

1  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC  
THỊ TRẤN BẮC SƠN, HUYỆN BẮC SƠN,  
TỈNH LẠNG SƠN**



Lạng Sơn - 2024

## MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I - QUY ĐỊNH CHUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>Điều 1. Mục tiêu.....</b>	<b>1</b>
<b>Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....</b>	<b>1</b>
<b>Điều 3. Giải thích từ ngữ .....</b>	<b>2</b>
<b>Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....</b>	<b>7</b>
1. Các nguyên tắc chung:.....	7
2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: .....	8
<b>Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc .....</b>	<b>11</b>
1. Nguyên tắc chung: .....	11
2. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc: .....	11
<b>CHƯƠNG II - QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN .....</b>	<b>13</b>
<b>Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....</b>	<b>13</b>
1. Định hướng chung: .....	13
2. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:.....	13
3. Định hướng cụ thể: .....	17
<b>Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc .....</b>	<b>20</b>
<b>Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....</b>	<b>20</b>
1. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù liệt kê tại mục a khoản 2 Điều 4 của <i>Quy chế</i> : .....	20
2. Khu vực cảnh quan ven suối, ven hồ:.....	20
3. Trục đường chính, trục đường có tính chất đặc biệt về hành chính, thương mại, dịch vụ:.....	20
4. Khu vực cửa ngõ và xung quanh đầu mối giao thông công cộng, khu vực công trình điềm nhân:.....	21
<b>Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình .....</b>	<b>21</b>
1. Công trình công cộng: .....	21
2. Công trình nhà ở:.....	28
3. Công trình công nghiệp: .....	39
4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng: .....	40
5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị... ..	41
<b>Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....</b>	<b>42</b>
1. Quy định chung: .....	42
2. Quy định đối với vỉa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...):.....	42
3. Quy định đối với hệ thống cây xanh đường phố: .....	44
4. Quy định đối với bến bãi đường bộ: .....	45
5. Quy định đối với công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:.....	47
6. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị: .....	48
7. Quy định đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị: .....	49
8. Quy định đối với công trình cấp điện: .....	51
9. Quy định đối với công trình nghĩa trang: .....	52

10. Quy định đối với công trình cung cấp năng lượng ( <i>Cửa hàng/Trạm bán lẻ xăng, dầu</i> ):	52
11. Quy định đối với khu vực an ninh quốc phòng:	52
<b>Điều 11. Các yêu cầu khác</b>	<b>52</b>
1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc:	52
2. Đối với cổng, hàng rào:	54
3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:	56
4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng:	57
5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị, một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan khu vực:	58
<b>CHƯƠNG III - QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ</b>	<b>59</b>
<b>Điều 12. Quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa</b>	<b>59</b>
1. Nguyên tắc chung:	59
2. Quản lý và cấp phép xây dựng: Tuân thủ theo quy định khu vực I, II và các quy định có liên quan theo Luật Di sản văn hóa.	59
<b>Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt</b>	<b>59</b>
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:	60
2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc:	60
3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị:	60
<b>CHƯƠNG IV - TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b>	<b>61</b>
<b>Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế</b>	<b>61</b>
1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:	61
2. Về triển khai quy chế ở các khu vực đặc thù:	61
3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể:	61
<b>Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc</b>	<b>61</b>
1. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế:	61
3. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng:	62
4. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội nghề nghiệp:	62
5. Trách nhiệm của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn:	62
6. Trách nhiệm của UBND huyện Bắc Sơn:	63
7. Trách nhiệm của UBND thị trấn Bắc Sơn, UBND xã Bắc Quỳnh và xã Long Đống:	63
<b>Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm</b>	<b>63</b>
<b>Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế</b>	<b>63</b>
1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bắc Sơn và các quy định khác:	63
2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung:	63

<b>PHỤ LỤC I - SƠ ĐỒ PHẠM VI ÁP DỤNG QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN BẮC SƠN .....</b>	<b>66</b>
<b>PHỤ LỤC II - SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC CỬA NGÕ VÀO THỊ TRẤN BẮC SƠN .....</b>	<b>67</b>
<b>PHỤ LỤC III - SƠ ĐỒ CÁC TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH THỊ TRẤN BẮC SƠN .</b>	<b>68</b>
<b>PHỤ LỤC IV - SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DI TÍCH, KHU VỰC BẢO TỒN, PHÁT TRIỂN ....</b>	<b>69</b>
<b>PHỤ LỤC V - SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG, CÂY XANH, MẶT NƯỚC, ĐẦU MỐI GIAO THÔNG CÔNG CỘNG .....</b>	<b>70</b>
<b>PHỤ LỤC VI - SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU Ở MỚI .....</b>	<b>71</b>
<b>PHỤ LỤC VII - QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN BẮC SƠN.....</b>	<b>72</b>
<b>PHỤ LỤC VIII - QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG NỘI THỊ TRẤN BẮC SƠN.....</b>	<b>84</b>
<b>PHỤ LỤC IX - QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC TRỤC, TUYẾN ĐƯỜNG PHỐ CHÍNH..</b>	<b>96</b>

**QUY CHẾ**  
**QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN BẮC SƠN,**  
**HUYỆN BẮC SƠN, TỈNH LẠNG SƠN**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 492/QĐ-UBND, ngày 14/3/2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)*

**CHƯƠNG I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Mục tiêu**

1. Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn (*Quy chế*) nhằm quản lý trật tự xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 (*QHC thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035*).

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

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

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

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

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

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

**1. Đối tượng áp dụng**

Quy chế này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc, không gian, cảnh quan trên địa bàn thị trấn Bắc Sơn - huyện Bắc Sơn.

**2. Phạm vi áp dụng**

Phạm vi áp dụng Quy chế bao gồm toàn bộ diện tích, ranh giới theo QHC thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035, quy mô diện tích 2.067,35 ha, bao gồm:

- Diện tích tự nhiên thị trấn Bắc Sơn hiện trạng 1.490,74 ha.

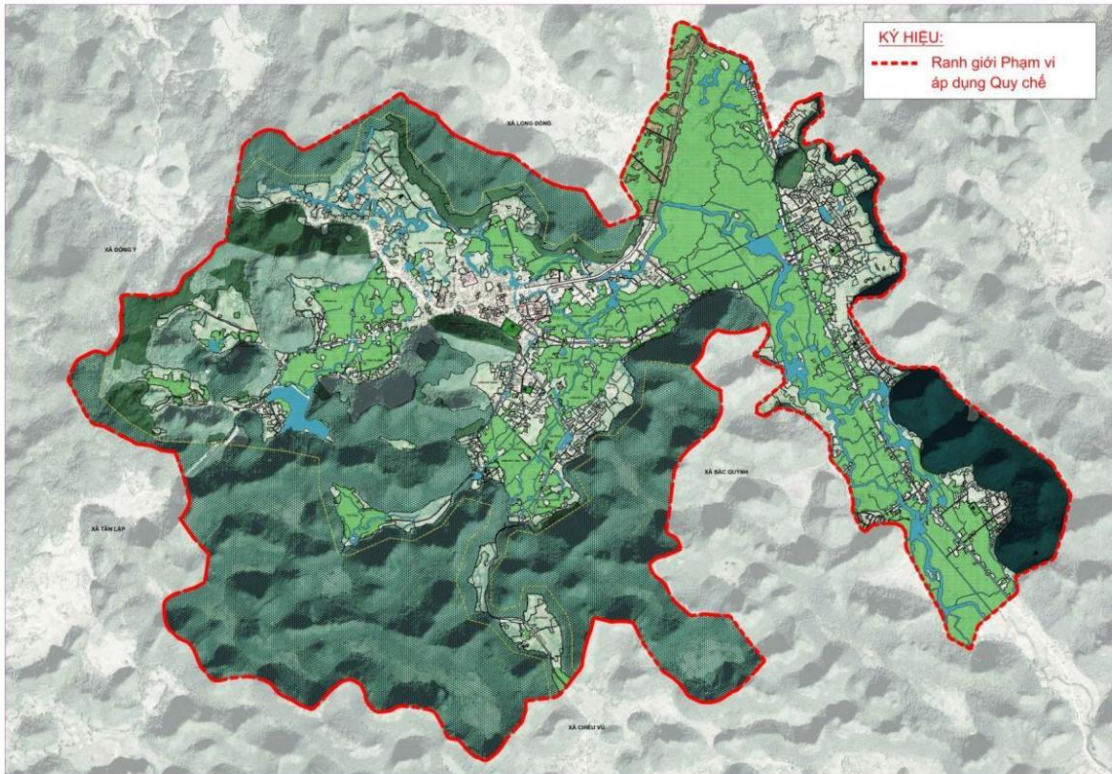
- Diện tích mở rộng thuộc xã Bắc Quỳnh 493,64 ha: toàn bộ diện tích của 08 thôn sau: thôn Đôn Riệp 1, thôn Đôn Riệp 2, thôn Tân Sơn, thôn Đông Đăng, thôn

Thâm Pát, thôn Bắc Sơn, thôn Nà Riêng, thôn Trí Yên.

- Diện tích mở rộng thuộc xã Long Đông 82,97 ha: toàn bộ diện tích thôn Long Hưng.

Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đồi núi thuộc xã Bắc Quỳnh, huyện Bắc Sơn.
- Phía Tây giáp xã Đồng Ý và xã Tân Lập, huyện Bắc Sơn.
- Phía Nam giáp xã Chiêu Vũ, huyện Bắc Sơn.
- Phía Bắc giáp xã Long Đông, huyện Bắc Sơn.



**Hình 1: Phạm vi áp dụng Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bắc Sơn**

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

1. *Thị trấn Bắc Sơn được đề cập trong Quy chế*: Là thị trấn dự kiến phát triển trong tương lai, được xây dựng theo Quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 223/QĐ-UBND ngày 28/01/2022.

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

3. *QHC thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035*: Là đồ án Quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định 223/QĐ-UBND ngày 28/01/2022.

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

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

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

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

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

9. *Nhà ở liền kề mặt phố (nhà phố)*: Là loại nhà ở liền kề, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liền kề mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác (theo TCVN 9411:2012).

10. *Nhà thương mại liền kề*: Là nhà thấp tầng liền kề, xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ, theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 Nhà thương mại liền kề - Yêu cầu chung về thiết kế).

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

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

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

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

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

nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn (theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).

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

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

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

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

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

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

22. *Kiến trúc đô thị*: Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).

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

24. *Cảnh quan đô thị*: Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020).

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

26. *Đơn vị ở*: Khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông



(đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở (theo QCVN 01:2021/BXD).

**27. Mật độ xây dựng:**

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

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

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

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

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

**30. Chỉ giới xây dựng:** Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất (theo QCVN 01:2021/BXD).

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

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

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

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

**34. Hành lang bảo vệ nguồn nước:** Nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ được quy định tại Khoản 1 Điều 31 của Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 ngày 21 tháng 06 năm 2012:

a) Hồ chứa thủy lợi và các hồ chứa nước khác;

b) Hồ tự nhiên, nhân tạo ở các đô thị, khu dân cư tập trung; hồ, ao lớn có chức năng điều hòa ở các khu vực khác; đầm, phá tự nhiên;

c) Suối, kênh, rạch là nguồn cấp nước, trực tiêu nước hoặc có tầm quan trọng đối với các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường;

d) Các nguồn nước liên quan đến hoạt động tôn giáo, tín ngưỡng, có giá trị cao về đa dạng sinh học, bảo tồn văn hóa và bảo vệ, phát triển hệ sinh thái tự nhiên.

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

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

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

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

39. *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 (theo QCVN 03:2012/BXD).

40. *Di tích lịch sử - văn hoá*: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (theo Luật Di sản Văn hóa số 10/VBHN-VPQH ngày 23/7/2013).

41. *Danh lam thắng cảnh*: Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (theo Luật Di sản Văn hóa số 10/VBHN-VPQH ngày 23/7/2013).

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

##### **1. Các nguyên tắc chung:**

a) Các công trình kiến trúc trong phạm vi áp dụng Quy chế phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc công trình, cảnh quan, bảo đảm đúng chức năng, mỹ quan đô thị, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phòng chống thiên tai, truyền thống lịch sử, văn hóa và phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đảm bảo các nguyên tắc được quy định tại Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp các chỉ tiêu trong QHC thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035.

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

- Công trình kiến trúc phải bảo đảm an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận sử dụng; hài hòa giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí, đảm bảo trật tự hình thái kiến trúc chung, hòa nhập với cảnh quan khu vực. Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

- Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn thị trấn Bắc Sơn bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ

thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

b) Những công trình hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế được giữ theo hiện trạng. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN), tiêu chuẩn quốc gia (TCVN), Quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt và Quy chế.

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

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

a) Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan (*Xem Phụ lục II - Sơ đồ vị trí khu vực quảng trường, cây xanh, mặt nước, đầu mối giao thông công cộng*):

+ Khu vực dọc hai bên suối Bắc Sơn, suối Năm Dù, suối Phai Lép;

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

+ Vùng cảnh quan khu vực rừng, phát triển nông lâm nghiệp.

- Khu vực di tích lịch sử - văn hóa; danh lam thắng cảnh (*Xem Phụ lục III - Sơ đồ vị trí các di tích, khu vực bảo tồn, phát triển*):

+ Di tích lịch sử cấp quốc gia đặc biệt: Khu di tích lịch sử Khởi nghĩa Bắc Sơn (điểm di tích Đèo Tam Canh).

+ Di tích kiến trúc nghệ thuật cấp tỉnh: Cầu Lọ Long Đông tại thôn Long Hưng, xã Long Đông; Đình Long Đông, thôn Tiên Đáo 1, xã Long Đông.

