tổ dân phố hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống.

- Phân khu B: Khu vực phía Đông Nam tuyến đường QL32.

+ Tính chất: Là khu tập trung phát triển về hành chính, đô thị mới và dịch vụ đô thị.

+ Các chức năng: Đất dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang và khu vực dân cư xây dựng mới; đất trung tâm hành chính huyện và thị trấn; đất hạ tầng xã

hội; đất hỗn hợp; đất cây xanh; đất dự trữ phát triển; đất nông, lâm nghiệp và các loại đất khác.

+ Quy định quản lý phát triển không gian khu B

Chuyển đổi quỹ đất trung tâm hành chính cũ của huyện sau khi di dời thành khu vực hỗn hợp dịch vụ đô thị.

Hình thành trung tâm mới: Khu liên cơ quan với các công trình hợp khối để có được những công trình lớn tương xứng với bộ mặt đô thị. Hạn chế xây dựng các công trình nhỏ lẻ, manh mún không hợp khối kiến trúc. Hình thức kiến trúc hiện đại, kế thừa đặc trưng kiến trúc truyền thống vùng miền.

Các khu ở xây mới được xây dựng với hình thức ở thấp tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng các loại vật liệu địa phương.

Các khu thôn/bản/tổ dân phố hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống.

- Phân khu C: Khu vực đồi núi còn lại theo ranh giới thị trấn Than Uyên.

+ Tính chất: Là khu vực đồi núi, địa hình phức tạp ít thuận lợi cho xây dựng, chủ yếu phát triển rừng và bản làng truyền thống.

+ Các chức năng: Đất nông, lâm nghiệp, đất trồng cây lâu năm và các loại đất khác.

+ Quy định quản lý phát triển không gian phân khu C

Bảo vệ hình ảnh kiến trúc và phong cảnh có giá trị, tạo thuận lợi cho việc thu hút khách du lịch đến thị trấn.

Để bảo vệ cảnh quan, các sườn dốc tự nhiên và các đường phân thủy được che phủ bởi tầng thực vật phải được bảo vệ trong phạm vi 50m về mỗi bên của đường phân thủy, tức là tổng cộng 100m. Cấm không được san gạt mặt bằng hoặc thay đổi lớn về địa hình trong phạm vi này.

Các khu thôn/bản/tổ dân phố hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống.

(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.1 kèm theo)

b) Về kiến trúc

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

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.

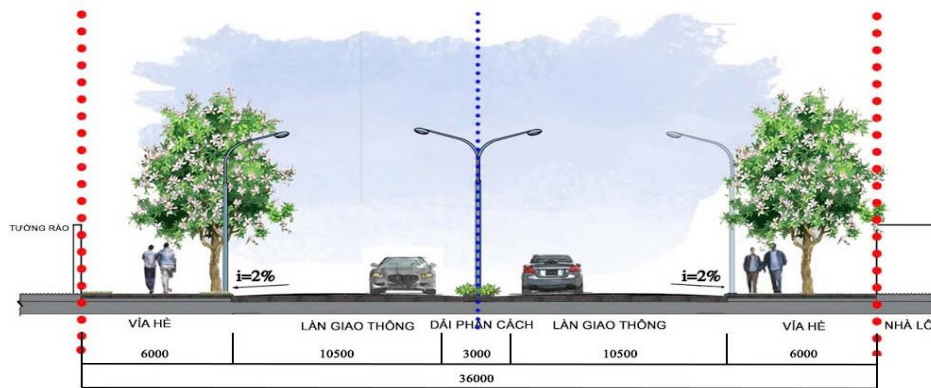
Không gian kiến trúc cần có một số nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố.

Không gian cảnh quan sử dụng chủ đạo hình ảnh cây chè làm cây trang trí đặc trưng cho đô thị. Xử lý không gian công cộng áp dụng hình ảnh ruộng bậc thang, kết hợp cây bản địa làm ý tưởng thiết kế mang tính thống nhất chung toàn thị trấn.

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

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

Khu vực phát triển mới: Khuyến khích thiết kế mặt cắt vỉa hè rộng, đáp ứng đủ nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hoạt động sinh hoạt và nhu cầu không gian cảnh quan đô thị du lịch.



Hình 1. Mặt cắt tuyến trục chính

- Khu vực hiện hữu:

Khuyến khích cải tạo, chỉnh trang để gìn giữ, phát huy các giá trị đô thị hiện hữu; nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực này.

Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

Nhà ở riêng lẻ khi cải tạo, xây dựng mới phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, thống nhất trên toàn tuyến.

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

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

- Khu vực đô thị mới:

Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị.

- Khu vực dự trữ phát triển: Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình bền vững và tích hợp các giải pháp chống chịu thời tiết khắc nghiệt.

- Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm

Vị trí các công trình kiến trúc cao tầng tập trung chủ yếu tại khu vực thương mại dịch vụ mới dọc trục chính đô thị; hình thức công trình phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian khu vực trung tâm. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ khu vực trung tâm.

Khuyến khích hợp khối liên công trình để có được những công trình lớn, tương xứng với bộ mặt đô thị. Tạo không gian rộng, thoáng bên trong các tòa nhà. Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, vận dụng đường nét chi tiết hoa văn dân tộc đặc trưng của thị trấn, giải pháp kỹ thuật ứng dụng công nghệ mới, phù hợp điều kiện vi khí hậu vùng.

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

1. Yêu cầu chung

a) Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương gồm 02 dân tộc chính cư trú thành cộng đồng là dân tộc Kinh và dân tộc Thái. Mỗi dân tộc có bản sắc văn hóa truyền thống riêng, được lưu truyền qua nhiều thế hệ, thể hiện qua kiến trúc nhà ở, phong tục tập quán, trang phục, tiếng nói, chữ viết, nghi thức lễ hội, cách ứng xử trong gia đình, cộng đồng, làng bản, tri thức dân gian, các loại hình nghệ thuật, nghề thủ công truyền thống.

b) Đảm bảo duy trì và phục dựng không gian kiến trúc nhằm bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa các dân tộc đã được xác định.

c) Phát huy hiệu quả giá trị bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho người dân, hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du lịch.

d) Khuyến khích áp dụng chi tiết kiến trúc mang giá trị bản sắc văn hóa dân tộc thị trấn Than Uyên vào các không gian công cộng, không gian văn hóa thương mại dịch vụ (công trình chợ, công trình thương mại, sân vận động, khu vực giao cắt giao thông chính).



Hình 2. Hoa tiết trang trí đặc trưng dân tộc Thái áp dụng vào chi tiết trang trí công trình



Khau cút Pua Khau cút Hăng mi Khau cút Mả chim Khau cút Phùa mia

Hình 3. Các kiểu khâu cút điển hình nhà ở dân tộc Thái

đ) Nguyên tắc lựa chọn công trình kiến trúc tạo lập bản sắc thị trấn

- Tiêu chí thích nghi của công trình kiến trúc được thiết kế đảm bảo sự thích nghi vật lý của kiến trúc tại nơi chốn địa phương: Phù hợp khí hậu vùng núi cao, chống chịu lũ ống, lũ quét và sạt lở đất, tận dụng hướng thuận lợi và hạn chế độ dốc cao.

- Tiêu chí tính mới của công trình kiến trúc: Đảm bảo tính sáng tạo nghệ thuật kiến trúc có cái mới trong phát triển văn hóa.

- Tiêu chí bản sắc địa phương của công trình kiến trúc: Đảm bảo có dấu ấn địa phương, đúng với tinh thần của Hiến chương quốc tế (Burra) và phù hợp xu hướng phát triển của văn hóa chung thế giới.

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc cải tạo sửa chữa

a) Trong quá trình cải tạo, sửa chữa các công trình cần cố gắng bảo vệ tối đa tính nguyên gốc và các chi tiết kiến trúc truyền thống của các đồng bào dân tộc sinh sống trên địa bàn thị trấn Than Uyên để phục vụ cho việc sinh hoạt văn hóa và quảng bá hình ảnh của đô thị thị trấn Than Uyên.

b) Tại các điểm du lịch định hướng cải tạo, bảo tồn, phát triển các công trình kiến trúc truyền thống của các dân tộc Thái, Kinh,... Gắn kết các điểm thu hút khách du lịch, tạo không gian kiến trúc, cảnh quan hấp dẫn.

3. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới: Việc phát triển công trình kiến trúc xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; vận dụng các chi tiết kiến trúc, màu sắc, hoa văn trang trí mang đặc trưng văn hóa bản địa.

4. Khuyến khích nghiên cứu, ban hành thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình cho các thôn/bản/tổ dân phố truyền thống.

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

1. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định tại Điều 4 Quy chế này.

2. Quy định khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

b) Các tuyến đường chính đô thị, các tuyến phố đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

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

- Dọc đường trục chính Quốc lộ 32: Khuyến khích xây dựng các công trình nhà ở kết hợp dịch vụ, áp dụng các công nghệ xây dựng và vận hành thân thiện với môi trường.

- Các tuyến phố đi bộ: Khuyến khích bố trí các mảng xanh, trang thiết bị đường phố phục vụ cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Khuyến khích tăng tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình tầng 01 dưới dạng cửa sổ lớn, cửa kính dọc theo tuyến phố đi bộ. Khuyến khích tạo mái hè phố phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

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

c) Các quảng trường và công viên lớn

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.

d) Các khu vực cửa ngõ đô thị

- Khu vực cửa ngõ đô thị, kiến trúc công trình phải 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.

- Không gian khu vực cửa ngõ phải tính đến kết nối với không gian công cộng thị trấn như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị.

- Quần thể kiến trúc trong khu vực cửa ngõ cần có sự đồng bộ và hài hoà về chức năng, thẩm mỹ, màu sắc công trình và các yêu cầu khác nhằm tạo tính thống nhất của khu vực.

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tuân thủ các quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình.

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

a) Hình thức kiến trúc

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có hình thức kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường.

- Không được sử dụng các màu đen, màu tối sẫm, các gam màu nóng có độ tương phản cao (đỏ, tím, lam) làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.

- Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như cục nóng điều hòa, bồn nước mái, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

- Hè phố, đường đi bộ trên trục đường chính phải bảo đảm đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc của từng tuyến phố, khu vực trong đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Trên trục đường chính phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại Quy chế này.

b) Quy định mật độ, tầng cao, chiều cao xây dựng

- Theo đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt hoặc theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) Quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh

- Công trình không được vi phạm ranh giới của các công trình bên cạnh.

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) được vượt quá ranh giới của lô đất bên cạnh.

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

d) Các công trình có mặt quay ra trục đường, tuyến phố chính

- Khuyến khích việc xây dựng mái hè phố trên các tuyến phố có công trình công cộng, dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ.

- Mái hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, có độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và trên mái hè phố không được sử dụng vào các việc khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh, ...).

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

1. Quy định đối với công trình công cộng

a) Căn cứ theo Phụ lục I Phân loại công trình theo công năng sử dụng ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 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, các công trình công cộng bao gồm: Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình thương mại; công trình dịch vụ; công trình trụ sở, văn phòng làm việc; các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác; các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

b) Quy định cấp phép xây dựng: Thực hiện theo Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng và trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu. Những công trình không thuộc đối tượng trong quyết định trên áp dụng theo Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ hướng dẫn một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị

định 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023) và các quy định khác của pháp luật liên quan.

c) Quy định chung

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình công cộng phải phù hợp với đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt (nếu có), đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông thuận lợi.

- Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông.

- Về kiến trúc công trình

Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó.

Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

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

- Về thiết kế cảnh quan

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

Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực.

Cây xanh trong công trình cần tuân thủ theo Quyết định số 42/2018/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Lai Châu (sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2022) và các văn bản liên quan khác. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

- Về tổ chức giao thông nội bộ và kết nối

Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật.

Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các nút giao thông.

Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc khuyến khích bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải

pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực công ra vào công trình.

d) Quy định cụ thể công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:

+ Khuyến khích phương án thiết kế để công trình sẽ trở thành công trình cứu hộ, cứu nạn khẩn cấp trong trường hợp xảy ra thiên tai, sạt lở đất tại những vùng có nguy cơ cao.

+ Sử dụng màu sắc cho công trình nhằm tạo sự đa dạng và ấn tượng riêng. Hạn chế sử dụng những gam màu quá sáng hoặc tối, ưu tiên sử dụng những gam màu mang sắc thái hài hòa.

+ Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ cộng đồng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình.

+ Khuyến khích các giải pháp sử dụng các loại vật liệu, vỏ bao che công trình theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2017/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 15/2017/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

+ Lối ra vào công trình 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 đất của công trình; và có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực công trình khi học sinh đến trường hoặc ra về.

- Khoảng lùi

+ Đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được phê duyệt tuân thủ theo quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

+ Đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt: Tuân thủ các quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

- Cốt xây dựng

+ Cốt nền công trình hiện trạng được giữ nguyên.

+ Trong trường hợp xây mới hoặc cải tạo, cốt nền nhà được xác định theo dự án, đảm bảo sự liên hệ với hệ đường và không làm ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

đ) Quy định cụ thể công trình y tế

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:

+ Khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

+ Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căngtin) và có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

+ Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

e) Quy định cụ thể công trình thể thao

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:

+ Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi cho công tác duy tu bảo dưỡng.

+ Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp huyện đặt trên địa bàn thị trấn) cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan, kiến trúc đô thị.

+ Không gian kiến trúc khoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí.

+ 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 các không gian trong và ngoài.

+ Phương án thiết kế cần linh hoạt và có thể chuyển đổi thành Bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch trên toàn quốc trong trường hợp cần thiết khi tận dụng, cải tạo các công trình có sẵn (theo Quyết định số 212/QĐ-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xây dựng bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch).

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

g) Quy định cụ thể công trình văn hóa

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái

+ Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính chất văn hóa khu vực Tây Bắc của thị trấn.

+ Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

h) Quy định cụ thể công trình tôn giáo, tín ngưỡng áp dụng các quy định tại khoản 3, Điều này.

i) Quy định cụ thể công trình thương mại và dịch vụ

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái

+ Khuyến khích công trình lùi sâu với chỉ giới đường đỏ và ranh giới đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

+ Tạo các không gian mở, có sự kết nối với không gian chung tuyến phố và các công trình chính lân cận.

+ Kiến trúc công trình phải có tính thống nhất trên toàn tuyến, phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

k) Quy định cụ thể công trình trụ sở, văn phòng làm việc

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái

+ Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

+ Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thị trấn.

+ Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

2. Công trình nhà ở

a) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu

- Đối với công trình xây dựng trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực được giữ nguyên hiện trạng. Đối với công trình cải tạo hoặc xây mới sau thời điểm Quy chế này có hiệu lực thì phải tuân thủ theo Quy chế này và các quy

định pháp lý liên quan. Trừ trường hợp công trình thuộc khu vực có đồ án quy hoạch chi tiết hoặc đồ án thiết kế đô thị được duyệt mà các chỉ tiêu quy định chi tiết hơn thì được áp dụng theo đồ án riêng.

- Khi xây mới hoặc cải tạo nhà ở riêng lẻ xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình; đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông.

- Các khu thôn/bản/tổ dân phố hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống.

- Khuyến khích áp dụng hình thức kiến trúc truyền thống, áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thông minh phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương.

- Quy định chi tiết công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu được quy định tại Phụ lục 2 Quy chế này.

- Nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đất giãn dân được quản lý theo các quy định trong khu đô thị hiện hữu.

b) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới

- Quy định quản lý kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới: Thực hiện theo “Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị” quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 và các quy định liên quan khác.

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:

+ Khuyến khích áp dụng hình thức kiến trúc truyền thống, áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thông minh phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương;

+ Khuyến khích thiết kế bảo đảm an toàn và mỹ quan khi lắp đặt các thiết bị như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

+ Khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông theo đúng quy định.

- Cây xanh, cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

- Khoảng lùi: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Cốt xây dựng: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đất mở mới, dọc theo các tuyến đường mở mới

+ Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình: Lùi vào 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Phần khoảng lùi cho phép đổ mái kiên cố nhưng phải tách rời kết cấu, đồng thời đảm bảo nguyên tắc 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, đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy; cốt chiều cao đối với phần xây dựng khoảng lùi đảm bảo theo quy định phòng cháy chữa cháy theo QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; cốt sàn phần xây dựng khoảng lùi bằng cốt vỉa hè hiện trạng.

c) Quy định đối với công trình nhà ở ven suối

- Nhà ở ven suối thuộc thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận ngoài tuân thủ theo các quy định tại Điều 9 Quy chế này còn phải tuân thủ theo quy định hành lang bảo vệ sông suối tại Luật Đê điều năm 2006 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020); Luật Tài nguyên nước năm 2023; Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

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

d) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch xây dựng được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền: Thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai, trên nguyên tắc không được xây dựng mới nhà ở; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch xây dựng 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 có thời hạn theo Luật Xây dựng; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ hướng

dẫn một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023).

đ) Quy định đối với công trình nhà chung cư; hỗn hợp nhà ở - dịch vụ, đa chức năng

- Quy định quản lý sử dụng nhà ở chung cư, nhà ở chung cư hỗn hợp thực hiện theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư số 10/2018/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 10/2015/TT-BXD và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TTBXD (sửa đổi, bổ sung bởi các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2019/TT-BXD ngày 28 tháng 6 năm 2019; số 05/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021; số 04/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 7 năm 2024).

- Thiết kế nhà chung cư tuân thủ theo dự án được duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Nhà chung cư.

- Quy định về mật độ dân cư trong công trình: Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt. Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà chung cư cao tầng cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, có phương án giảm bức xạ mặt trời đối với hướng tây. Hình thức kiến trúc chung cư cao tầng cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lô gia, sân thượng của công trình.

- Các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Cây xanh, cảnh quan trong khuôn viên công trình: Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, ban công, lô gia của chung cư cao tầng. Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư cao tầng như ghế đá, sọt rác, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

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

a) Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa và công trình kiến trúc có giá trị: Áp dụng quy định tại Điều 12, Điều 13 Quy chế này.

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

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

d) Đối với các công trình chưa xếp hạng di tích nhưng có ý nghĩa về mặt văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng cần lập hồ sơ công trình và đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước.

đ) Phạm vi bảo vệ là ranh giới khuôn viên đất xây dựng công trình. Nghiêm cấm xây dựng xen cấy các công trình không đúng chức năng và ảnh hưởng tới mỹ quan, cảnh quan của công trình.

e) Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị của công trình về các mặt: Vị trí, cấu trúc, chất liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của công trình.

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

a) Vị trí các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí trên địa bàn thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận bố trí tại các quảng trường, công viên, khu vực cửa ngõ, khu vực di tích lịch sử cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem.

b) Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng đài và tranh hoành tráng được phê duyệt.

c) Các công trình tượng đài, cổng, tranh hoành tráng cần được kết hợp với các khu vực cây xanh cảnh quan, các trục đường đôi chính của đô thị, nhằm liên kết thành một hệ thống cảnh quan mang đậm bản sắc cho đô thị.

d) Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình tượng đài, công trình kỷ niệm.

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

1. Quy định chung

a) 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. Quy định quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

b) Bố trí công trình đầu mỗi 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.

d) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh các công trình văn hóa, di tích, các công trình có kiến trúc đặc biệt (các công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị), các công trình cần bảo tồn, các tuyến phố hoặc vị trí có chức năng đặc biệt khác như tuyến phố đi bộ, khu vực trước trụ sở các cơ quan quan trọng: 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.

đ) 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.

e) Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cần phải phù hợp với chương trình, đề án phát triển đô thị của thị trấn như: Chuyển đổi số; ứng dụng quản lý hạ tầng đô thị, quy hoạch đô thị trên nền bản đồ số.

2. Vía hè và vật trang trí

a) Vía hè

- Tuân thủ các quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2015 của UBND tỉnh Lai Châu ban hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Lai Châu (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018) và các quy định có liên quan khác.

- Thiết kế vỉa hè phải tuân thủ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2572/QĐ-BKHCHN ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia và phù hợp với đề án quy hoạch đô thị được duyệt.

- Quy định cụ thể:

+ Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong sử dụng vật liệu (hình dạng, kích thước, màu sắc của bó vỉa, gạch lát vỉa hè trên một tuyến phố hoặc trên cùng một đoạn tuyến phố), bền vững, chịu lực tốt và mỹ quan đô thị.

+ Thiết kế vỉa hè phải theo hướng ưu tiên cho người đi bộ và tăng mảng xanh, cây xanh với diện tích hợp lý, tiết kiệm. Tăng khả năng thu nước mưa nhằm góp phần bổ sung nguồn nước ngầm, thuận lợi cây xanh đường phố cho sinh trưởng và phát triển.

+ Tại khu vực nhà phố cần thiết kế bố trí chỗ để xe hai bánh hợp lý trên vỉa hè.

+ Đối với các đoạn vỉa hè bị xén để mở rộng mặt đường, bề rộng hè đường còn lại phải tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

+ Khi thiết kế xây dựng, cải tạo hè phố cần chú ý đến các cấu tạo tiện ích (lối lên xuống, chỗ dừng) dành riêng cho người già, người khuyết tật đi xe lăn, người khiếm thị.

+ Vị trí các điểm qua đường cần nghiên cứu để tránh ảnh hưởng đến giao thông.

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

+ Chất liệu của vỉa hè: Bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị. Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

+ Màu sắc của vỉa hè: Phải hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

+ Chiều sáng vỉa hè: Cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiều sáng các khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghé ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.