+ Danh lam thắng cảnh cấp tỉnh: Hang Cốc Lý (Tên gọi khác: Hang Gốc Lý), khối phố Hoàng Văn Thụ; Hồ Pác Mỏ, khối phố Tiên Hợp 2.

- Khu vực bảo tồn, phát triển:

+ Khu vực rừng gỗ nguyên sinh, thôn Đông Đăng, xã Bắc Quỳnh.

+ Khu vực Làng văn hóa du lịch cộng đồng Quỳnh Sơn, xã Bắc Quỳnh.

+ Làng ngôi âm dương xã Long Đông.

- Trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, dân cư, thương mại, dịch vụ (*Xem Phụ lục IV - Sơ đồ vị trí các trục giao thông chính thị trấn Bắc Sơn*):

+ Trục số 1: tuyến QL.1B hướng từ Lạng Sơn đi Thái Nguyên (đường Khởi nghĩa Bắc Sơn).

+ Trục số 2: đường tỉnh lộ ĐT.243 hướng đi từ điểm giao QL.1B tại chân đèo Tam Canh qua xã Bắc Quỳnh sang huyện Hữu Lũng.

+ Trục số 3: ĐH.71 điểm đầu giao với đường Lương Văn Tri, điểm cuối giáp xã Chiêu Vũ, huyện Bắc Sơn.

+ Trục số 4: ĐH.73 điểm đầu giao với QL.1B, điểm cuối giáp xã Tân Lập, huyện Bắc Sơn.

- Các khu trung tâm công cộng, các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng (*Xem Phụ lục II - Sơ đồ vị trí khu vực quảng trường, cây xanh, mặt nước, đầu mối giao thông công cộng*):

- + Khu vực bến xe khách Bắc Sơn.
- + Khu vực chợ trung tâm thị trấn Bắc Sơn.
- + Khu vực Sân vận động huyện Bắc Sơn.
- + Khu vực điểm giao cắt các trục chính.
- Các khu vực cửa ngõ thị trấn (*Xem Phụ lục V - Sơ đồ vị trí các cửa ngõ vào thị trấn Bắc Sơn*):
  - + Cửa ngõ số 1: nằm ở Đèo Nặm Dù, phía Tây Nam thị trấn (QL.1B hướng đi tỉnh Thái Nguyên).
  - + Cửa ngõ số 2: nằm ở Đèo Tam Canh, phía Bắc thị trấn (QL.1B hướng đi thành phố Lạng Sơn).
  - + Cửa ngõ số 3: nằm trên đường tỉnh ĐT.243, phía Đông Nam thị trấn (hướng đi thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn).
  - + Cửa ngõ số 4: nằm trên đường huyện ĐH.71 phía Nam Thị trấn (hướng đi xã Chiêu Vũ, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn).
  - + Cửa ngõ số 5: nằm trên đường huyện ĐH.73 qua Hồ Pác Mỏ, phía Tây Nam thị trấn (hướng đi xã Tân Lập, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn).
- Cửa ngõ chính: cửa ngõ số 1 và cửa ngõ số 2.
- Các khu vực công trình điểm nhấn của thị trấn:
  - + Khu trung tâm hành chính - chính trị của huyện hiện nay.
  - + Nút giao cắt giữa đường chính đô thị, tại các ngã giao nhau của các tuyến đường chính đô thị với các đường khu vực.
  - + Mặt trục chính cảnh quan các khu đô thị, khu dân cư.
  - + Toàn bộ các công trình nằm tiếp giáp các tuyến đường quanh công viên trung tâm tại các khu vực quy hoạch.
- b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:
  - Đối với các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan; khu vực di tích - lịch sử, danh lam thắng cảnh; khu vực bảo tồn, phát triển:
    - + Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật, hạn chế xây dựng công trình mới, tập trung cải tạo cảnh quan.
    - + Bảo vệ cảnh quan tự nhiên, đảm bảo cân bằng hệ sinh thái, điều hòa nguồn nước và không khí.
    - + Bảo tồn địa hình địa mạo trong khu vực, bảo vệ hệ sinh thái rừng tự nhiên, khai thác hợp lý các khu vực có cảnh quan tự nhiên trong phát triển du lịch.
    - + Quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu vực có công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về di sản văn hóa: thực hiện theo Quyết định số 63/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy chế quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 22/4/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành “Đề án bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị hệ thống di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021 - 2030” và các quy định khác có liên quan.
  - Đối với các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, dân cư, thương mại, dịch vụ:

+ Các công trình đầu tư xây dựng trên các trục đường chính đô thị, đường chính khu vực cần khai thác những nét đặc trưng, phù hợp với điều kiện khí hậu bản địa, hiện đại, mang bản sắc dân tộc của vùng phía Đông Bắc Bộ.

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

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

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

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

+ Các khu trung tâm công cộng cần tạo không gian gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. 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.

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

- Đối với khu vực cửa ngõ thị trấn:

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

+ Ưu tiên lập quy hoạch chi tiết; thiết kế đô thị; cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

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

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

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

- Các dự án được lập mới, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình sau khi Quy chế được ban hành: tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt và các quy định tại Quy chế.

d) Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

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

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

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

+ Trục đường chính: đường Khởi nghĩa Bắc Sơn.

+ Khu vực các cửa ngõ chính vào thị trấn: cửa ngõ số 1 và cửa ngõ số 2.

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

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

- Đường Lương Văn Tri; Đường Văn Cao; đường Hoàng Văn Thái; đường Hoàng Quốc Việt; đường Điện Biên; đường Trường Chinh; đường Tuệ Tĩnh; đường Cách mạng Tháng Tám; đường 27/9; đường Phùng Chí Kiên; đường Yên Lãng.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao đồng mức giữa các đường chính đô thị, đường chính khu vực đảm bảo tầm nhìn an toàn giao thông cho người và phương tiện tham gia giao thông. Cải tạo, trồng cây xanh trên các tuyến đường; Hoàn thiện hệ thống hạ tầng, biển chỉ dẫn công trình công cộng.

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

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

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

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

### **1. Nguyên tắc chung:**

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

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

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

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng;

b) Công trình mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan, kiến trúc của đô thị hoặc các công trình có yêu cầu đặc thù như: tượng đài; quảng trường; công trình điểm nhấn; công trình tại các vị trí cửa ngõ vào thị trấn.

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

## CHƯƠNG II

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

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

##### 1. Định hướng chung:

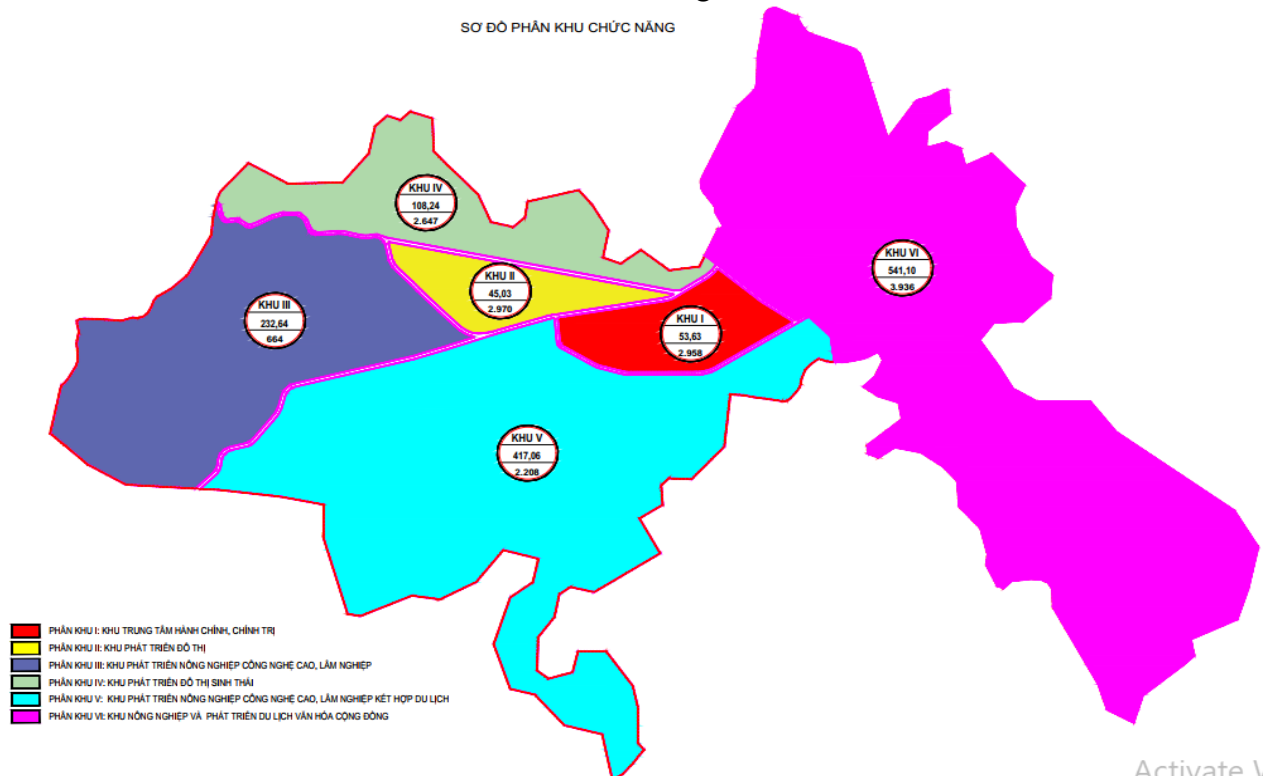
a) Xây dựng và phát triển thị trấn Bắc Sơn theo hướng bền vững, tạo tiền đề phát triển lên đô thị loại IV, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân, tạo diện mạo mới về kiến trúc, cảnh quan đô thị văn minh, hiện đại. Công trình kiến trúc, cảnh quan trên địa bàn thị trấn có sự đầu tư tương xứng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

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

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

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

Phân chia thị trấn thành 06 Khu chức năng chính:



**Hình 2: Sơ đồ phân khu chức năng thị trấn Bắc Sơn**



- Phân khu I: Khu trung tâm hành chính, chính trị (*Khối phố: Trần Phú, Lê Hồng Phong, Hoàng Văn Thụ, Lương Văn Tri và Hữu Vĩnh 1*).

- Phân khu II: Khu phát triển đô thị. (*Nguyễn Thị Minh Khai, Trần Đăng Ninh, Yên Lãng và Vĩnh Thuận, Hoàng Văn Thụ, Hữu Vĩnh 1*).

- Phân khu III: Khu phát triển nông nghiệp công nghệ cao, lâm nghiệp (*Khối phố: Tiến Hợp 1 và Tiến Hợp 2*).

- Phân khu IV: Khu phát triển đô thị sinh thái (*Khối phố: Yên Lãng và Vĩnh Thuận*).

- Phân khu V: Khu phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp kết hợp du lịch (*Khối phố: Hữu Vĩnh 1, Hữu Vĩnh*).

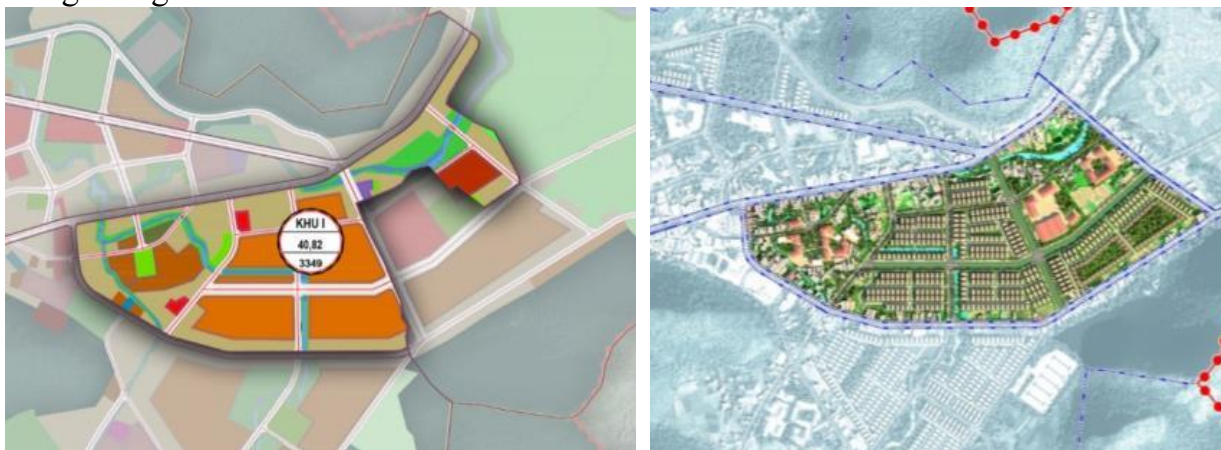
- Phân khu VI: Khu nông nghiệp và phát triển du lịch văn hóa cộng đồng (*Khu vực mở rộng thị trấn thuộc xã Long Đống và Bắc Quỳnh*).

a) Phân khu I: Khu trung tâm hành chính, chính trị

- Trung tâm hành chính, chính trị hiện hữu: chỉnh trang và mở rộng phù hợp với quy mô đô thị trong tương lai, là nơi diễn ra các hoạt động kinh tế văn hóa chính trị đô thị, tiếp cận thuận lợi với giao thông đối ngoại.

- Xây dựng hệ thống giao thông ô cờ với quy mô mặt cắt 12,0m-17,5m. Bố trí đầy đủ chức năng đô thị: đất ở mới, đất công cộng đô thị, đất cây xanh đô thị và các loại đất hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật...

- Phát triển các không gian xanh hòa quyện với môi trường tự nhiên. Các quỹ đất nông nghiệp phía Đông Nam định hướng là đất dự trữ phát triển phục vụ đô thị trong tương lai.



**Hình 3: Vị trí và hình ảnh minh họa Khu trung tâm hành chính, chính trị**

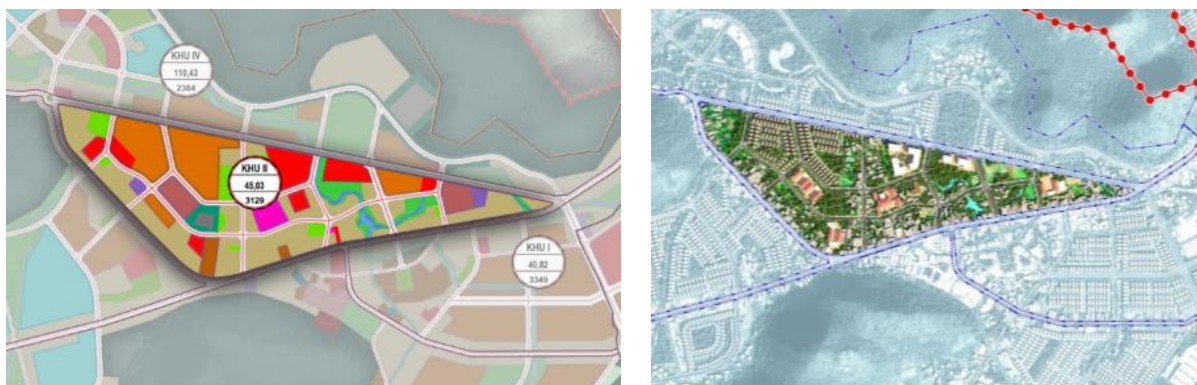
b) Phân khu II: Khu phát triển đô thị

- Cụm đô thị mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng đảm bảo chất lượng và phát triển dân cư đô thị. Tiếp cận thuận lợi với các trục giao thông chính đô thị, kết nối trực tiếp với đường QL.1B.

- Bố trí quỹ đất công cộng đô thị với quy mô lớn kết hợp với mạng lưới giao thông và khu dân cư hiện hữu làm động lực thu hút đầu tư xây dựng phát triển phân khu.

- Khu vực hiện hữu: chỉnh trang, nâng cấp, cải tạo, mở rộng các tuyến đường nội thị chưa đảm bảo về quy mô mặt cắt có khả năng mở rộng.

- Kết nối không gian đô thị cũ và đô thị mới bổ trợ các chức năng đô thị còn thiếu..., xây dựng tuyến đường đôi kết nối trực tiếp với khu vực trung tâm hành chính hiện hữu. Phát triển tuyến đường trục chính cắt 2 điểm của QL.1B quy mô mặt cắt 24,0m. Xung quanh tuyến đường bố trí các quỹ đất phát triển đất ở đô thị mới.

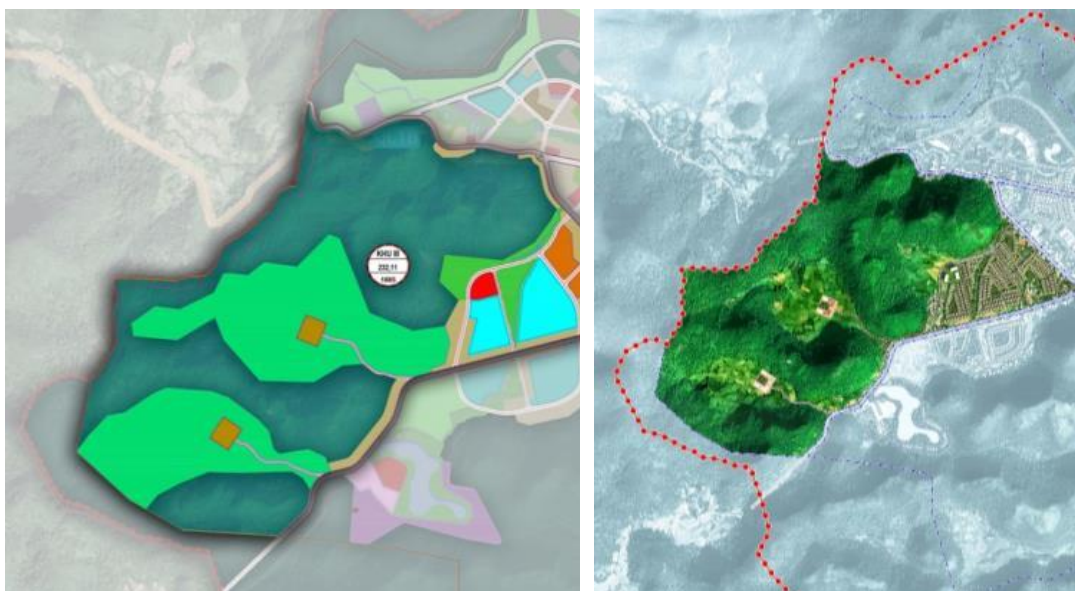


**Hình 4: Vị trí và hình ảnh minh họa Khu trung phát triển đô thị**

c) Phân khu III: Khu phát triển nông nghiệp công nghệ cao, lâm nghiệp

- Hình thành các quỹ đất lớn áp dụng các mô hình công nghệ cao phát triển nông nghiệp cây trồng.

- Phát triển các mô hình du lịch trải nghiệm kết hợp phát triển nông nghiệp công nghệ cao.

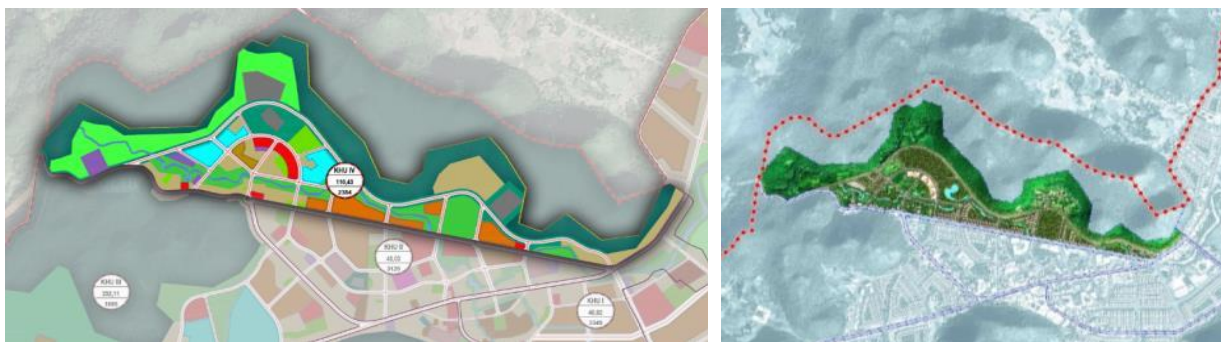


**Hình 5: Vị trí và hình ảnh minh họa Khu phát triển nông nghiệp công nghệ cao, lâm nghiệp**

d) Phân khu IV: Khu phát triển đô thị sinh thái

- Phát huy lợi thế địa hình và hệ thống cảnh quan suối tự nhiên, tận dụng cảnh quan thiên nhiên, bố trí các quỹ đất ở sinh thái mật độ xây dựng thấp.

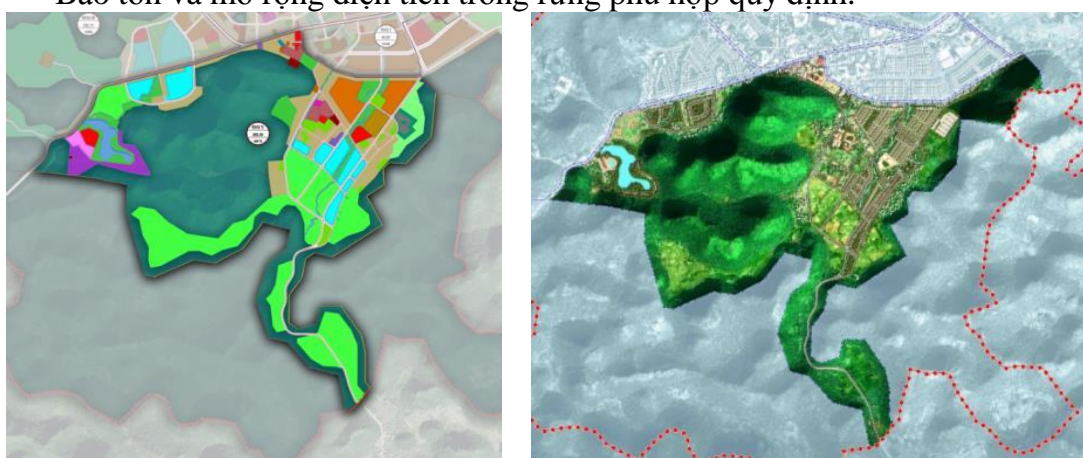
- Xây dựng các tuyến hành lang bảo vệ các con suối hiện hữu, gia cố bờ kè.



**Hình 6: Vị trí và hình ảnh minh họa Khu phát triển đô thị sinh thái**

đ) Phân khu V: Khu phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp kết hợp du lịch

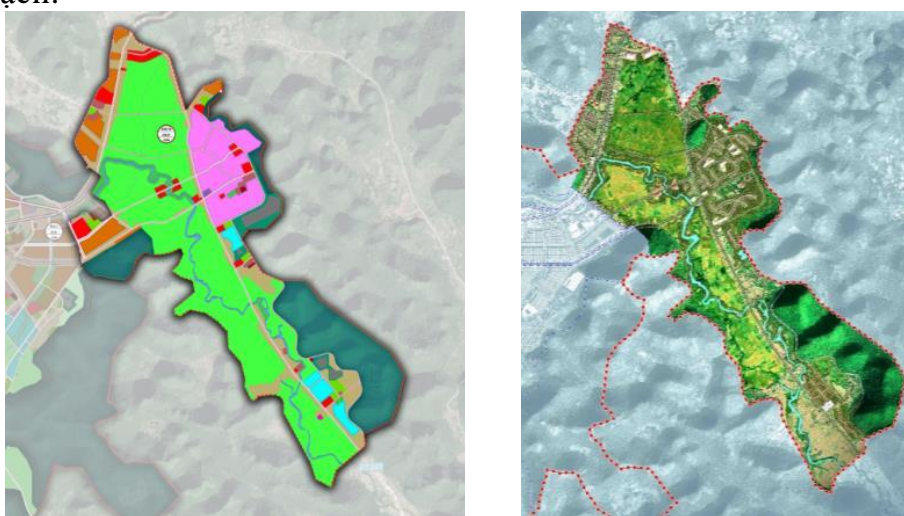
- Phát triển nông nghiệp công nghệ cao, phát triển cây ăn quả lâu năm.
- Bảo tồn và mở rộng diện tích trồng rừng phù hợp quy định.



**Hình 7: Vị trí và hình ảnh minh họa Khu phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp kết hợp du lịch**

e) Phân khu VI: Khu nông nghiệp và phát triển du lịch văn hóa cộng đồng

- Phát triển mô hình Làng du lịch văn hóa cộng đồng Quỳnh Sơn, bảo tồn cảnh quan tự nhiên, phát triển kinh tế kết hợp du lịch. Phát triển theo hướng nông nghiệp sạch.



**Hình 8: Vị trí và hình ảnh minh họa Khu nông nghiệp và phát triển du lịch văn hóa cộng đồng**

### 3. Định hướng cụ thể:

#### a) Về không gian, cảnh quan đô thị:

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

+ Vùng cảnh quan sinh thái mặt nước dọc suối Bắc Sơn, suối Năm Dù (đoạn cuối của suối Bắc Sơn), suối Phai Lép, hồ Pác Mỏ.

+ Các trục không gian mở: tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, khu vực dọc suối, xung quanh hồ, khu vực quảng trường, khu vực không gian mở khác...

- Yêu cầu về quản lý không gian, cảnh quan:

+ Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Bắc Sơn, UBND xã Bắc Quỳnh, UBND xã Long Đống quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính khu vực thị trấn/xã quản lý.

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

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

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

+ Hệ thống cầu qua các suối phải được thiết kế thỏa mãn cả yêu cầu giao thông và tạo lập cảnh quan đô thị.

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

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

#### b) Về kiến trúc:

- Đối với khu vực hiện hữu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Không khống chế phải đồng nhất về chiều cao các tầng trong các khu ở hiện hữu. Không xây dựng nhà ở riêng lẻ cao quá 06 tầng. Khuyến khích mẫu nhà vườn  $\leq$  03 tầng, mái dốc và mật độ xây dựng  $<$  60%.

- Đối với khu vực phát triển đô thị:

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

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

+ Các khu đô thị mới khuyến khích có nhà mẫu.

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

+ Dành quỹ đất hợp lý bố trí tái định cư trong các dự án khu đô thị mới, khu

dân cư mới; dự trữ quỹ đất xây dựng các công trình công cộng khác; bổ sung phát triển đất công cộng, chợ, bãi đỗ xe, cây xanh, sân chơi, bãi tập phục vụ dân cư.

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

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

- Đối với khu vực dự trữ phát triển:

+ **Đất đai dự trữ phát triển đô thị: khối phố Vĩnh Thuận, khối phố Tiên Hợp 1, 2; khối phố Hữu Vĩnh, Hữu Vĩnh 1; thôn Đon Riệc 1, thôn Đông Đăng phần mở rộng thuộc xã Bắc Quỳnh.**

Quy hoạch phát triển các vùng nông nghiệp công nghệ cao về các khối phố Tiên Hợp 1, Tiên Hợp 2.

Quy hoạch hành lang xanh bảo vệ dọc các tuyến suối trong đô thị nhằm tạo các không gian xanh cây xanh kết hợp mặt nước trong đô thị.