Mẫu 1: Lát đá xẻ (đá granit bản lớn). Khuyến khích áp dụng tại khu vực trung tâm thị trấn, tạo



Mẫu 2: Gạch lát Terrazzo. Ứng dụng phổ biến lát vỉa hè. Gạch có nhiều kiểu khuôn

điểm nhấn không gian đô thị. Ngoài ra khuyến khích dùng trước cổng các cơ quan, đường vào hẻm cho xe ô tô qua lại đối với vỉa hè lát đá, nhằm tăng khả năng chịu lực tại các vị trí này (lưu lượng xe cơ giới nhỏ hơn 10 xe/h)

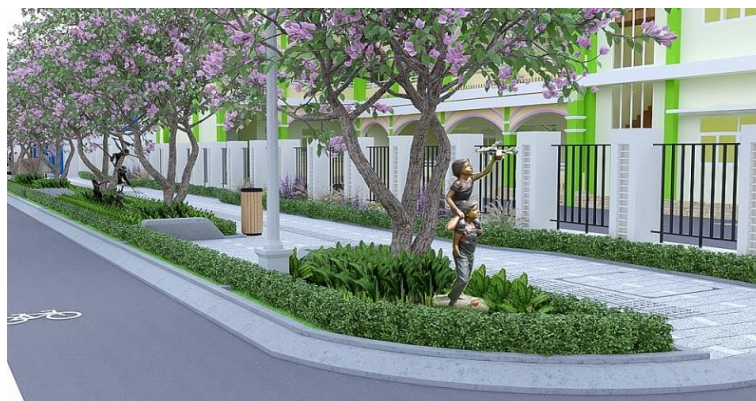


Mẫu 3: Gạch bê tông tự chèn, màu gạch toàn khối. Ưu tiên sử dụng, cần chú trọng khâu phối màu gạch nhằm tăng vẻ mỹ quan đô thị

họa tiết: mắt nai, trắng khuyết, vòng cung với các màu sắc như đỏ, xám, xanh, ghi, vàng



Giải pháp trang trí trụ điện trên vỉa hè



Hình 4. Hình ảnh minh họa không gian vỉa hè và trang thiết bị

b) Chiếu sáng đô thị

- Thiết kế chiếu sáng đô thị phải tuân thủ Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và Hạ tầng kỹ thuật - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2561/QĐ-BKHCN ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn Quốc gia.

- Sử dụng các mẫu đèn chiếu sáng đẹp, hiện đại, phù hợp với tính chất, chức năng của từng khu vực và từng loại hình chiếu sáng. Khu vực công viên, quảng trường, các công trình lớn sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

- Hệ thống cột và công trình chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công trình phải đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ về kiến trúc, hình thức, kích thước, màu sắc, vận hành an toàn.

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan đô thị.

- Có thể tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng cần đảm bảo không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị.

3. Hệ thống cây xanh đường phố

a) Việc quản lý cây xanh trên địa bàn thị trấn và vùng phụ cận phải tuân thủ Quyết định số 42/2018/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về ban hành Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Lai Châu (sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2022); Quyết định số 17/2020/QĐ-UBND ngày 15 tháng 05 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về ban hành Danh mục cây xanh trồng, hạn chế trồng và cấm trồng trên vỉa hè, trong dải phân cách đường phố, công viên, vườn hoa và khuôn viên các công trình công cộng trong các đô thị thuộc địa bàn tỉnh Lai Châu (sửa đổi, bổ sung bởi các Quyết định: số 06/2022/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022; số 12/2023/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2023) và các văn bản pháp luật liên quan.

b) Nguyên tắc trồng cây xanh trên một tuyến phố cần trồng có chủ đề, chiều dài dây cây xanh cùng một loại cần >200m.

(Danh mục khuyến khích trồng cây xanh xem chi tiết tại Phụ lục 3 kèm theo).

c) Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

4. Bến bãi đường bộ

a) Tuân thủ các quy định về quản lý bến bãi đường bộ theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Lai Châu (sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018) và các văn bản pháp luật liên quan khác.

b) Thiết kế bến bãi đường bộ phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng và hướng dẫn tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2572/QĐ-BKHHCN ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia.

c) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng, thuận tiện cho người đi bộ cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa. Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và thẩm mỹ.

d) Phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi, bảo đảm an toàn giao thông và không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, có xem xét đến tương quan giữa bến bãi với khu vực xung quanh. Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường.

đ) Kiến trúc có ngôn ngữ phù hợp, đáp ứng công năng, sử dụng vật liệu và năng lượng hiệu quả, kết nối nhiều loại hình phương tiện giao thông. Không gian mở, kết hợp các hoạt động thương mại, dịch vụ. Khuyến khích sử dụng kết cấu không gian lớn, giảm thiểu cột, tăng cường linh động để tổ chức giao thông và không gian công cộng cho hành khách. Các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

e) Khuyến khích việc trồng cây xanh bóng mát, tăng cường mảng xanh xung quanh nhà chờ để tạo cảnh quan xanh, sạch, đẹp phục vụ hành khách và hài hòa với cảnh quan khu công viên xung quanh.

5. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật

a) Khu đô thị mới

- Việc thiết kế và quản lý công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn thị trấn và vùng phụ cận phải tuân thủ quy hoạch chung đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định liên quan khác.

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

b) Khu đô thị cũ, đô thị cải tạo

- Đối với khu đô thị hiện hữu, từng bước ngầm hóa, xây dựng các công trình công cấp, hào và tuy nèn kỹ thuật để bố trí công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng mới, cải tạo nhưng bảo đảm tính kế thừa và có giải pháp kết nối đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tại vị trí giao nhau giữa phần nổi trên mặt đất và phần ngầm.

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

6. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

a) Thiết kế công trình thông tin, viễn thông đô thị phải phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về phát triển hạ tầng viễn thông băng thông rộng, hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, Quyết định số 18/2017/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc quy định quản lý cáp treo viễn thông trên địa bàn tỉnh Lai Châu và các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thông tin đô thị theo quy định của pháp luật.

b) Các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng được lắp đặt trên vỉa hè, đường phố phải được bố trí theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, có kiểu dáng đẹp, màu sắc hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại, đảm bảo tầm nhìn.

c) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

d) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép và khuyến khích có giải pháp ánh sáng trang trí tại những khu vực ảnh hưởng đến thẩm mỹ, cảnh quan đô thị.

7. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

a) Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi (hiện các tuyến đường chính đang dần được thay thế), các miệng thu xây mới phải lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

b) Bờ hồ, bờ suối qua đô thị phải kè mái; nếu có rào chắn, lan can phải có giải pháp kiến trúc hợp lý; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan và phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

c) Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

d) Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

đ) Hệ thống thoát nước thải đô thị trong khu vực quy định phải được thu gom vào trạm xử lý trước khi xả ra suối (thực hiện sau khi xây dựng xong nhà máy xử lý nước thải) để đảm bảo giữ sạch các hồ chứa nước trong đô thị.

8. Công trình cấp điện

a) Thiết kế công trình cấp điện tuân thủ theo Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5:2023/BXD “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện” ban hành theo Thông tư số 05/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Quy phạm trang bị điện 11TCN (18, 19, 20, 21) – 2006 ban hành kèm theo Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp về ban hành quy phạm trang thiết bị điện.

b) Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

c) Đối với khu vực đô thị mới, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

d) Về cảnh quan đô thị: Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên hành lang an toàn điện.

đ) Các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp.

e) Khu vực thị trấn chưa có quy hoạch đô thị, vùng phụ cận hoặc khu chưa ổn định về quy hoạch có thể đi nổi.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quảng cáo trên công trình kiến trúc phải tuân thủ theo Quyết định số 1602/2015/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về phê duyệt quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2030 và các văn bản pháp luật liên quan khác.

b) Thiết kế quảng cáo ngoài trời phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 17:2018/BXD về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời ban hành kèm theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) 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.

d) Đối với nhà ở riêng lẻ

Đối với nhà ở riêng lẻ kết hợp với kinh doanh thì cho phép gắn biển quảng cáo trên mặt đứng của công trình theo quy định của pháp luật nhưng phải đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

đ) Đối với nhà chung cư, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, công cộng

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế.

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

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

Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng.

g) Đối với công trình đang xây dựng

Trong khuôn viên công trình đang xây dựng (trừ những công trình không cho phép quảng cáo trên hàng rào) được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao phủ xung quanh công trình nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công và các hoạt động bình thường của các công trình lân cận.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Quy định quản lý kiến trúc cổng, hàng rào là một bộ phận của công trình/cụm công trình nên được quản lý theo cơ sở pháp lý công trình/cụm công trình tương ứng.

b) Thiết kế hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

- Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng tuân thủ theo khoản 2.6.9 Mục 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

- Cổng ra vào, hàng rào của các công trình nhà ở liên kế tuân thủ theo tiêu mục 6.4.6 Mục 6 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-BKH-CN ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia.

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

- Hải hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực.

- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hải hòa với công trình.

- Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m.

- Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.

- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa, thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

- Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.

- Không làm hàng rào xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng.

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

d) Kiến trúc cổng công trình cần bảo đảm các quy định sau đây

- Đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.

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

- Nhà ở riêng lẻ chỉ được phép mở một cổng chính đối với mỗi nhà. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình.

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

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

đ) Các công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thể có thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình.

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

a) Quy định quản lý chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc tuân thủ theo phần thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch được duyệt hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng.

b) Thiết kế chi tiết bên ngoài công trình phải đảm bảo kỹ thuật và phòng cháy cho nhà và công trình.

c) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

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

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

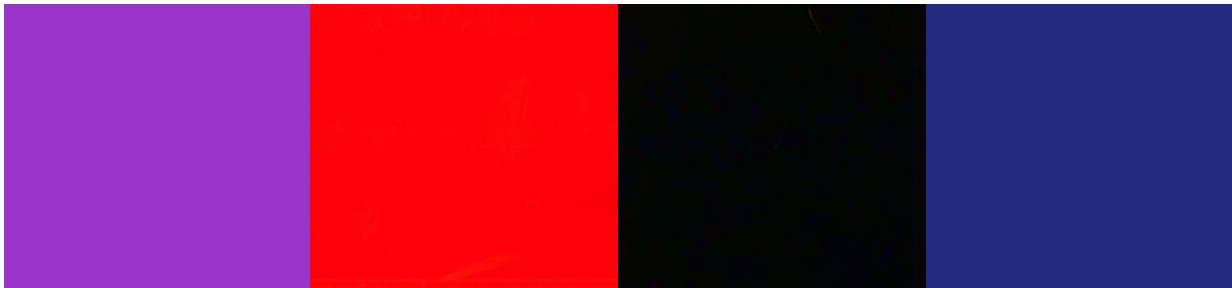
+ Công trình nhà ở riêng lẻ: Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

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

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

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

- Hạn chế sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng xấu đến tâm lý con người như màu đỏ, tím, xanh lam đậm, đen.



Tím đậm

Đỏ

Đen

Xanh lam đậm

Hình 5. Các màu bị hạn chế

d) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

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

- Thiết kế chất liệu bên ngoài công trình kiến trúc thực hiện theo hướng dẫn tại TCVN 9377-1:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và nghiệm thu - Phần 1: Công tác lát và láng trong xây dựng; TCVN 9377-2:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và nghiệm thu - Phần 2: Công tác trát trong xây dựng; TCVN 9377-3:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và nghiệm thu - Phần 3: Công tác ốp trong xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 3560/QĐ-BKHCN ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia và các quy định theo từng công trình tương ứng.

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị, đối với công trình hỗn hợp, công trình công cộng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

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

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



Hình 6. Các vật liệu bị hạn chế

đ) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

- Không được xây dựng thêm các hạng mục công trình chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công, lô-gia.

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

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

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

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

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

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

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

a) 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.

b) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ: Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn thị trấn theo hướng dẫn của các sở, ngành liên quan.

c) Công trình, dự án chuẩn bị triển khai

- Quy định quản lý áp dụng theo Quyết định số 51/2022/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy định phân cấp trách nhiệm quản lý chất lượng, bảo trì công trình xây dựng và quản lý an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Lai Châu và các quy định liên quan khác.

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

- Nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào tạm.

- Hàng rào cao tối thiểu 2,5m, xây dựng đúng chỉ giới đường đỏ.

- 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.

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

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

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

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

- Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

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 đô thị:

a) Cần có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận.

b) Che chắn các thiết bị bên ngoài: Có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật), đảm bảo phải được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

c) Giải pháp chiếu sáng

- Đối với các tòa nhà có chiều cao ≥ 9 tầng nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, sử dụng giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình.

- Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài.

- Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

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

Thực hiện theo quy định của Luật Di sản văn hóa năm 2001 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009); Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy chế quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích trên địa bàn tỉnh Lai Châu; các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và Quy chế này.

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

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

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; đảm bảo tính nguyên gốc và toàn vẹn về phong cách kiến trúc, kỹ thuật, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng; an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn cần thông báo kịp thời cho cơ quan chủ quản cấp trên trực tiếp, chính quyền địa phương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hoá -

thông tin nơi gần nhất. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của cơ quan chức năng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

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

d) Nếu nội thất vẫn còn giá trị, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc.

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

e) Hệ thống tường rào, hệ thống kỹ thuật công trình cần đảm bảo tính bền vững, tính toàn vẹn của kết cấu chính và không ảnh hưởng đến hình thức, thẩm mỹ bên ngoài công trình.

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

2. Quy định về cảnh quan, hình thức cây xanh, sân vườn

a) Cảnh quan công trình cần có liên hệ, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên khu vực (nếu có).

b) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng xây/lắp chắp vá vào công trình, khuyến khích cải tạo trở lại kiến trúc cảnh quan nguyên gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

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

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

a) Nguyên tắc chung

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

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

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

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

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

b) Quy định quản lý 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 và chiều cao. Không được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính.

c) Quy định quản lý công trình kiến trúc có giá trị Loại II và loại III: Phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính. Tuy nhiên, cần đảm bảo hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hài hòa với công trình chính, không che chắn mặt đứng chính của công trình.

4. Các hành vi bị cấm

a) Lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực công trình kiến trúc có giá trị.

b) Các hoạt động kinh doanh trong khu vực công trình (trừ những khu vực dịch vụ phục vụ khách thăm quan được cơ quan có thẩm quyền cho phép).

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

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

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

c) Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

d) Đối với các công trình đã được cấp Giấy phép xây dựng (kể cả Giấy phép xây dựng có thời hạn) trước ngày Quy chế này có hiệu lực, trường hợp các tổ chức, cá nhân có yêu cầu thì được xem xét cấp Giấy phép xây dựng mới nếu phù hợp với quy hoạch chi tiết hoặc Quy chế này và đảm bảo các yêu cầu về an toàn công trình theo quy định pháp luật hiện hành.

đ) Đối với các công trình đã được xây dựng hợp pháp trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì hành nhưng không phù hợp với Quy chế này thì được tiếp tục giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp có nhu cầu xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy định tại Quy chế này.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên, Ủy ban nhân dân thị trấn Than Uyên căn cứ vào ranh giới, vị trí, danh mục các khu vực đã được xác định yêu cầu quản lý đặc thù trong Quy chế này để triển khai thực hiện.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế; tiếp nhận thông tin kiến nghị, vướng mắc của cơ quan, tổ chức, cá nhân để rà soát, đánh giá điều kiện, yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung để làm cơ sở đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển của đô thị và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Trách nhiệm của Hội đồng tư vấn về kiến trúc

a) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất định hướng về công tác quản lý kiến trúc, xây dựng bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, các chương trình về bảo tồn và phát triển cảnh quan kiến trúc của thị trấn và kiến nghị của Sở Xây dựng.

b) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất về các khu vực đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù, các yêu cầu quản lý công trình kiến trúc chưa có trong Quy chế này.

c) Tư vấn, góp ý phương án, chọn giải pháp tối ưu cho các công trình kiến trúc quan trọng được quy định tại Điều 5 Quy chế này theo yêu cầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.

d) Tham gia tư vấn, góp ý trong quá trình lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị của thị trấn và vùng phụ cận.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

a) Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên.

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

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

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

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

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

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

c) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên.

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

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

Bảo vệ, gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; sửa chữa kịp thời khi công trình bị hư hỏng.

b) Thực hiện đúng các quy hoạch xây dựng có liên quan và Quy chế này khi xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc; trường hợp vi phạm trong hoạt động xây dựng sẽ bị xử phạt hành chính đối với hành vi và công trình vi phạm theo quy định pháp luật.

c) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên.

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

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

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

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

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

đ) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên.

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận.

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

c) Có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

d) Là đầu mối tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp với các quy định và yêu cầu quản lý thực tiễn tại thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận.

7. Trách nhiệm của sở, ngành và tổ chức liên quan

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

b) Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

c) Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên

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

b) Chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận theo Quy chế này.

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

d) Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên thường xuyên kiểm tra các tổ chức, các nhân trong việc thực hiện các quy định tại Quy chế này; xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

9. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân thị trấn Than Uyên, Ủy ban nhân dân xã Mường Than, Ủy ban nhân dân xã Mường Cang

a) Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế này đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, tổ dân phố và các hộ gia đình trên địa bàn.

b) Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm theo thẩm quyền.

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

d) Ủy ban nhân dân thị trấn Than Uyên, Ủy ban nhân dân xã Mường Than, Ủy ban nhân dân xã Mường Cang phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trong việc xử lý các hành vi vi phạm.

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

1. Thanh tra tỉnh, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên, Ủy ban nhân dân thị trấn Than Uyên theo thẩm quyền được giao có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

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

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác

a) Trường hợp các quy định trong Quy chế này có sự khác nhau với các quy định khác thì áp dụng quy định tại văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn, văn bản ban hành sau.

b) Trường hợp các quy định tại các văn bản được dẫn chiếu trong Quy chế này thay đổi thì áp dụng theo văn bản quy định mới, ban hành sau.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung

a) Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên xem xét, tổ chức rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị định kỳ 05 năm hoặc đột xuất để trình cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh phù hợp với quy định hiện hành và tình hình thực tế tại địa phương.

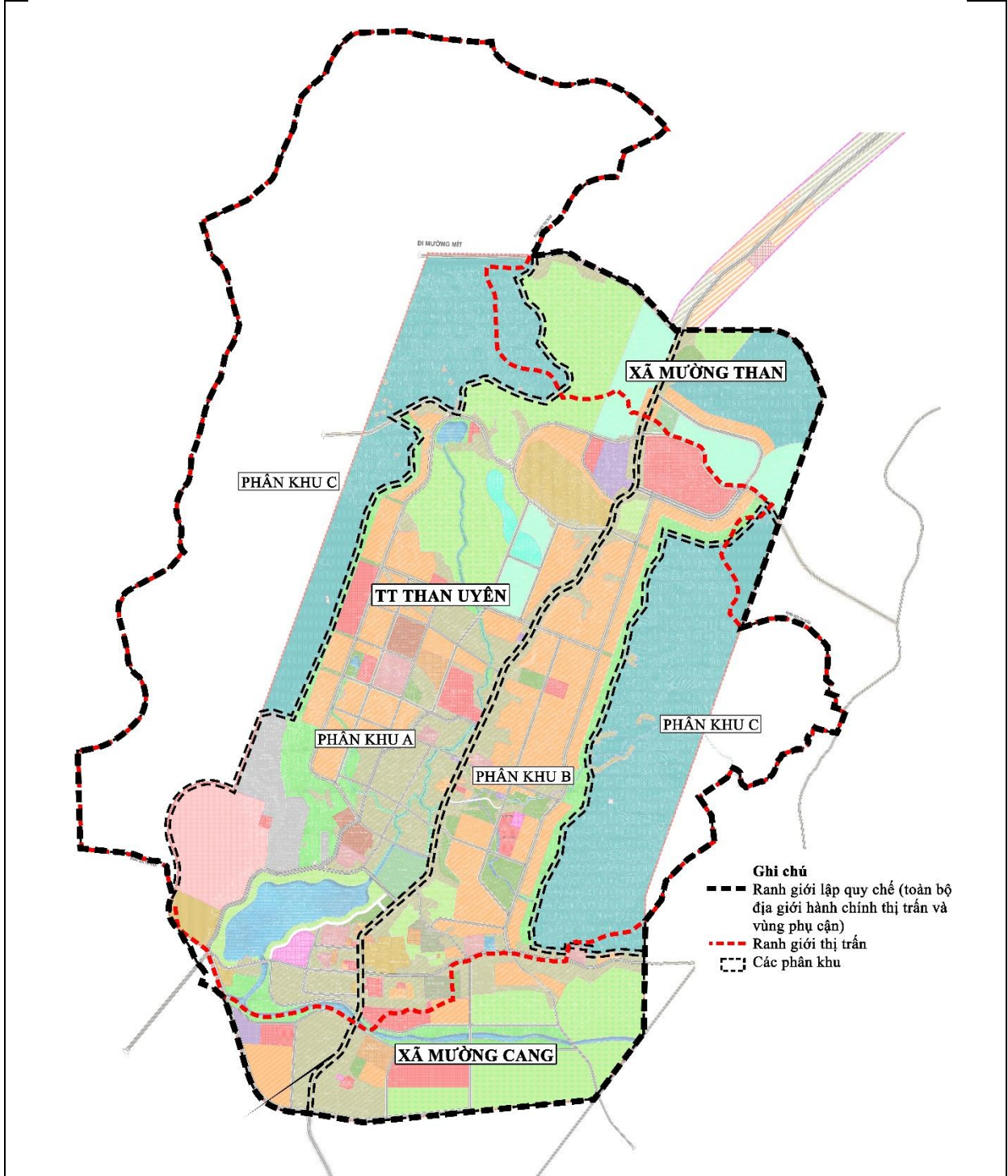
b) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị; các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản về Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên để tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng. Trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên, Sở Xây dựng có trách nhiệm nghiên cứu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi bổ sung, Quy chế./.