Quy hoạch phát triển mô hình “làng văn hóa du lịch cộng đồng Quỳnh Sơn” và du lịch hồ Pắc Mỏ.

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

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

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

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

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

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

+ Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng một (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 và các phương tiện tham gia giao thông.

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

thiện với môi trường.

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

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

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

1. Hình thức kiến trúc truyền thống bản địa của vùng: Kiến trúc theo kiểu mẫu truyền thống, đặc trưng của nhà theo văn hóa đồng bào các dân tộc, kết hợp tiện ích hiện đại, phù hợp với bản sắc và điều kiện khí hậu trong khu vực.

2. Sử dụng các vật liệu địa phương có sẵn, thân thiện với môi trường như đá, gỗ tạo màu sắc, kiểu dáng hài hòa với thiên nhiên và tạo đặc trưng cho khu vực.

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

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

1. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù liệt kê tại mục a khoản 2 Điều 4 của Quy chế:

- Cần hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để phát huy giá trị cảnh quan.

- Bảo vệ, phát huy giá trị các công trình di tích, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Khu vực cảnh quan ven suối, ven hồ:

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

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

3. Trục đường chính, trục đường có tính chất đặc biệt về hành chính, thương mại, dịch vụ:

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

thoát nạn.

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

4. Khu vực cửa ngõ và xung quanh đầu mối giao thông công cộng, khu vực công trình điểm nhấn:

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

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

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

1. Công trình công cộng:

a) Quy định chung:

- Quy định về tổng mặt bằng:

+ Tất cả các công trình công cộng phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với Quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các quy định quản lý về đất đai, tuân thủ Quy chế, QCVN và TCVN.

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

+ Khoảng lùi:

Công trình hiện hữu chưa cải tạo: khoảng lùi công trình theo hiện trạng.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Hình thức kiến trúc:

+ Kiến trúc công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các đặc điểm về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực và hài hòa với cảnh quan 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.

+ Không tự ý coi nới chằng lẩn (kể cả bằng vật liệu tạm, nhẹ...) trên công trình

kiến trúc hiện hữu làm ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc công trình.

- Vật liệu và các chi tiết kiến trúc:

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

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

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

- Cảnh quan ngoài nhà:

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

+ Sân vườn:

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

Tổ chức cây xanh, cảnh quan theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực. Khuyến khích tăng cường cây xanh, mặt nước, tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

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

- Quy định đối với không gian ngoài công trình:

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

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

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

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

+ Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến đường.

Đối với các khu ở mới chỉ giới xây dựng được quy định cụ thể ở đồ án Quy

hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết tuân thủ theo các tiêu chuẩn hiện hành.

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

b) Quy định cụ thể:

- Công trình trụ sở, văn phòng làm việc:

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

+ Tầng cao công trình: tối đa 07 tầng.

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

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

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

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

+ Không sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không bảo đảm mỹ quan kiến trúc công trình và làm ảnh hưởng đến các công trình xung quanh. Tạo lập cảnh quan khu vực công sở khang trang, đồng bộ, hiện đại, hài hòa với môi trường.

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

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

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

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

liên quan.

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

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

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

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

- Công trình y tế:

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

+ Tầng cao công trình: tối đa 07 tầng. Trạm y tế tối đa 03 tầng.

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

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

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

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

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

năng có liên quan.

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

- Công trình văn hóa; Công trình thể thao:

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

+ Tầng cao công trình: tối đa 05 tầng. Nhà văn hóa thôn, khối phố tối đa 02 tầng.

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

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

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

+ Lưu ý các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình; lưu ý các yếu tố về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng... giữa không gian trong và ngoài công trình.

+ Diện tích quảng trường phía trước công trình phải lớn, đảm bảo cho hoạt động đông người và tạo không gian cho công trình, tổ chức vườn hoa, cây xanh, đài phun nước tạo cảnh quan quanh công trình. Trung tâm văn hóa – thể dục thể thao phải có ít nhất hai cổng ra vào cho người đi bộ và xe máy, ô tô.

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

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

+ Tầng cao công trình: tối đa 17 tầng. Chợ: tối đa 03 tầng.

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

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

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

+ Yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan:

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

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

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

+ Yêu cầu về giao thông:

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

Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông. Việc bố trí lối ra vào từ đường giao thông phải tuân thủ quy định hiện hành, nghiêm cấm bố trí lối ra vào tại các nút giao cắt đồng mức giữa các tuyến đường giao thông.

Không xây dựng các công trình trung tâm thương mại, dịch vụ có quy mô nhỏ lẻ, không theo quy hoạch được duyệt. Bố trí biển quảng cáo bên ngoài phạm vi công trình, có kích thước lớn không phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

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

- Đối với công trình có tính chất điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan đô thị thì tầng cao tối đa của công trình thực hiện theo phân cấp và quy định cụ thể của từng ngành.

## 2. Công trình nhà ở:

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

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

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

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

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

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

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

- *Số tầng cao:* Nhà ở liên kế ≤ 06 tầng. Nhà vườn, nhà biệt thự ≤ 03 tầng.

- *Quy định về mái đón, mái hè phố:*

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

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

+ Phần dưới cùng của sê-nô, máng nước, mái bằng và phần đua ra của các loại mái dốc phải cách mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m

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

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

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

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

Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m: Tất cả các bộ phận cố

định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., trừ mái đón, mái hè phố) được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ, nhưng phải đảm bảo độ vươn ra không được lớn hơn giới hạn được quy định của mái đón, mái hè phố, đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bảng 4: Độ vươn tối đa của ban công**

Chiều rộng lộ giới đường (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 5	0
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4

**CHÚ THÍCH:**

1. Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
2. Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2m.

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

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

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

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

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

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

+ Khu vực đã có quy hoạch ổn định, nếu xây dựng nhà ở liên kế phải có cơ



quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

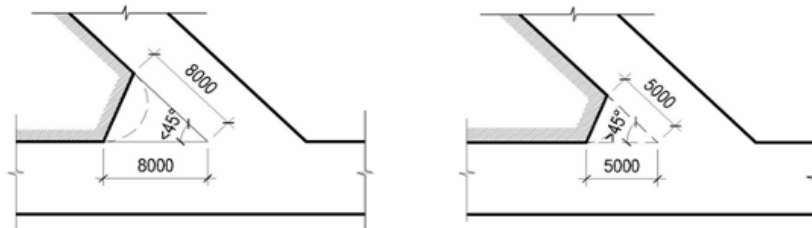
- *Khoảng lùi:*

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

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

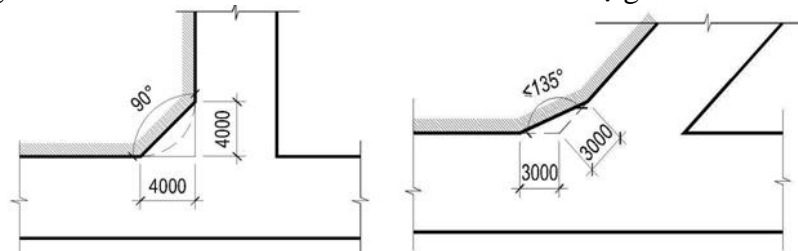
+ Các tuyến đường hiện hữu chưa có quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Bề rộng mặt đường  $\leq 3,0\text{m}$ : khoảng lùi 2,0m tính từ mép ngoài rãnh dọc sang hai bên; Bề rộng mặt đường  $>3,0\text{m}$ : khoảng lùi 3,0m tính từ mép ngoài rãnh dọc sang hai bên.

- *Xây dựng nhà ở tại vị trí góc phố:* Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định ở điểm a khoản 1 tại Điều 9 của *Quy chế*.



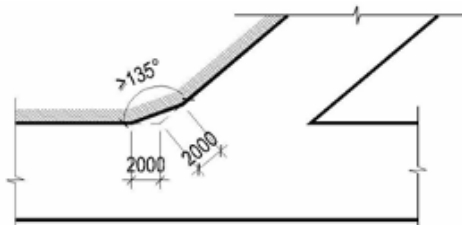
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn  $45^{\circ}$

b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng  $45^{\circ}$



c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng  $90^{\circ}$

d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng  $135^{\circ}$



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn  $135^{\circ}$

**Hình 9: Quy định về kích thước vạt góc**

- *Quy định về tách/nhập thửa đất:*

+ Điều kiện tách thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất: thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

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

+ Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ hơn 40m<sup>2</sup> thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xem xét quyết định các chỉ tiêu kiến trúc cụ thể (mật độ tầng cao, khoảng lùi, chức năng) trên cơ sở diện tích lô đất, các cạnh lô đất, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

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

+ Không được xây dựng mới (tạm/kiên cố) nếu phần đất dự kiến xây dựng công trình vi phạm 1 trong 3 yếu tố sau: Diện tích thửa đất < 15m<sup>2</sup>; Chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu < 3m sau khi đã trừ khoảng lùi theo quy định.

+ Nếu thửa đất dự kiến xây dựng công trình có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến < 40m<sup>2</sup> đồng thời các cạnh  $\geq$  3m: được xây dựng không quá 03 tầng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng

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

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

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

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

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

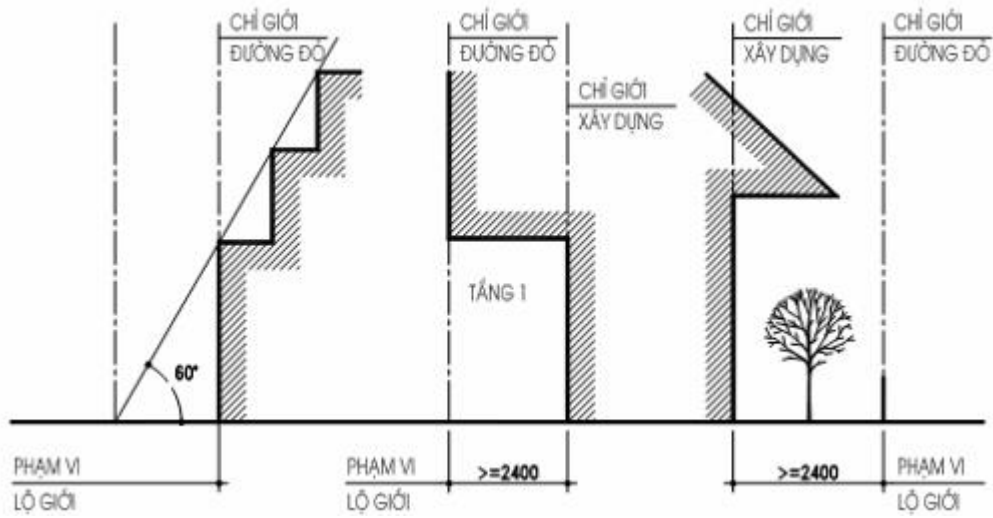
d) Quy định đối với nhà ở liên kế, nhà phố liên kế tại khu ở mới:

- *Quy định về khoảng lùi:*

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

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

+ Khoảng lùi tối thiểu của mặt tiền của nhà ở liên kế so với chỉ giới đường đỏ phụ thuộc chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, được xác định theo quy định về quy hoạch xây dựng.



a) Nhà liên kế mặt phố sau  
tuyến phố

b) Nhà liên kế mặt phố sau  
hàng rào

c) Nhà liên kế mặt phố có  
sân vườn

**Hình 10: Quy định về khoảng lùi đối với nhà ở liên kế**

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

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

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

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

- *Quy định về kiến trúc công trình*:

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

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

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

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

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

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

- *Yêu cầu về tầm nhìn:*

+ Để đảm bảo an toàn và đảm bảo tầm nhìn cho người và các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường, các ngôi nhà ở góc tuyến đường phải được cắt vát theo quy định ở điểm a khoản 2 tại Điều 9 của Quy chế.

- *Yêu cầu về chiều cao, số tầng:*

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

+ Số tầng cao:  $\leq 06$  tầng. Trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 02 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy. Độ cao tầng một phải đồng nhất.

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

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

+ Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các quy định phải đảm bảo 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 phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

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

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

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

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

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

(Nếu có sân sau thì không cần có khoảng cách trên).

- *Hàng rào:*

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

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

- *Cây xanh khuôn viên xây dựng:*

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

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

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

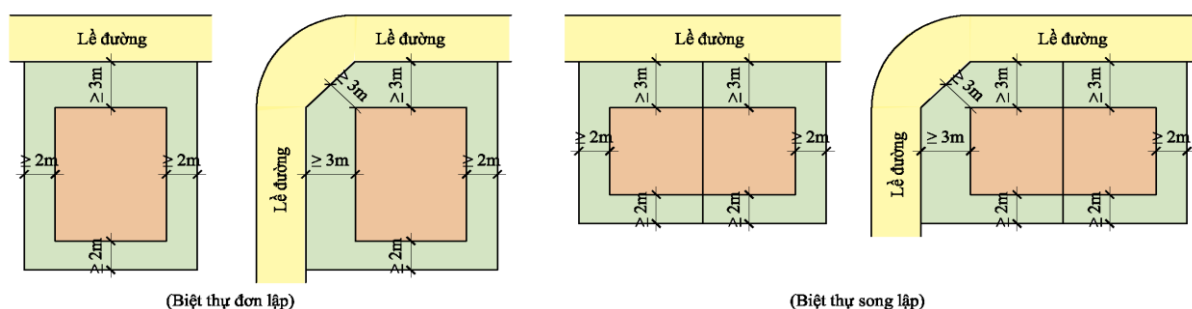
- *Mật độ xây dựng:* Mật độ xây dựng tuân theo quy định tại **Bảng 3** Điều 9 của *Quy chế*; Mật độ xây dựng gộp khu ở tối đa 60%.