PHỤ LỤC

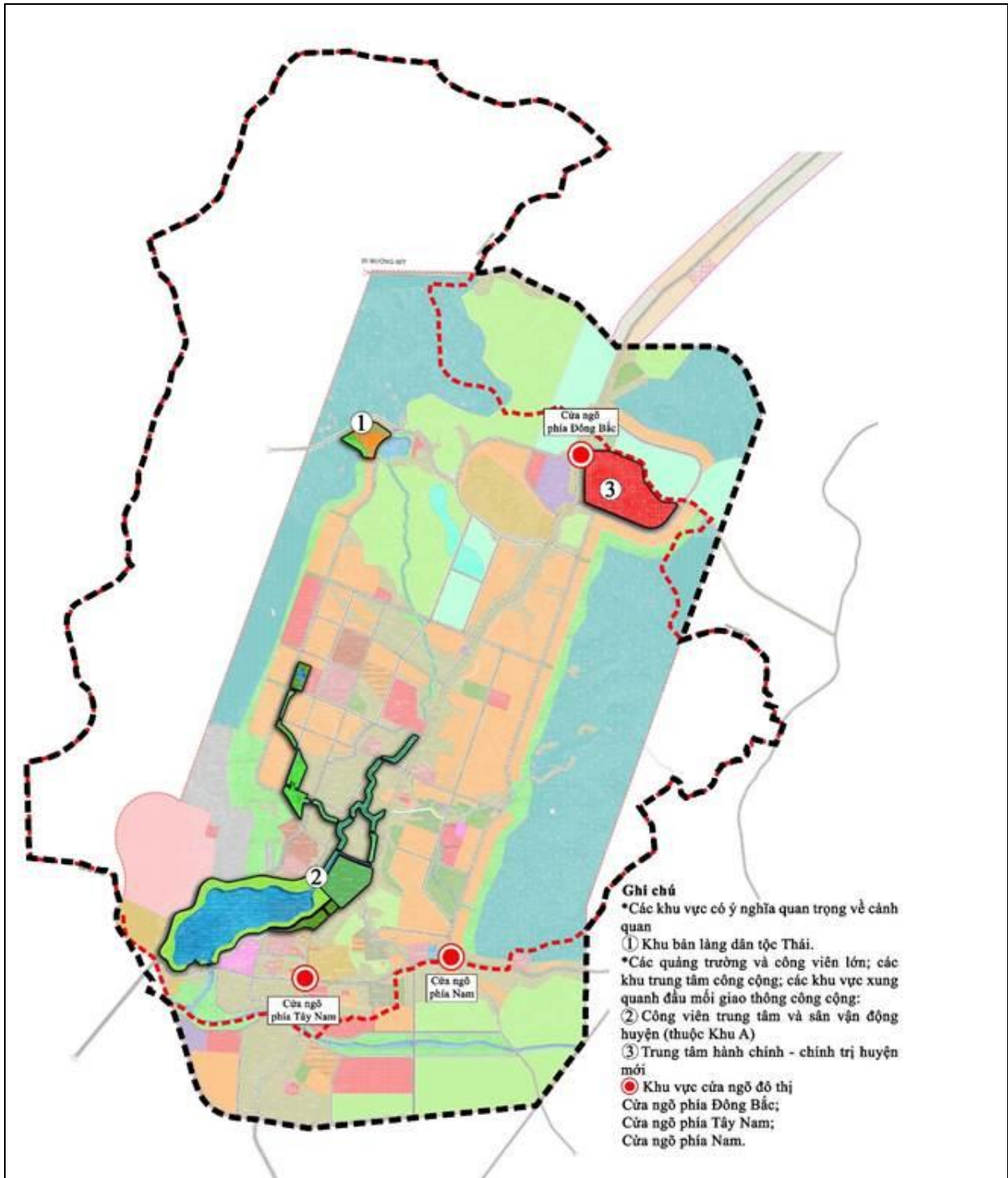
Phụ lục 1. Sơ đồ, bản vẽ, hình ảnh minh họa

Phụ lục 1.1. Ranh giới khu vực lập quy chế và phân khu quản lý

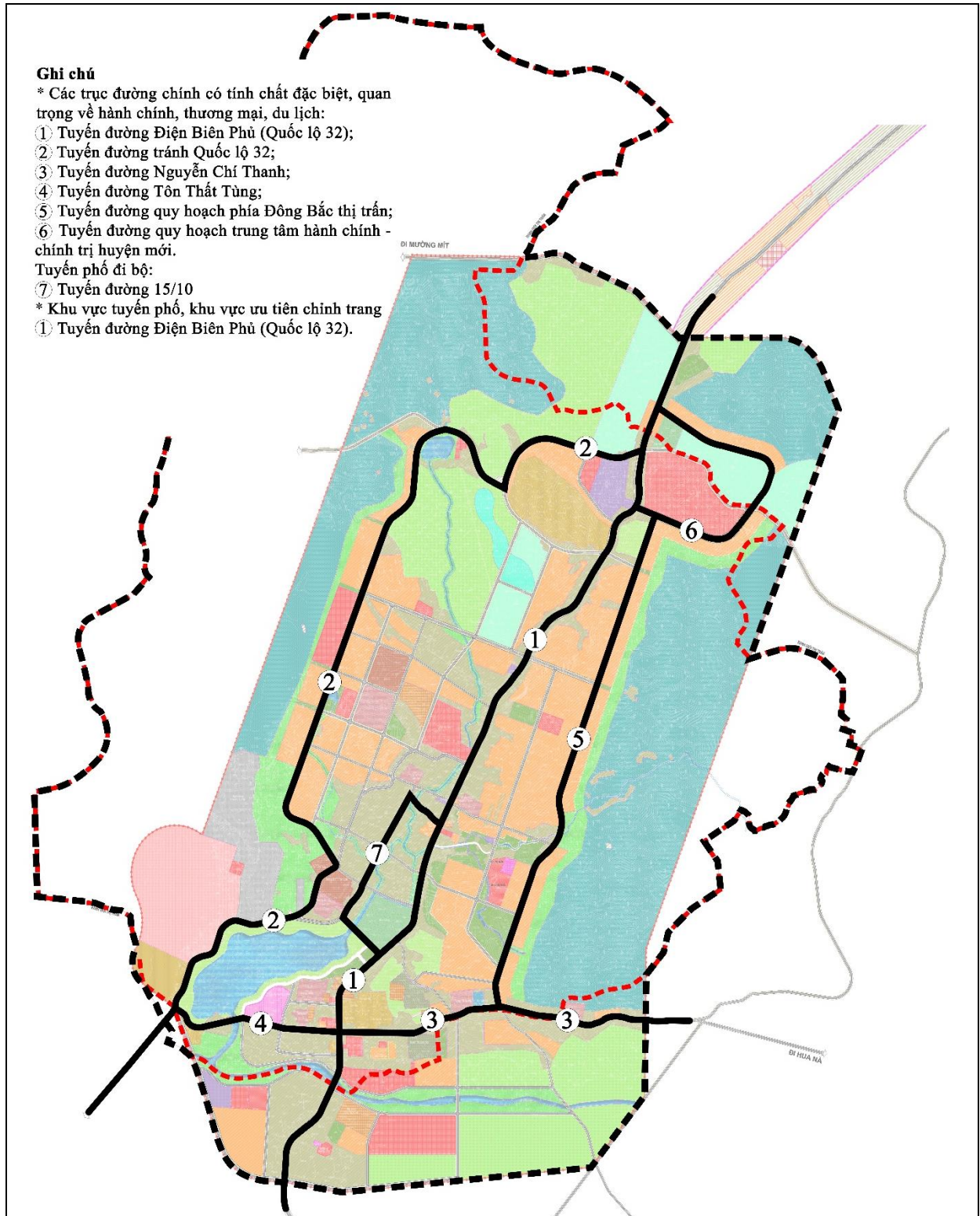
Theo Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận đến năm 2035 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2021.



Phụ lục 1.2. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan; quảng trường và công viên lớn; trung tâm công cộng; khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng; vị trí cửa ngõ, điểm nhấn đô thị, nút giao thông chính đô thị



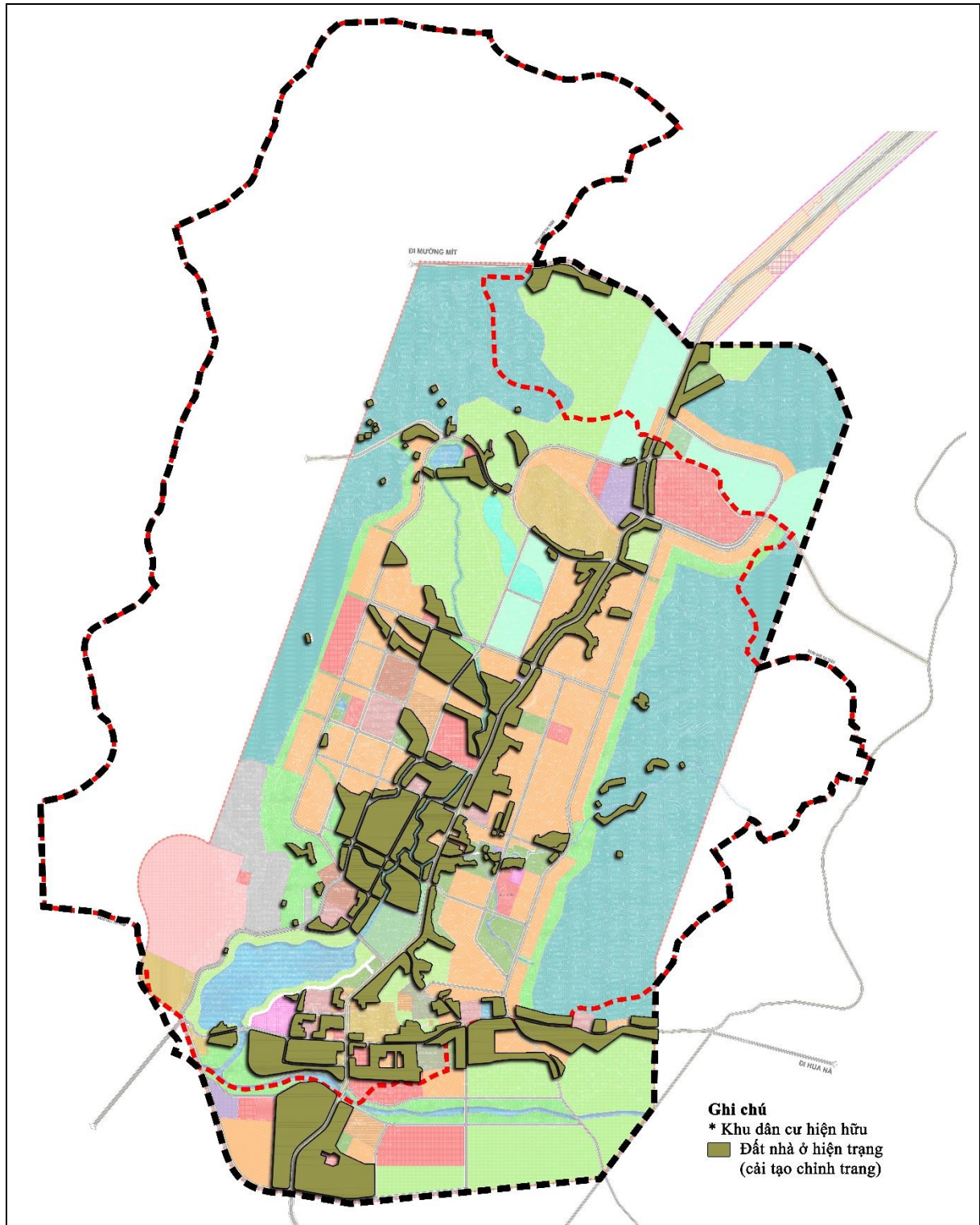
Phụ lục 1.3. Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch; khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang