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

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

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

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



**Hình 11: Quy định về chỉ giới xây dựng biệt thự**

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

- *Số tầng cao:*  $\leq 03$  tầng.

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

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

- *Kiến trúc công trình*:

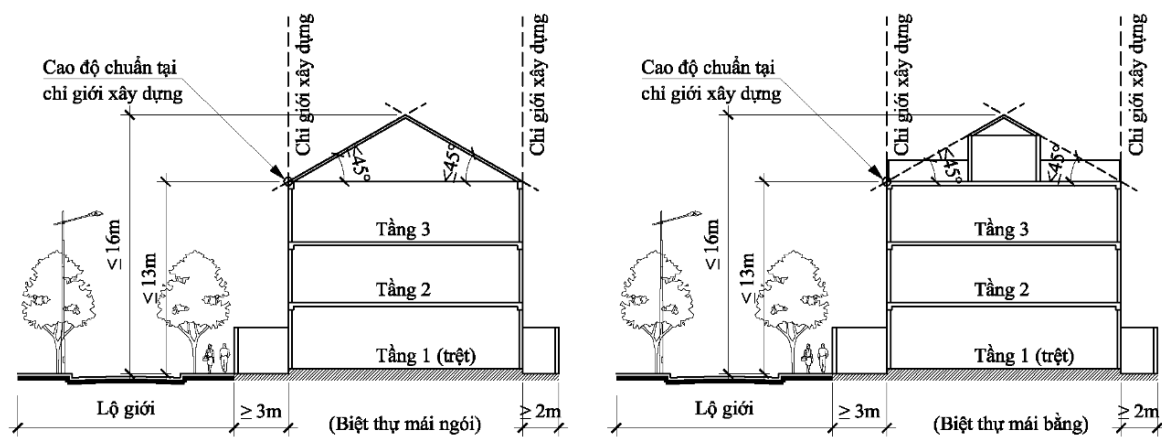
+ Nhà biệt thự, nhà vườn cần thiết kế kết hợp với sân vườn, cây xanh, theo xu hướng hiện đại nhưng vẫn đảm bảo gắn kết giá trị truyền thống trong sử dụng màu sắc, chất liệu công trình; khuyến khích sử dụng mái ngói, màu sắc trang nhã.

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

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

+ Hình thức mái: Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không vượt quá góc giới hạn  $45^\circ$  bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình.

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



**Hình 12: Minh họa tầng cao, chiều cao và mái biệt thự**

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

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

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

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

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

- *Quy định chung:*

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

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

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

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

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

- *Mật độ xây dựng:*

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

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

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

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

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

+ Tầng cao: tối đa 11 tầng.

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

+ Khoảng lùi: Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi



tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong **Bảng 1** tại Điều 9 của Quy chế.

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

- *Quy định về kiến trúc cảnh quan:*

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

+ Chiều cao thông thủy: Phòng ở:  $\geq 2,6\text{m}$ ; Phòng bếp và phòng vệ sinh:  $\geq 2,3\text{m}$ ; Tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật:  $\geq 2,0\text{m}$ .

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

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

+ Rào, lan can, ban công và lô gia ngoài việc đảm bảo các yêu cầu an toàn theo quy định của QCVN 05:2008/BXD thì chiều cao thông thủy tính từ sàn đến mặt dưới lỗ cửa/bậu cửa sổ trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp không được nhỏ hơn 1,4m. Các vị trí khác tuân thủ QCVN 05:2008/BXD.

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

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

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

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

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

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

f) Công trình nhà ở phát triển mới đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn thị trấn (*Xem Phục lục VI-Sơ đồ vị trí các khu ở mới*):

- *Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đống, huyện Bắc Sơn:* Quy mô diện tích đất khoảng 4,87 ha. Phạm vi ranh giới như sau: phía Nam giáp với khu dân cư hiện có; phía Bắc giáp với đường bê tông hiện hữu; phía Đông giáp Quốc lộ 1B, khu dân cư hiện có và đất cây xanh; phía Tây giáp khu vực dân cư mới và chân đồi.

- *Khu đô thị Phía Tây, thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn:* Quy mô diện tích 14,43 ha. Phạm vi ranh giới: phía Đông giáp khu dân cư khối phố Trần Đăng Ninh; phía Tây giáp suối Nà Chèo (khối phố Tiến Hợp 2, thị trấn Bắc Sơn); phía Bắc giáp núi (núi Kiềm Lâm), QL.1B và khu dân cư khối phố Trần Đăng Ninh; phía Nam giáp đường Cánh Mạng Tháng 8 và khu dân cư hiện hữu.

- *Khu đô thị Hữu Vĩnh, thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn:* Quy mô diện tích khoảng 13,79 ha. Phạm vi ranh giới: phía Đông giáp núi Nà Lay; phía Tây giáp khu dân cư khối phố Hợp Thành Pác Lũng; phía Bắc giáp đường Lương Văn Tri; phía Nam giáp cánh đồng thuộc khối phố Hữu Vĩnh 1, thị trấn Bắc Sơn.

- *Khu đô thị phía Bắc thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn:* Quy mô diện tích 40,7ha. Phạm vi ranh giới: phía Bắc giáp khối phố Yên Lãng, núi Ó Cheng và núi Bó Sáng; phía Nam giáp khu dân cư thuộc các khối phố Lê Hồng Phong, Nguyễn Thị Minh Khai, Trần Đăng Ninh và Vĩnh Thuận; phía Đông giáp khu vực dân cư, Nhà văn hóa khối phố Trần Phú, QL.1B; phía Tây giáp đường QL.1B, đường vào nghĩa trang thị trấn Bắc Sơn.

- *Khu đô thị phía Nam thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn:* Quy mô diện tích khoảng 22,95 ha. Địa giới hành chính thuộc thị trấn Bắc Sơn và một phần xã Bắc Quỳnh, huyện Bắc Sơn. Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng và QL.1B; Phía Nam giáp đường Lương Văn Tri; Phía Đông giáp cánh đồng trồng lúa và hoa màu hiện hữu; Phía Tây Nam giáp khu dân cư thị trấn Bắc Sơn.

### 3. Công trình công nghiệp:

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

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

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

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

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh đảm bảo  $\geq 20\%$ .

d) Về hình thức kiến trúc:

- Công trình kiến trúc công nghiệp phải đảm bảo các yêu cầu của công nghệ sản xuất, đáp ứng các yêu cầu về thẩm mỹ và các yêu cầu về kỹ thuật, công nghệ xây dựng.

- Khuyến khích thiết kế công trình công nghiệp tiết kiệm năng lượng, hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, xây dựng bền vững.

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

đ) Về kiến trúc cảnh quan:

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

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

- Phần tiếp giáp khu dân cư phải có dải cây xanh cách ly.

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

a) Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng trên địa bàn thị trấn: Đình Long Đông, thôn Tiên Đáo 1, xã Long Đông; Nghè Hữu Vĩnh, khối phố Hữu Vĩnh, thị trấn Bắc Sơn; Nghè Yên Lãng, khối phố Yên Lãng, thị trấn Bắc Sơn (là 03 công trình Kiến trúc nghệ thuật trong danh mục kiểm kê được phê duyệt tại Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt và công bố danh mục kiểm kê di tích trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nguồn lực xã hội hóa;

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

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

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

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

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

b) Đối với các cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng: Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng.

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

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

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

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

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

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

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

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

sử.

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

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

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

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

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

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

### **1. Quy định chung:**

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

b) Bố trí công trình đầu 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 nhằm đồng bộ.

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

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

#### **a) Quy định đối với vỉa hè (hè phố):**

- Vỉa hè (hè phố) cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, với việc tổ chức giao thông công cộng như bến xe buýt, cầu vượt, lối băng qua đường, các

quảng trường, công viên, khoảng lùi công trình.

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

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

+ Cải tạo, xây dựng mới via hè tuân thủ quy định tại QCVN 07-4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Các hoạt động không được thực hiện:

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

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

+ Nghiêm cấm các hành vi tự ý xây dựng hoặc phá bỏ bực bê, bực thêm lên

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Trồng cây theo từng tuyến phố với từng loại, tán lá, màu sắc cây bản địa phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng đảm bảo cho sinh trưởng tốt. Mỗi tuyến đường trồng 01 loại cây xanh bóng mát tạo thành hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ được giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế.

+ Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liên kế, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố; có hoa và màu sắc đẹp. Các cây bóng mát lựa chọn có đặc điểm sinh học phù hợp với điều kiện tự nhiên, có tán che mùa hè và có hoa.

+ Không tùy tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng. Không tự ý xây bục, bệ bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây.

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

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

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

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

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

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

- Đốn hạ, di dời trái phép cây xanh;
- Khắc, lột vỏ, thân cây, chặt, bẻ cành nhánh cây xanh: hái lá, trái, hoa; tự ý leo trèo cây xanh;
- Giăng dây, đóng đinh, treo bảng quảng cáo trái phép trên thân cây; đổ rác vào gốc cây xanh, làm hư bó vỉa, bồn cỏ gốc cây;
- Đổ chất độc hại vào gốc cây và các hành vi khác gây chết hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của cây xanh;
- Ngăn cản việc trồng cây theo quy định này;
- Tự ý trồng cây trên đường phố;
- Các hành vi khác làm hư hại hệ thống cây xanh.

#### **4. Quy định đối với bến bãi đường bộ:**

a) Quy định đối với bến xe:

- Bến xe khách Bắc Sơn hiện trạng là nơi trung chuyển hành khách và hàng hóa đi các khu vực trong và ngoài tỉnh. Quy hoạch bến xe khách mới về phía Tây thị trấn tại thôn Vĩnh Thuận theo QHC thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035.

- Bố trí đường gom phía ngoài trước khu vực bến xe; xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào thoáng cao không quá 2,0m; phần chân cho phép xây đặc và cao tối đa 80cm.

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

b) Bãi đỗ xe công cộng:



- Quy định chung:

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

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

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

+ Đảm bảo an ninh, an toàn, vị trí, quy mô bãi đỗ xe tuân thủ theo quy định của quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

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

+ Các vị trí đỗ xe nên được sơn kẻ để dễ nhận biết. Sử dụng các biện pháp lát nền có khả năng thấm thấu nước mưa và tạo cảnh quan. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe song song, chiều rộng làn đỗ xe  $\geq 2,5m$  và  $\leq 3,5m$ .

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

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

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

+ Diện tích bãi đỗ xe cho các khu vực dân dụng được tính theo chỉ tiêu  $2,5m^2/\text{người}$ .

+ Để tiết kiệm diện tích xây dựng có thể xây dựng gara cao tầng, đỗ xe dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ, trong công trình, dưới tầng hầm.v.v

+ Không được thiết kế làn đỗ xe tại khu vực gần nút giao. Phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu trước nút giao cắt là 6,0m.

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

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

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

c) Cầu qua suối:

- Cầu được thiết kế theo dự án riêng, đảm bảo độ an toàn, tải trọng, tĩnh không

...

- Cầu công xây dựng phù hợp với cấp hạng của từng tuyến đường trong thị trấn.

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

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

#### a) Đối với khu dân cư hiện hữu:

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

- Xây dựng đồng bộ các công trình khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường phố, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm trong đô thị.

#### b) Đối với khu vực xây dựng mới:

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

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

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

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

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

#### c) Quy định về cảnh quan:

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

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

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

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

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

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

các yêu cầu kỹ, mỹ thuật.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Các tuyến thông tin, các đài, trạm vô tuyến điện xây dựng sau không được gây ảnh hưởng đến những tuyến có trước.

- Xây dựng, vận hành các tuyến thông tin, các đài, trạm làm việc trong dải sóng vô tuyến điện đều phải chấp hành theo các quy định hiện hành. Các thiết bị thông tin

của mỗi đơn vị phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý tần số vô tuyến điện Quốc gia.

- Chiều cao lắp đặt các trạm thu, phát sóng thông tin di động phải đảm bảo đúng quy định trong Giấy phép xây dựng. Các trạm thông tin đô thị phải được đi ngầm và đặt trong các tuy-nen hoặc hào kỹ thuật.

- Thi công, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động theo đúng quy định. Vị trí lắp đặt các anten, chiều cao anten phải phù hợp quy hoạch đô thị; phù hợp các quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hàng không.

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

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

##### a) Công trình thoát nước:

- Thoát nước mưa:

- + Quy hoạch trạm xử lý nước thải về phía Tây thị trấn thuộc thôn Vĩnh Thuận.

- + Hướng thoát: Toàn bộ khu vực thị trấn hiện thoát nước theo độ dốc địa hình, chủ yếu tự chảy từ cao xuống thấp, thoát vào các khe suối, khe tự thủy và sau đó chảy vào hệ thống mương tiêu nội đồng và chảy ra suối Nặm Dù và suối Phai Lép.

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

- + Các yêu cầu kỹ thuật khác theo QHC thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035.

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

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

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

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

##### b) Công trình cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt:

+ Nguồn nước: Nguồn nước mặt được lấy từ trong các hang castơ dẫn về trạm cấp nước Bó Sáng (nằm tại xã Long Đông, huyện Bắc Sơn). Nguồn nước ngầm được lấy từ giếng khoan khu Sân vận động huyện.

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

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

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

- Cấp nước chữa cháy:

+ Sử dụng mạng lưới cấp nước chữa cháy chung với mạng lưới cấp nước của toàn thị trấn. Ngoài ra các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp phải có hệ thống phòng cháy, chữa cháy riêng để chủ động chữa cháy.

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

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

- Quy định về bảo vệ nguồn nước:

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

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

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

c) Vệ sinh môi trường đô thị:

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

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

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

do Bộ Y tế ban hành.