Phụ lục 1.4. Quy định chỉ tiêu kỹ thuật công trình nhà ở riêng lẻ trên các trục đường

STT	Tên Đường	Lộ giới (m)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Cốt nền (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)	Hình thức kiến trúc	Ghi chú
I. Các tuyến đường trục chính đô thị								
1	Tuyến đường Điện Biên Phủ (Quốc lộ 32)	23	7	30	+0,15÷+0,75	Áp dụng QCVN 01:2021/BXD	Hiện đại	Đường hiện trạng
2	Tuyến đường tránh Quốc lộ 32						Hiện đại	Đường quy hoạch
	Đoạn 1 (MC 4-4)	18	5	22	+0,15÷+0,75			
	Đoạn 2 (MC 5-5)	17,5	5	22	+0,15÷+0,75			
3	Tuyến đường Nguyễn Chí Thanh	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	
4	Tuyến phố Tôn Thất Tùng	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	
5	Tuyến đường quy hoạch phía Đông Bắc thị trấn	17,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường quy hoạch
6	Tuyến đường quy hoạch trung tâm hành chính – chính trị huyện mới				+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường quy hoạch
	Đoạn 1 (MC 1-1)	30	7	30	+0,15÷+0,75			
	Đoạn 2 (MC 3-3)	20,5	5	22	+0,15÷+0,75			
II. Các tuyến đường chính khu vực								

STT	Tên Đường	Lộ giới (m)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Cốt nền (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)	Hình thức kiến trúc	Ghi chú
7	Tuyến đường Thanh Niên	18	5	22	+0,15÷+0,75	Áp dụng QCVN 01:2021/BXD	Hiện đại	Đường chính khu vực
8	Tuyến đường 15/10	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Kiến trúc hiện đại, kế thừa/vận dụng các chi tiết kiến trúc mang bản sắc dân tộc địa phương (xem chi tiết tại Điều 7 Quy chế này)	Đường chính khu vực
9	Tuyến đường Bế Văn Đàn	17,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường chính khu vực
10	Tuyến phố Phạm Ngọc Thạch	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường chính khu vực
11	Tuyến phố Trần Quốc Mạnh	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường chính khu vực
12	Tuyến phố Lương Định Của	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường chính khu vực
13	Tuyến phố Hoàng Liên	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường chính khu vực
14	Tuyến phố Chu Văn An	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường chính khu vực
15	Tuyến phố Tô Vĩnh Diện	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường chính khu vực
16	Tuyến phố Lý Tự Trọng.	13,5	5	22	+0,15÷+0,75		Hiện đại	Đường chính khu vực

Phụ lục 1.5. Khu dân cư hiện hữu

Phụ lục 1.6. Khu đô thị mới



Phụ lục 2. Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu

1. Quy định quản lý chung

a) Quy định tại Quy chế này là một trong những căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu; là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Thiết kế công trình áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng; TCVN 4319:2012 - Nhà và công trình công cộng và TCVN 9411:2012 - Nhà ở liên kế Tiêu chuẩn thiết kế.

c) Quy định cấp phép xây dựng: Thực hiện theo Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc ban hành Quy định cấp giấy phép về quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu và các quy định pháp luật khác liên quan.

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

đ) Khi cải tạo, chỉnh trang đô thị hiện hữu tại thị trấn Than Uyên và vùng phụ cận cần phù hợp với chương trình phát triển nhà ở, phù hợp với điều kiện tự nhiên và hình thức kiến trúc hiện có.

2. Quy định quản lý mật độ xây dựng

Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt, nhà ở phải tuân thủ mật độ xây dựng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các đồ án được duyệt, nhưng diện tích đất xây dựng nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

3. Quy định quản lý khoảng lùi công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, phần ngầm

a) Khoảng lùi xây dựng: Đối với công trình hiện trạng, cải tạo (nhưng không làm thay đổi mật độ xây dựng, chiều cao công trình, vị trí móng công trình) thì khoảng lùi được giữ nguyên theo hiện trạng. Đối với công trình xây

dựng mới hoặc cải tạo (nhưng có thay đổi mật độ xây dựng hoặc chiều cao công trình hoặc vị trí móng công trình) thì khoảng lùi xây dựng tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt và các quy định liên quan khác.

b) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Phải đảm bảo nguyên tắc không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện 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 điện, về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

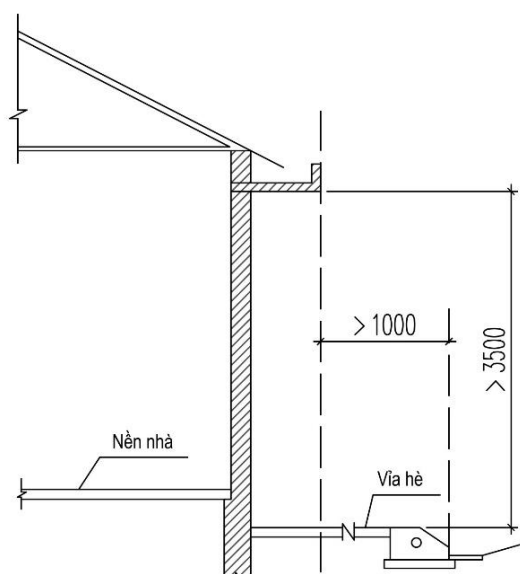
- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: Được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

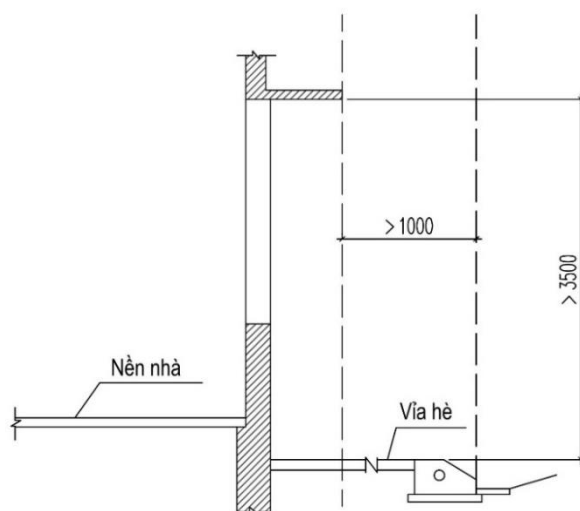
+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

+ Từ độ cao 3,5m trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ban công, mái đua, ô văng, sê nô) được phép vượt chỉ giới đường đỏ nhưng phải đảm bảo độ vươn ra không được lớn hơn giới hạn được quy định trong Hình 1, đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định đồ án quy hoạch được duyệt từng khu vực (nếu có).

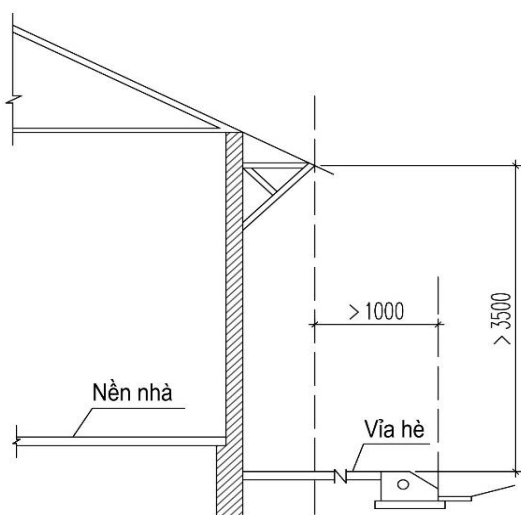
Đơn vị tính bằng milimet



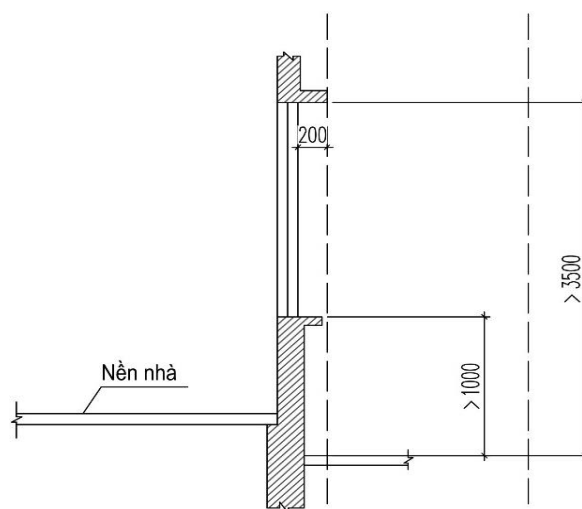
1.1. Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng, mái dốc



1.2. Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ



1.3. Trường hợp phần đưa ra là con sơn mái dốc



1.4. Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí

Hình 1. Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

c) Hành lang kỹ thuật đằng sau công trình: Trong không gian hành lang kỹ thuật đằng sau nhà tuân thủ nguyên tắc không được xây dựng bất kỳ hạng mục công trình nào.

d) Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc 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 không gian, cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

Khi cấp Giấy phép xây dựng, phần nhô ra làm ban công được phép che chắn tạo thành buồng hoặc lô-gia (nhưng không được vượt quá 70% diện tích bề mặt tiền công trình, được tính theo từng tầng). Việc tạo thành buồng hoặc lô-gia phải đảm bảo an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.



Hình 2. Quy định tỉ lệ phần buồng hoặc lô-gia trên mặt đứng công trình

Trường hợp đường (hoặc ngõ) không có vỉa hè và có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải ưu tiên đảm bảo các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

Phải đảm bảo sự đồng đều về độ vưon của ban công, ô văng trên cùng 1 dãy phố.

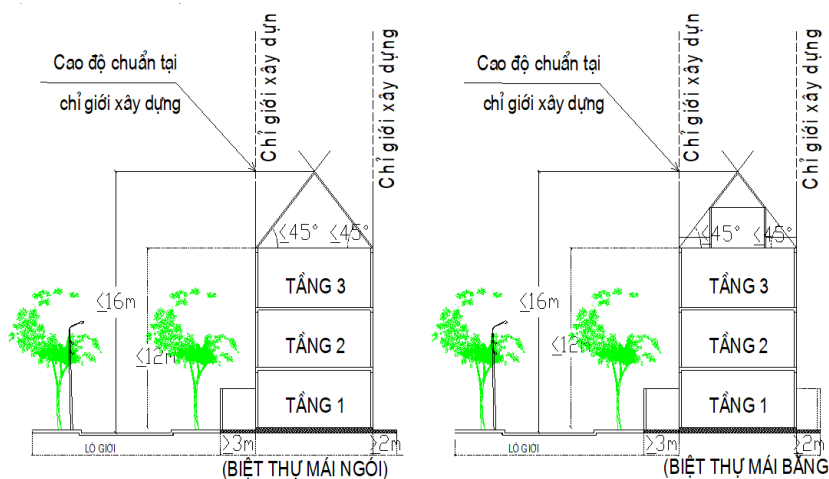
đ) Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống ống cấp thoát nước công trình.