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

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

a) Nguồn điện: Trạm biến áp nguồn 110kV Đồng Đăng, 2x40 MVA (dự kiến sẽ cấp điện bằng trạm 110KV Bình Gia, đóng điện trong Quý I/2024); Trạm biến áp nguồn 110kV Hữu Lũng, 2x40 MVA; Trạm biến áp nguồn 110kV Quang Sơn, Thái Nguyên.

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

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

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

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

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

#### đ) Chiếu sáng công cộng:

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

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

- Lưới chiếu sáng: Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt cắt  $\geq 3,5$ m đều được chiếu sáng, đường có mặt cắt  $\geq 11,0$  m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt  $\leq 10,5$ m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

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

- Đối với trục trung tâm thị trấn tuyến chiếu sáng bố trí đi ngầm trong mương

và hào cáp kỹ thuật, dùng cáp có vỏ thép bảo vệ.

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

a) Cải tạo, xây dựng các nghĩa trang nhân dân trên địa bàn thị trấn theo mẫu chung phù hợp với tập quán và tâm linh của nhân dân, có công, tường rào bao quanh cách ly với khu dân cư, đảm bảo vệ sinh môi trường.

b) Định hướng xây dựng theo hình thức công viên cây xanh nghĩa trang; Đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường, hài hoà không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, phù hợp QCVN, TCVN hiện hành, đáp ứng đầy đủ các hình thức táng bao gồm: Mai táng, hoả táng và các hình thức táng khác, phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán, truyền thống văn hoá dân tộc và nếp sống văn minh hiện đại.

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

**10. Quy định đối với công trình cung cấp năng lượng (Cửa hàng/Trạm bán lẻ xăng, dầu):**

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

b) Quản lý thiết kế cửa hàng xăng dầu theo quy định tại QCVN 01: 2020/BCT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu” ban hành theo Thông tư số 15/2020/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Bộ Công Thương.

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

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

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

b) Ngoài các quy định đặc thù, đơn vị cũng cần tuân thủ và xem xét các yếu tố, liên quan tới mỹ quan của đô thị nói chung như sau:

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

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

- Tầng cao: theo quy định của ngành

c) Đảm bảo việc đấu nối cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc đúng vị trí quy định với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

**Điều 11. Các yêu cầu khác**

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

**a) Quy định chung:**

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

Sơn.

- Quảng cáo trên các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quảng cáo, quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng. Quảng cáo trên các trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ thiết kế đô thị riêng, quy hoạch về quảng cáo được phê duyệt.

- Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban-công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy. Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

b) Quy định cụ thể:

- *Khu vực không thực hiện quảng cáo:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Bảng quảng cáo, hộp đèn gắn/ốp vào hàng rào/tường rào bao quanh công trình đang xây dựng có kích thước tối đa là 10m<sup>2</sup>; thực hiện theo mục 2.2.1.8 QCVN



17:2018/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20/5/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Đối với công trình, nhà ở 04 tầng trở xuống, chiều cao của bảng quảng cáo ếp vào mặt tường bên không được nhô lên quá sàn mái 1,5m. Công trình, nhà ở 05 tầng trở lên toàn bộ diện tích mặt bảng quảng cáo phải gắn, ếp vào mặt tường bên.

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

- Tòa nhà ở cao tầng trong khu đô thị, nhà chung cư cao tầng được quảng cáo tại tầng dịch vụ. Bảng quảng cáo đặt tại mặt ngoài tòa nhà cao tầng, công trình, nhà ở phải đảm bảo an toàn chịu lực, phòng chống cháy nổ, an toàn sinh mạng, thông gió, chiếu sáng. Bảng quảng cáo có diện tích một mặt trên 20m<sup>2</sup> kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình, nhà ở phải có giấy phép xây dựng theo Điều 31 Luật Quảng cáo.

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

- Trong khuôn viên trung tâm thương mại, siêu thị, nhà ga, sân bay, bến xe, bãi đỗ xe (được cơ quan có thẩm quyền giao đất hoạt động ổn định) được thực hiện quảng cáo có diện tích tối đa là 40m<sup>2</sup>; bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích dưới 40m<sup>2</sup> thực hiện theo quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn thành phố. Không quảng cáo tại các bãi đỗ xe tạm thời.

- Trong các khu vực hạn chế xây dựng được đặt bảng quảng cáo có diện tích tối đa 20m<sup>2</sup>.

2. Đối với công, hàng rào:

a) Hàng rào chỉ được phép xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng hợp pháp

được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không một bộ phận nào của hàng rào (kể cả phần móng) được phép xây dựng vượt ra ngoài ranh đất hợp pháp và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Cổng ra, vào công trình:

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

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

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

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

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

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

#### a) Màu sắc:

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

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

#### b) Vật liệu bên ngoài công trình:

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

- Không sử dụng vật liệu có độ phản quang như men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị.

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





**Hình 13: Các vật liệu hạn chế xây dựng**

- Công trình hỗn hợp, công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu bền, đẹp, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp.

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

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

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CHƯƠNG III****QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ****Điều 12. Quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa**

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

**1. Nguyên tắc chung:**

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

b) Hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích thực hiện theo Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích và các quy định pháp luật khác có liên quan. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thực hiện việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích cấp quốc gia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

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

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

a) Nguyên tắc chung:

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

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

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

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

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

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

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

## CHƯƠNG IV

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

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

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

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

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

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

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

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

UBND huyện Bắc Sơn chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn phối hợp với UBND thị trấn Bắc Sơn, UBND các xã Bắc Quỳnh, xã Long Đống trên cơ sở Quy chế đã được phê duyệt tổ chức ban hành các quy định quản lý đối với các khu vực đặc thù.

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

UBND huyện Bắc Sơn chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn và các đơn vị khác có liên quan đến công tác quản lý kiến trúc phối hợp với UBND thị trấn Bắc Sơn, UBND các xã Bắc Quỳnh và Long Đống trong quá trình triển khai thực hiện chủ động rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để đề xuất bổ sung, chỉnh sửa (nếu có) cho phù hợp với các quy định hiện hành và thực trạng phát triển đô thị.

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

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

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

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

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

2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

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



các quy định trong Quy chế.

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

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

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

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

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

b) Xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc đô thị phải thực hiện đúng quy hoạch xây dựng và quy định trong Quy chế. Phải được cấp phép của cơ quan có thẩm quyền mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình.

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

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

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

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

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

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

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

a) Hướng dẫn, phối hợp với UBND huyện Bắc Sơn tổ chức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Bắc Sơn.

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

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

thiết).

#### 6. Trách nhiệm của UBND huyện Bắc Sơn:

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

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

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

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

#### 7. Trách nhiệm của UBND thị trấn Bắc Sơn, UBND xã Bắc Quỳnh và xã Long Đống:

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

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

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

2. UBND thị trấn Bắc Sơn, UBND xã Bắc Quỳnh và xã Long Đống tổ chức thực hiện, kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn trong phạm vi áp dụng Quy chế. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm có liên quan đến xây dựng theo quy định của pháp luật.

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

#### **Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế**

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

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

b) Cơ quan rà soát văn bản kiến nghị Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét theo quy định của pháp luật. Việc điều chỉnh, bổ sung nội dung của Quy chế phải được cấp có thẩm quyền ban hành bằng văn bản.

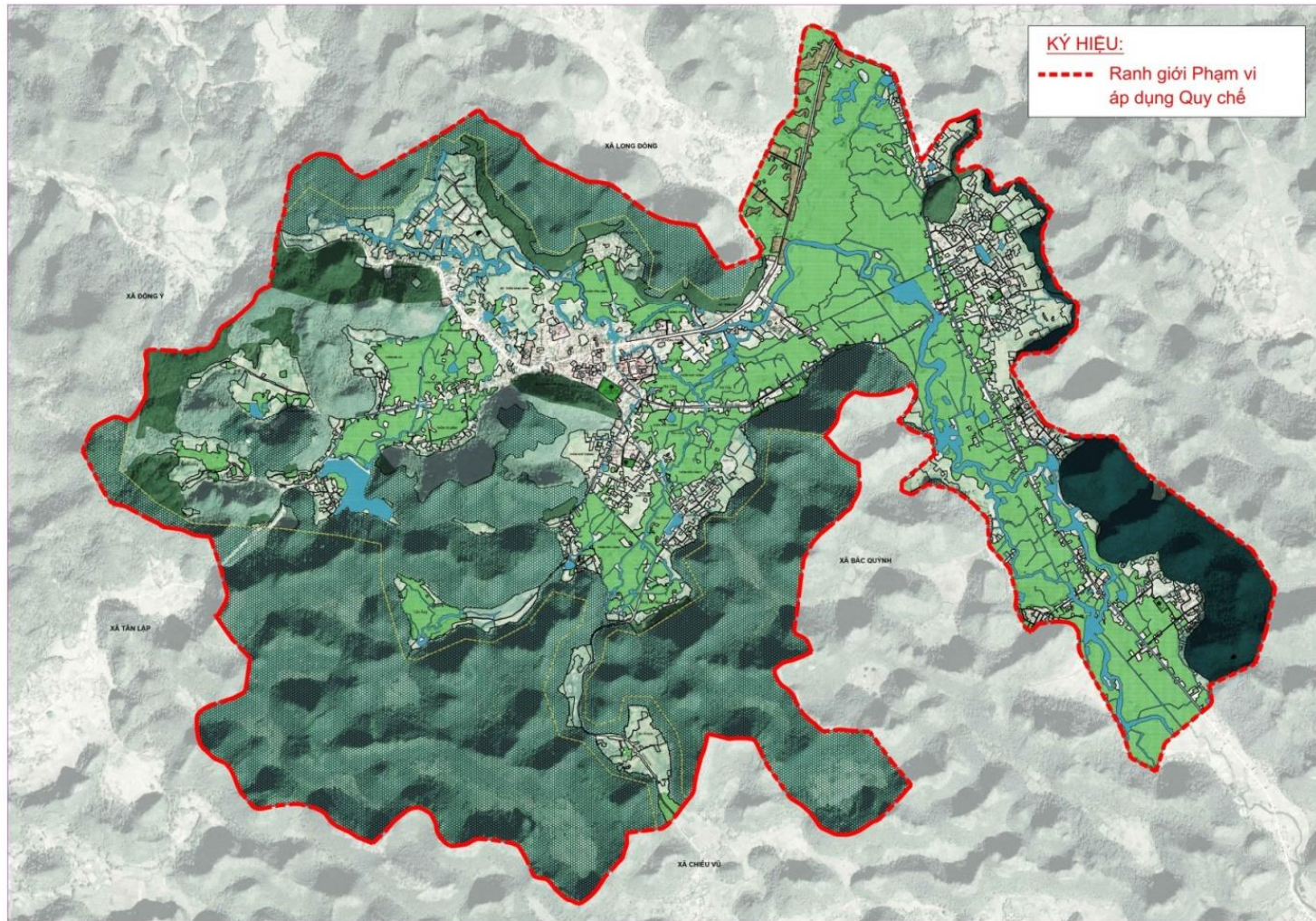
2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung:

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

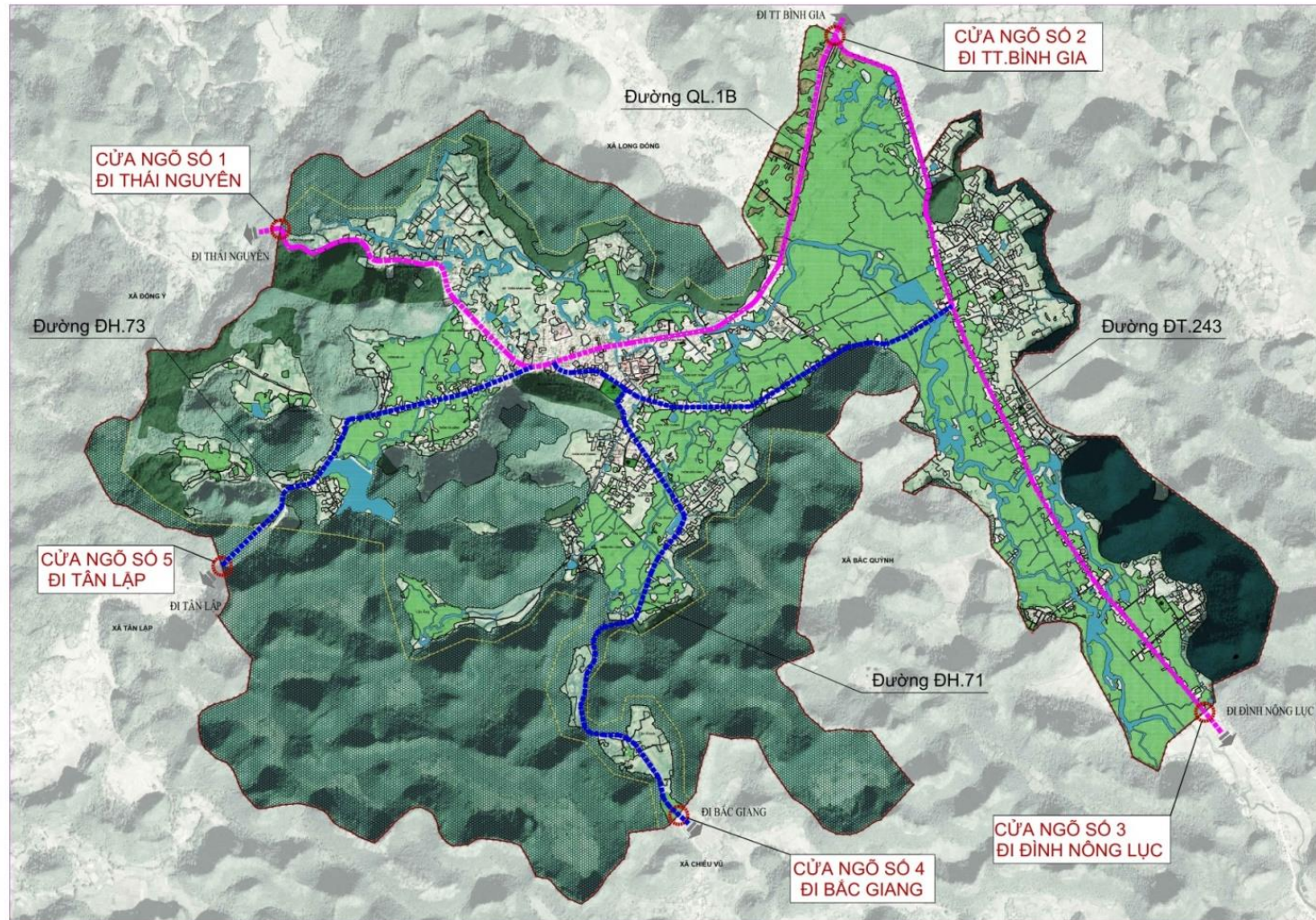
b) Điều chỉnh toàn diện: Quy chế được đề nghị bãi bỏ, ban hành Quy chế mới được áp dụng trong trường hợp toàn bộ hoặc phần lớn nội dung của Quy chế chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội.

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

**PHỤ LỤC I**  
**SƠ ĐỒ PHẠM VI ÁP DỤNG QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN BẮC SƠN**

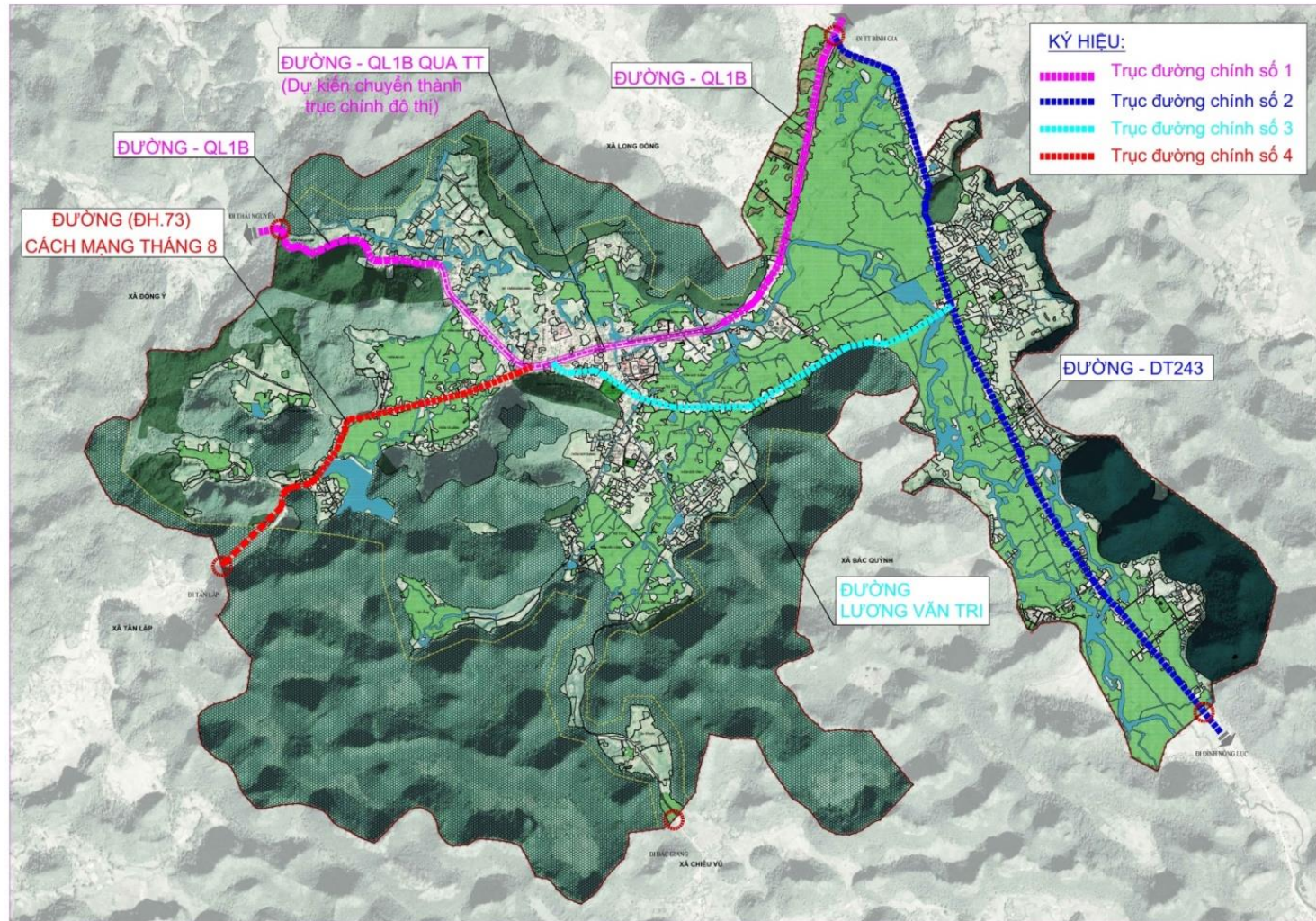


## PHỤ LỤC II SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC CỬA NGÕ VÀO THỊ TRẤN BẮC SƠN



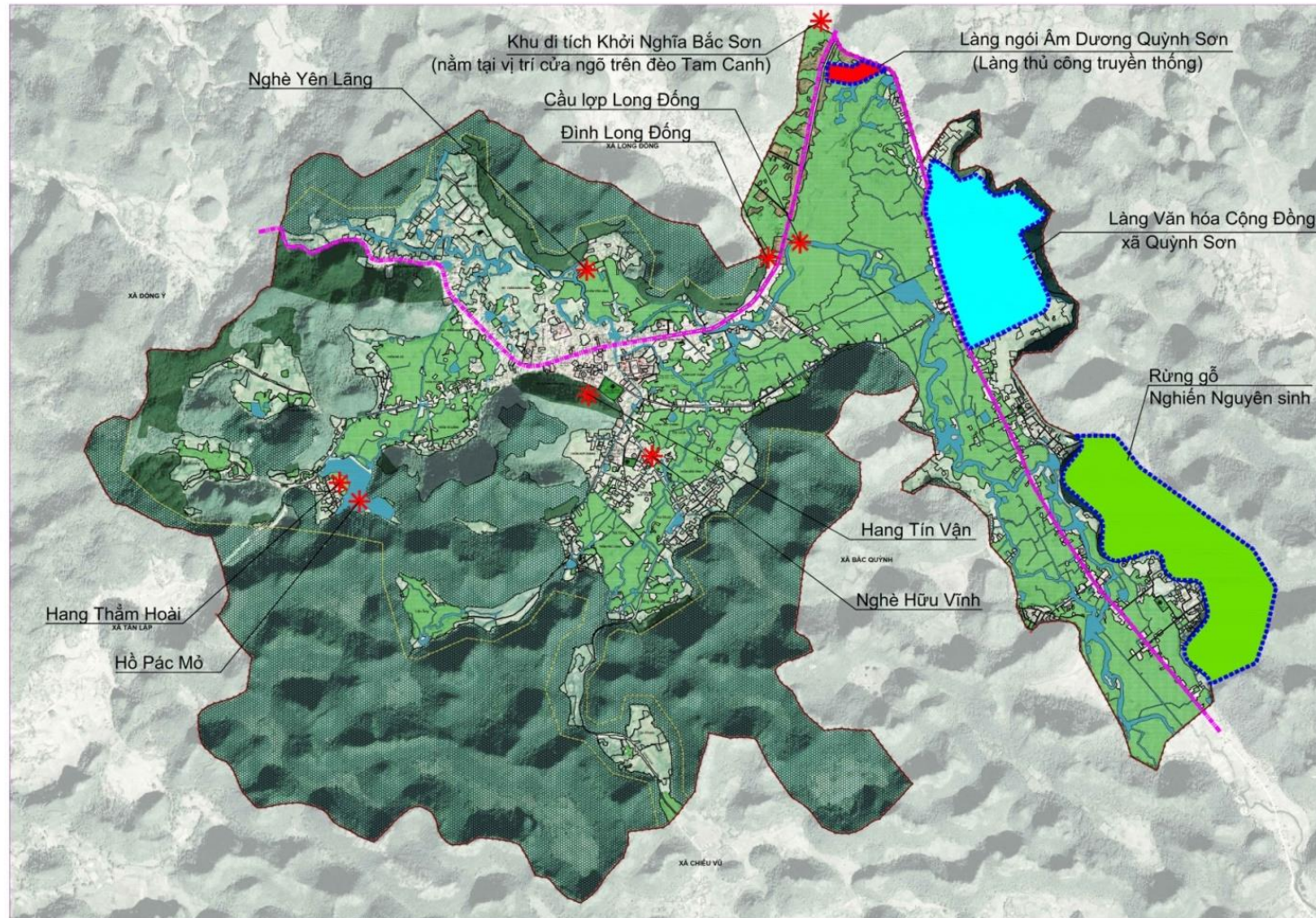
### PHỤ LỤC III

## SƠ ĐỒ CÁC TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH THỊ TRẤN BẮC SƠN



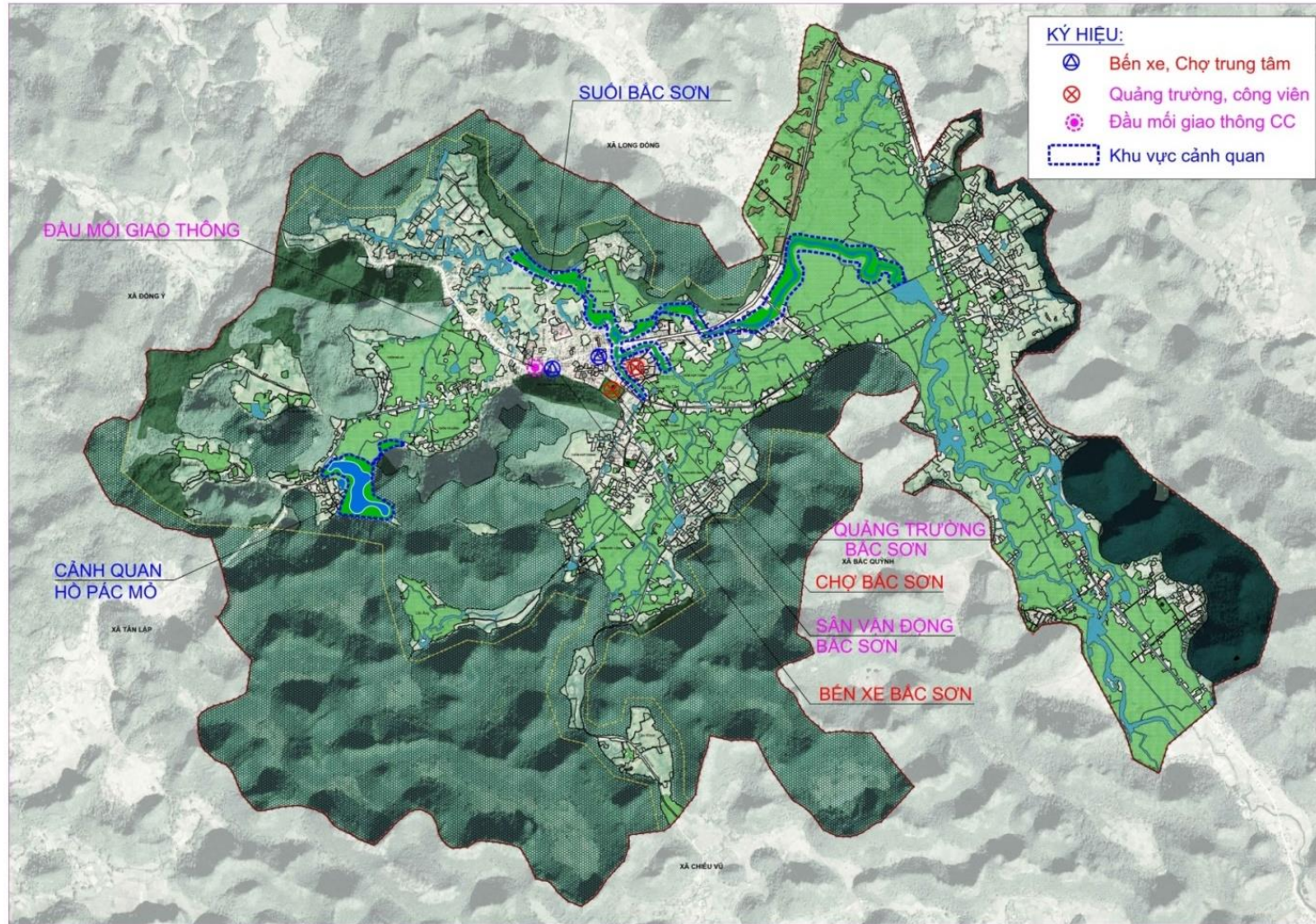
## PHỤ LỤC IV

## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DI TÍCH, KHU VỰC BẢO TỒN, PHÁT TRIỂN