4. Quy định chiều cao, tầng cao công trình

a) Các dãy phố quy định thống nhất chiều cao các tầng để đảm bảo thẩm mỹ kiến trúc đô thị.

b) Tầng cao công trình được xác định trong đồ án quy hoạch được duyệt. Các nhà ở riêng lẻ thống nhất mặt nhà theo dãy phải xây dựng thẳng hàng, có cùng chiều cao tầng một, trường hợp có tầng lửng và các thiết kế kiến trúc đặc biệt khác quy định kiến trúc cụ thể theo giấy phép xây dựng.

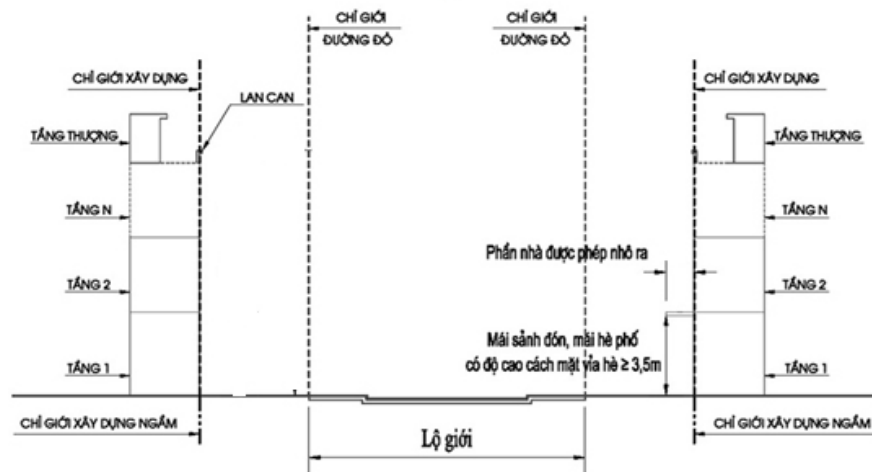
c) Quy định đối với nhà vườn, biệt thự chiều cao tầng tối đa là 3 tầng (chưa kể tầng hầm).



Hình 3. Quy định tầng cao, chiều cao đối với nhà vườn, biệt thự

d) Quy định cụ thể chiều cao các tầng nhà ở

- Tầng 1 công trình là 3,9m.
- Từ tầng 2 trở lên có chiều cao 3,6m.
- Chiều cao lan can từ tầng 2 trở lên không nhỏ hơn 1,1m so với mặt sàn tầng tương ứng.



Hình 4. Quy định về phần nhà xây dựng sau chỉ giới đường đỏ

5. Quy định về tầng hầm

a) Đối với nhà tiếp giáp với các mặt đường có cos chênh nhau thì tầng có một mặt âm và mặt còn lại bằng hoặc cao hơn cos vỉa hè của đường còn lại thì không tính là tầng hầm.

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

c) Chiều cao thông thủy của tầng hầm tối thiểu 2,5m.

d) Đối với nhà ở có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 11,5m và vỉa hè nhỏ hơn 3m thì không được thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.

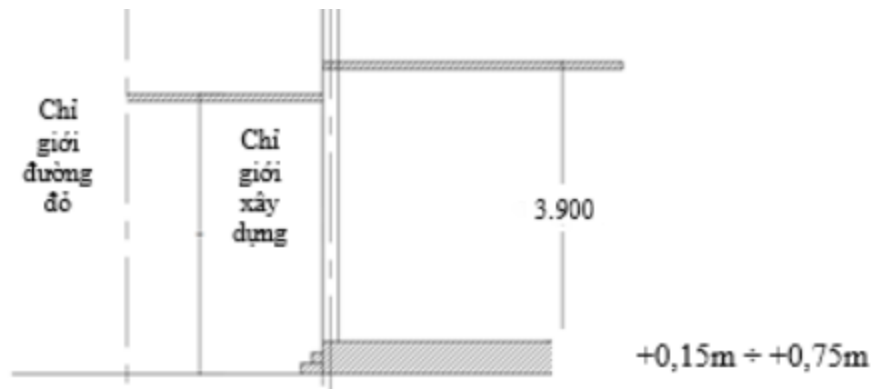
đ) Chỉ được phép xây 1 tầng hầm.

6. Quy định quản lý cốt không chế xây dựng

a) Cốt nền công trình nhà ở riêng lẻ hiện trạng được giữ nguyên.

b) Trong trường hợp xây mới hoặc cải tạo, cốt nền nhà được xác định bằng $0,15m \div 0,75m$ so với mặt vỉa hè tại vị trí xây dựng, và đảm bảo sự liên hệ với hè đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hè đường. Đảm bảo cốt cao độ đồng đều trên trục đường.

c) Cách tính cốt nền công trình: Cốt nền được tính từ vị trí cao nhất của 2 mép mặt trước công trình so với điểm vỉa hè tiếp giáp lô đất. Trong trường hợp lô đất có 2-3 mặt giáp đường, cốt nền được tính theo mặt chính hồ sơ cấp giấy phép xây dựng.



Hình 5. Quy định về chiều cao công trình và cốt nền công trình

d) Quy định này không áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ có bố trí tầng hầm.

đ) Đối với các nhà ở riêng lẻ có mặt tiền trên các đường phố đã có vỉa hè ổn định (trục đường đã đầu tư xây dựng hạ tầng hoàn thiện)

- Trường hợp xây dựng ngay chỉ giới xây dựng hoặc chỉ giới đường đỏ nếu chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ thì cost nền công trình cao tối đa 0,5m so với cost vỉa hè hoàn thiện.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ thì cost nền công trình cao tối thiểu 0,3m so với cost vỉa hè hoàn thiện.

- Đối với các nhà ở riêng lẻ trong các đường hẻm: Cost nền được phép cao tối thiểu 0,3m.

- Riêng đối với các khu vực thấp, ngập lụt thì chiều cao tối đa từ mặt nền nhà đến mặt vỉa hè không quá 1,5m.

7. Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng lửng, tầng áp mái, tầng tum, nhà xây lệch tầng

a) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng lửng

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

- Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng lửng từ 2,2m - 3,0m.

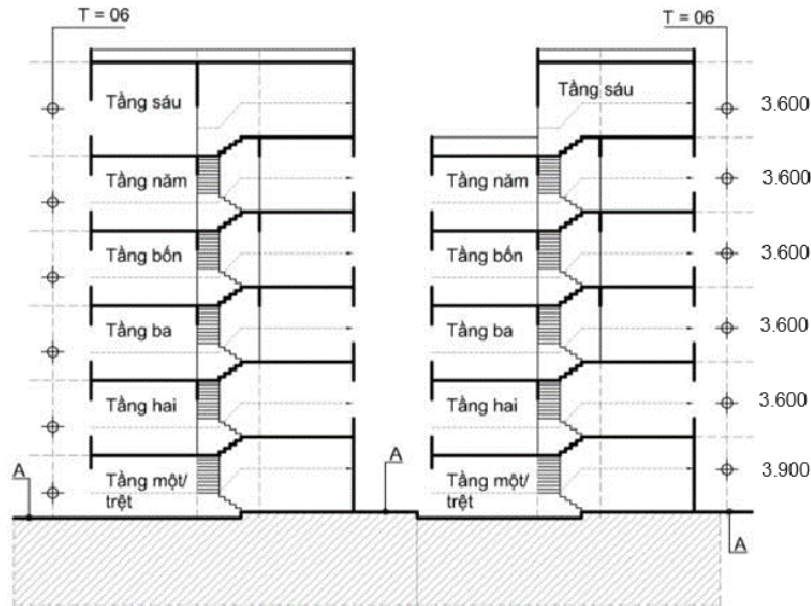
b) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng áp mái

Chiều cao thông thủy của tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2m.

c) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng tum

Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

d) Trong trường hợp nhà xây lệch tầng, hoặc có gác xép thì chỉ quy định tổng chiều cao nhà và chiều cao từng tầng theo Hình 6.



Hình 6. Quy định chiều cao công trình lệch tầng hoặc có gác xép

8. Khoảng lùi trong ngõ hoặc mặt cắt đường nhỏ < 5,0m

a) Trường hợp đường (hoặc ngõ) không có vỉa hè và có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải ưu tiên đảm bảo các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

b) Phải đảm bảo sự đồng đều về độ vưon ban công, ô văng trên cùng 01 dãy phố.

c) Khuyến khích có khoảng lùi từ 3,0m ÷ 5,0m tùy từng vị trí và quỹ đất.

d) Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống ống cấp thoát nước công trình.

9. Quy định về bố trí hạ tầng kỹ thuật

a) Không bộ phận nào của ngôi nhà (kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất) được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

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

c) Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

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

đ) Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà ở riêng lẻ nếu đảm bảo các yêu cầu sau: Các thiết bị điện, bồn nước,... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt) và phải đảm bảo các quy định chuyên ngành liên quan.

10. Quy định hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng, màu sắc công trình

a) Hình thức kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ phải kết hợp hài hoà giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hoá - xã hội của cộng đồng.

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ phải đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, khả năng thu nhập của các tầng lớp dân cư trên địa bàn, sử dụng có hiệu quả quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.

- Nhà ở riêng lẻ xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hoà về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ, phù hợp với quy hoạch chung và thiết kế đô thị theo từng trục đường, tuyến phố.

- Mặt tiền nhà ở riêng lẻ dọc các tuyến phố, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực lân cận thì không được bố trí làm sân phơi hoặc trưng bày các đồ vật làm mất mỹ quan đô thị.

- Mái nhà khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy,...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

b) Vật liệu xây dựng công trình

- Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng, thân thiện với môi trường.

- Hạn chế các vật liệu không bảo đảm an toàn, phòng chống cháy nổ, ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường đô thị trừ những trường hợp được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

c) Mái sảnh đón, mái hè phố

- Phải được thiết kế chung cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan đô thị.
- Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.
- Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị.
- Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

11. Chiếu sáng công trình

- a) Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng quảng cáo. Sử dụng màu sắc ánh sáng ấm, dịu.
- b) Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser, đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông và nhà kế cận.

12. Cây xanh cảnh quan

Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

Phụ lục 3. Danh mục cây xanh khuyến khích trồng trên địa bàn thị trấn Than Uyên

STT	Loại cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
1	Ban trắng	<i>Bauhinia variegata</i>	Cây hoa ban là loài cây dễ sinh trưởng và phát triển nhanh. Đặc điểm khi còn bé thân rất mềm nên cần dùng cọc chống tạo cho cây thể thẳng. Một cây Hoa ban trưởng thành thường có đường kính gốc lên đến 20-30cm	Cây có khả năng thích nghi rộng, phát triển tốt trong điều kiện bình thường, cây sinh trưởng và phát triển nhanh	X	X	X	Phù hợp với cảnh quan đường phố, cảnh quan khuôn viên công cộng
2	Sao đen	<i>Hopea odorata</i> Roxb.	Là cây thân gỗ, thân thẳng tròn, vỏ màu xám thường có vết nứt dọc. Lá rộng, hình trái xoan thuôn hay hình mũi mác	Tốc độ sinh trưởng nhanh. Sinh trưởng thuận lợi ở các khu vực nhiệt đới ẩm có 2 mùa mưa và khô rõ rệt. Cây ưa đất ẩm, sâu dày thích hợp nhất là đất phù sa cổ và sét pha cát	X		X	Trồng trên vỉa hè, khuôn viên. Không trồng trên dải phân cách.

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
3	Muồng hoàng yến (Bò cạp nước)	<i>Cassia fistula</i> L.	Đường kính thân cây khoảng 40 cm. Vỏ cây màu xám trắng, vỏ thịt màu hồng dày 6–8 mm thường được dùng làm thuốc nhuộm màu đỏ	Tốc độ sinh trưởng nhanh, phù hợp với môi trường đất ẩm ướt, giàu chất dinh dưỡng. Rễ cọc ăn sâu vào lòng đất	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị. Trồng trên đường phố có vỉa hè $\leq 5m$
4	Long não	<i>Cinnamomum camphora</i> (L.) J.S. Presl.	Thuộc loại cây thân gỗ lớn và thường xanh tốt quanh năm. Cây có chiều cao khoảng 20- 30 m, có cây cao tới 40 m, đường kính khoảng 200 cm. Vỏ thân cây dày nứt nẻ; cây thuộc dòng cây ưa ánh sáng, thích hợp với khí hậu ẩm và ấm	Cây phát triển tốt ở đất sét pha tầng dày, không sống được ở vùng đất mặn, đất trũng, đất khô hạn. Nếu điều kiện thích hợp, cây có thể tái sinh từ hạt hay chồi khá mạnh	X		X	Phù hợp với khuôn viên bệnh viện, trạm xử lý nước thải, khu công nghiệp...
5	Vàng Anh	<i>Saraca dives</i>	Vàng Anh là thân cây gỗ lớn, tán rộng tỏa ra cho bóng mát, cho	Cây ưa ánh sáng và dễ trồng, dễ chăm	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			hoa màu vàng đẹp quanh năm. Lá của cây Vàng Anh thuộc dạng lá kép lông chim	sóc. Tốc độ sinh trưởng trung bình				
6	Lát hoa	<i>Chukrasia tabularis</i> A.Juss.	Thân mọc thẳng phân nhánh trên cao, vỏ màu nâu đậm, vết nứt sâu, bên trong thân có màu đỏ, đường kính trung bình 120cm. Tán lan rộng ở trên đầu, lá màu xanh đậm mọc xen kẽ nhau, dài 50cm thuộc dạng lá kéo lông chim, không lá kèm, cuống dài 4 – 9 cm	Cây thích hợp trồng ở điều kiện độ pH 5,5 – 5,6, cây chịu gió tốt. Cây được nhân giống bằng hạt. Tốc độ sinh trưởng nhanh, phù hợp với môi trường nắng hoặc chịu bóng, ưa đất thoát nước tốt.			X	Phù hợp với cảnh quan khuôn viên, vườn hoa, công viên công cộng
7	Anh đào	<i>Prunus cerasoides</i>	Anh đào là một loại cây lớn lên tới 30 mét chiều cao, phân cành nhiều, dài thẳng và không có lông. Lá mỏng, hình trái xoan	Cây Anh đào trồng ở đất màu mỡ ánh sáng nhiều đất phù hợp là đất đỏ bazan, đất xám	X	X	X	Phù hợp với cảnh quan đường phố, cảnh quan khuôn viên

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			thuôn dài	phù sa cổ, đất mùn núi cao. Cây chịu được nhiệt độ thấp				
8	Bằng lăng tím	<i>Lagerstroemia speciosa</i> (L.) Pers	Là cây gỗ, thẳng, thân khá nhẵn nhụi, phân nhánh cao. Tán cây rộng, dày, lá đan xen vào nhau. Lá có màu xanh, dài từ 8-15 cm, rộng từ 3-7 cm, có hình oval hoặc elip. Hoa màu tím, cánh mỏng nở xòe thành chùm trông rất đẹp; rễ cọc đâm sâu hút chất dinh dưỡng	Tốc độ sinh trưởng nhanh, phù hợp với môi trường ẩm, có ánh nắng	X		X	Trồng phổ biến trong đô thị. Tuyến đường có vỉa hè hẹp $\leq 3m$
9	Thông	Pinaceae	+ Thân : Cây gỗ cao lớn, cao trung bình 30-35 m, thân cây thẳng và tròn, cây có nhiều nhựa. Vỏ dày màu nâu đỏ nhạt, nứt dọc sâu.	Cây thông có thể sinh trưởng và phát triển trên nhiều loại đất, môi trường và khí hậu khác nhau, thậm chí			X	Phù hợp với cảnh quan đường phố, cảnh quan khuôn viên công cộng

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vía hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			<p>+ <i>Lá</i> : Lá màu xanh thẫm, hơi thô và cứng, lá dài 15 đến 25 cm, mỗi cành có 2 lá hình kim. Góc lá có bẹ hình vẩy, dài 1 đến 2 cm, sống dai.</p> <p>+ <i>Hoa</i> : Nón cái chín sau 2 năm. Vây ở quả non năm thứ nhất không có gai. Quả năm thứ hai hình viên trụ hay trứng trái xoan dài, có cuống dài khoảng 1 cm. Mặt vẩy hình thoi cạnh sắc mép trên dài và hơi lồi, phía dưới dẹt, có 2 gờ ngang và dọc đi qua giữa mặt vẩy, rốn hơi lõm.</p> <p>+ <i>Hạt</i> : Hạt hình trái xoan hơi dẹt, có cánh mỏng dài 1,5-2 cm.</p>	là khí hậu khắc nghiệt.				

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vía hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
10	Sa Mộc	<i>Cunninghamia lanceolata</i> (Lamb.) Hook.	<p>Cây gỗ lớn, cao trên 30 m, đường kính có thể tới trên 200 cm. Thân tròn và rất thẳng. Vỏ nâu hoặc xám nâu, nứt dọc. Phân cành thấp, cành mọc vòng, thẳng góc với thân, xếp thành nhiều tầng. Tán lá hẹp hình trụ.</p> <p>- Lá hình ngọn giáo, dài 3-6 cm, rộng 3-5 mm; đầu nhọn, cứng; mép lá có răng cưa sắc. Dọc 2 bên gân giữa phía mặt dưới lá có 2 dải phân trắng, mặt trên có 2 rãnh song song mép lá. Lá xếp xoắn ốc nhưng vẫn ở cuống và cùng với cành làm thành mặt phẳng.</p>	<p>Sa mộc phân bố tự nhiên ở vùng khí hậu ôn và á nhiệt đới thuộc miền Trung và Nam Trung Quốc biên giới Việt – Trung, từ 22 đến 32 vĩ độ Bắc. Việt Nam đã trồng ở các tỉnh biên giới phía Bắc như Hà Giang, Lai Châu, Lào Cai, Yên Bái, Lạng Sơn, Cao Bằng, Quảng Ninh nhiều năm nay. Sa mộc ưa nơi khí hậu ôn hòa, ít tháng rét quá và cũng không có tháng quá</p>			X	

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vía hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			<p>- Nón đơn tính cùng gốc. Nón đực mọc cụm đầu cành. Nón cái mọc lẻ hoặc gồm 2-3 chiếc mọc cụm đầu cành. Quả nón hình trứng tròn, cao 2,5-5 cm, đường kính 3-5 cm. Lá bắc dạng vẩy, hoá gỗ, bao phía ngoài vẩy nón (lá noãn); mỗi vẩy nón mang 3 hạt. Hạt dẹt, có cánh mỏng bao quanh. Nón hình thành vào tháng 3, chín vào tháng 10-11.</p> <p>- Rễ chính ít phát triển, rễ ăn nông, rễ bàng tập trung ở lớp đất mặt nhất là khi nhỏ tuổi hệ rễ phân bố gần như ăn ngang.</p>	nóng.				

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
11	Mai anh đào	Prunus Cesacoides	<p>Cây mai anh đào là loài cây thân gỗ, chúng có kích thước thuộc tầm trung với chiều cao khoảng 7-10m, đường kính gốc từ 15cm đến 50cm. Đối với những cây phát triển lâu năm (cây cổ thụ), đường kính gốc cây có thể lớn hơn tùy theo. Cây phân nhánh và tán khá thưa, mềm, cành cây mảnh, khẳng khiu, ít lá.</p> <p>Cây mai anh đào có tán lá thưa, mọc cách nhau, lá thuộc dạng lá đơn và có dạng hình răng cưa. Trên bề mặt lá cây mai anh đào thường phủ một lớp lông tơ mịn.</p>	<p>Cây mai anh đào sẽ phát triển tốt trong điều kiện khí hậu mát mẻ, độ ẩm trung bình. Ở Việt Nam, cây sống chủ yếu ở khu vực núi trung du Bắc Bộ và Tây Nguyên.</p>	X	X	X	

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
12	Vàng Tâm	<i>Manglietia dandyi</i> (Gagnep.) Dandy)	Vàng tâm là cây gỗ lớn có thể đạt chiều cao đến 30 m và đường kính đến 1 m, thân tròn và thẳng; cành non và chồi non có phủ lông măng màu gỉ sắt; lá đơn nguyên mọc đầu cành, búp non có phủ lớp lông mịn vàng nâu, mặt dưới lá có màu xám và phủ lông tơ màu vàng nâu thưa, lá kèm sớm rụng; hoa lưỡng tính, mọc ở đầu cành, có từ 9 - 12 cánh trắng, xếp xoắn thành 3 vòng, màu trắng hoặc hơi xanh nhạt; quả đại kép, hình trứng, có cuống dài từ 2 - 4,5 cm phủ lông tơ vàng, vỏ nổi	Cây vàng tâm có mùi thơm nhẹ dễ chịu ở góc, mùi hơi ngai ngái ở lõi. Cây thích nơi có không khí lạnh, độ cao từ 100-700m, ưa đất chua, mọc sâu trong rừng mưa nhiệt đới.	X	X	X	

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vía hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			các mắt nhỏ, khi chín vỏ quả hóa gỗ và chuyển sang màu nâu;					
13	Đào	<i>Prunus persica</i>	<p>Hoa đào là cây thân gỗ nhỏ có chiều cao trung bình từ 5-10m. Thân cây cao, phân nhánh nhiều từ gốc, vỏ cây có màu nâu nhạt, xù xì, những cây trồng lâu năm có gốc khá lớn.</p> <p>Đây là loại cây rụng lá theo mùa, lá cây có hình mũi mác chiều dài từ 7-15cm và chiều rộng khoảng 2-3cm. Hoa nở vào đầu mùa xuân, sau khi hoa tàn cây mới ra lá trở lại. Hoa đào có 2 dạng đó là hoa cánh đơn và hoa cánh kép. Khi nở hoa xòe rộng</p>	<p>Cây đào ưa thích ánh nắng và chịu rét, chịu hạn, sợ úng. Chú ý thời tiết để chăm sóc cây đào, chẳng hạn như thời tiết ẩm thì chăm sóc muộn hơn, thời tiết rét thì chăm sóc sớm hơn. Nhiệt độ sinh trưởng thích hợp là 18°C-25°C.</p>	X	X	X	

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			để lộ ra phần cánh nhị màu vàng ở giữa, mỗi bông hoa có đường kính từ 2,5-3cm có màu hồng đậm, hồng nhạt, hoa gồm nhiều cánh hoa mỏng, xinh đẹp, kích thước cánh hoa nhỏ.					