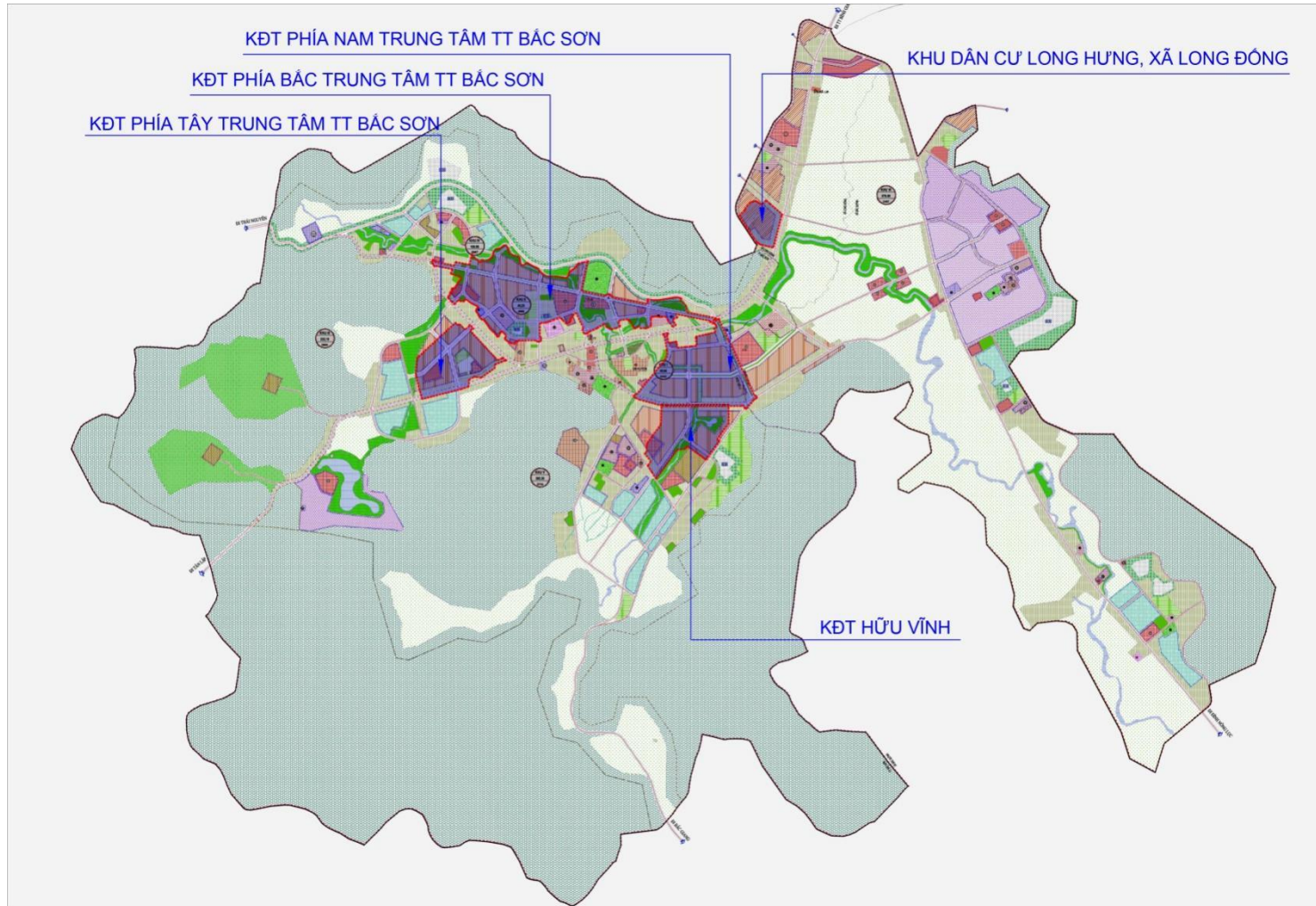
PHỤ LỤC V

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG, CÂY XANH, MẶT NƯỚC  
ĐẦU MỐI GIAO THÔNG CÔNG CỘNG

























**PHỤ LỤC VI**  
**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU Ở MỚI**

















**PHỤ LỤC VII**  
**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC TRÊN**  
**ĐỊA BÀN THỊ TRẤN BẮC SƠN**








STT	Tên công trình	Ảnh hiện trạng	Mật độ xây dựng			Số tầng cao tối đa
			Công trình xây mới	Công trình cải tạo	Công trình hiện hữu, cải tạo	
<b>1</b>	<b>Công trình trụ sở, văn phòng làm việc</b>					
1.1	Trụ sở UBND huyện Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.2	Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.3	Ủy ban – Mặt trận tổ quốc huyện Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.4	Huyện Ủy Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.5	Hội trường – Trung tâm Hành chính huyện		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.6	Ban Chỉ huy Quân sự huyện Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng








1.7	UBND xã Bắc Quỳnh		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.8	Chi cục thống kê huyện Bắc Sơn – khối phố Lương Văn Tri		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.9	Cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.10	Hạt Kiểm lâm Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.11	Phòng giao dịch NH CSXH huyện Bắc Sơn – khối phố Lương Văn Tri		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.12	Phòng Giáo dục và Đào tạo – khối phố Hoàng Văn Thụ		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.13	Phòng Tài chính Kế hoạch		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng

1.14	Trạm Khí tượng Bắc Sơn - quảng trường TT huyện Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.15	Trung tâm dịch vụ Nông nghiệp huyện Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.16	TT VH, TT truyền thông - quảng trường TT huyện Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
1.17	Điện lực Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
<b>2</b>	<b>Công trình giáo dục, đào tạo</b>					
2.1	Trung tâm GDNN-GDTX huyện		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	05 tầng
2.2	Trường dân tộc nội trú		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	05 tầng
2.3	Trường mầm non xã Bắc Quỳnh - thôn Đon Riệc 1		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	03 tầng





2.4	Trường mầm non Hữu Vĩnh		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	03 tầng
2.5	Trường mầm non – khối phố Lê Hồng Phong		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	03 tầng
2.6	Trường tiểu học – khối phố Lương Văn Tri		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	03 tầng
2.7	Trường tiểu học xã Bắc Quỳnh		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	03 tầng
2.8	Trường trung học phổ thông Bắc Sơn – khối phố Trần Phú		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	05 tầng
2.9	Trường trung học cơ sở xã Bắc Quỳnh, thôn Đôn Riệc		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	05 tầng
<b>3</b>	<b>Công trình y tế</b>					
3.1	Trung tâm Y tế Huyện Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng







3.2	Trạm Y tế thị trấn Bắc Sơn – Hợp Thành, Pác Lũng		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	03 tầng
<b>4</b>	<b>Công trình văn hóa - thể thao</b>					
4.1	Nhà văn hóa – khối phố Nguyễn Thị Minh Khai		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.2	Nhà văn hóa – khối phố Trần Đăng Ninh		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.3	Nhà văn hóa khối phố Tiên Hợp		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.4	Nhà văn hóa – khối phố Hoàng Văn Thụ		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.5	Nhà Văn hóa – khối phố Hữu Vĩnh		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.6	Nhà Văn Hóa – khối phố Lê Hồng Phong		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng







4.7	Nhà văn hóa – khối phố Lương Văn Tri		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.8	Nhà văn hóa – khối phố Trần Phú		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.9	Nhà văn hóa – khối phố Tiến Hợp		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.10	Nhà văn hóa thôn Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.11	Nhà văn hóa thôn Đơn Riệp 2, Bắc Quỳnh Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.12	Nhà văn hóa thôn Đông Đằng, xã Bắc Quỳnh		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.13	Nhà văn hóa khối phố Vĩnh Thuận		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.14	Nhà văn hóa thôn Hữu Vĩnh		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng







4.15	Nhà văn hóa xã thị trấn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	02 tầng
4.16	Bảo tàng khởi nghĩa Bắc Sơn		40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	05 tầng
4.17	Sân Vận Động trung tâm - thị trấn Bắc Sơn		-	-	-	-
4.18	Quảng trường Trung tâm - thị trấn Bắc Sơn		-	-	-	-
<b>5</b>	<b>Di tích, danh lam thắng cảnh – công trình tôn giáo, tín ngưỡng</b>		Quản lý theo Quy hoạch đô thị được duyệt, theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, Quy chế và các QCVN, TCVN có liên quan			
5.1	Làng ngôi âm dương truyền thống – xã Long Đồng (ĐT 243)		-	-	-	-
5.2	Làng văn hóa cộng đồng Quỳnh Sơn – xã Bắc Quỳnh		-	-	-	-
5.3	Hang Tín Vận-thôn Hữu Vĩnh (SVĐ huyện)		-	-	-	-







5.4	Hang Thẳm Hoài- (gần khu hồ Pác Mỏ)			-	-	-	-
5.5	Hồ Pác Mỏ - TT Bắc Sơn			-	-	-	-
5.6	Cầu lợp Long Đống			-	-	-	-
5.7	Đình Long Đống			-	-	-	-
5.8	Suối Bắc Sơn			-	-	-	-
5.9	Di tích lịch sử khởi nghĩa Bắc Sơn (Đèo Tam Canh)			-	-	-	-
5.10	Rừng nghiên nguyên sinh – thôn Đông Đằng, xã Bắc Quỳnh			-	-	-	-






5.11	Miếu thờ thôn Đon Riệc, xã Bắc Quỳnh		-	-	-	-
5.12	Nghè Hữu Vĩnh - TT Bắc Sơn		-	-	-	-
5.13	Nghè Yên Lãng - TT Bắc Sơn		-	-	-	-
<b>6</b>	<b>Công trình thương mại, dịch vụ</b>					
6.1	Chợ trung tâm thị trấn Bắc Sơn – khối phố Lương Văn Tri		60%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	05 tầng
6.2	Bến xe khách Bắc Sơn – khối phố Lương Văn Tri		60%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	05 tầng
6.3	Bưu điện – quảng trường Trung tâm huyện Bắc Sơn		60%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	05 tầng
<b>7</b>	<b>Công trình an ninh quốc phòng</b>					
7.1	Trụ sở Công an huyện	-	40%	60%	Dự kiến bàn giao	07 tầng
<b>8</b>	<b>Công trình hạ tầng kỹ thuật</b>					







8.1	Trạm cấp nước sạch – chi nhánh Bắc Sơn			40%	60%	Giữ nguyên theo hiện trạng	07 tầng
8.2	Công trình nghĩa trang	Quản lý theo Quy hoạch đô thị được duyệt, theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, Quy chế và các QCVN, TCVN có liên quan					
-	Nhà bia tưởng niệm liệt sĩ – TT Bắc Sơn			-	-	-	-
-	Đền thờ liệt sĩ huyện Bắc Sơn			-	-	-	-
-	Nghĩa trang thôn Đôn Riệp, xã Bắc Quỳnh			-	-	-	-
8.3	Công trình cung cấp năng lượng: cửa hàng xăng dầu	Quản lý theo Quy hoạch đô thị được duyệt, theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, Quy chế và các QCVN, TCVN có liên quan					
-	Cây xăng số 22 – TT Bắc Sơn			-	-	-	-
-	Cửa hàng xăng dầu TT Bắc Sơn – khối phố Trần Đăng Ninh			-	-	-	-





-	Cửa hàng xăng dầu số 3 – KP Hữu Vĩnh 1, thị trấn Bắc Sơn		-	-	-	-
<b>9</b>	<b>Cửa ngõ thị trấn</b>		Quản lý theo Quy hoạch đô thị được duyệt, theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, Quy chế và các QCVN, TCVN có liên quan			
9.1	Cửa Ngõ 1 (Đèo Nặm Dù - Quốc lộ 1B đi Thái Nguyên)		-	-	-	-
9.2	Cửa Ngõ 2 (Đèo Tam Canh - Quốc lộ 1B đi TT.Bình Gia)		-	-	-	-
9.3	Cửa Ngõ 3 (trên đường tỉnh ĐT.243 đi TT.Hữu Lũng)		-	-	-	-
9.4	Cửa Ngõ 4 (trên đường huyện ĐH.71 đi xã Chiêu Vũ)		-	-	-	-
9.5	Cửa Ngõ 5 (trên đường huyện ĐH.73 qua hồ Pác Mỏ đi xã Tân Lập)		-	-	-	-

**PHỤ LỤC VIII**  
**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG NỘI THỊ THỊ TRẤN BẮC SƠN**

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
1	<b>Quốc lộ 1B</b>	Cửa Ngõ 1 (Đèo Nậm Dù)	Giao đường Vĩnh Thuận (thuộc KP Vĩnh Thuận)		7,5	0,5 - 1	7,5	5	5	27,5	
-	<b>Quốc lộ 1B</b>	Giao đường Vĩnh Thuận (thuộc KP Vĩnh Thuận)	Địa phận thị trấn Bắc Sơn – xã Long Đồng		11,25	2,9 (2+0,9)	11,25	2,9 (2+0,9)	0	17,05	Theo QCQL năm 2013
-	<b>Quốc lộ 1B</b>	Địa phận thị trấn Bắc Sơn – xã Long Đồng	Cửa Ngõ 2 (Đèo Tam Canh)		7,5	2 - 4	9	5	5	29	
2	<b>Đường tỉnh 243</b>	Giao km66+300 Quốc lộ 1B	Cửa ngõ 3 (tiếp giáp đi huyện Hữu Lũng)		3,5 - 5	1,0	7	5	5	27	
3	<b>Đường Huyện</b>										






TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
3.1	Đường ĐH.71	TT Bắc Sơn	Ranh giới QH thị trấn Bắc Sơn		3,5 - 5	1,0 - 2	7,5	5	0	17,5	
3.2	Đường ĐH.73	Km70+900 /QL1B	Ranh giới QH thị trấn Bắc Sơn		3,5 - 5,5	1,0	7,5	5	0	17,5	
3.3	Đường ĐH.70	Km1/ ĐT243	Ranh giới QH thị trấn Bắc Sơn		3,5	1,0	6,5	1	3,5	15,5	
<b>4</b>	<b>Đường Nội Thị</b>										
4.1	Đường Văn Cao (đoạn 1)	Km69 +400 - QL1B	Cầu THPT Bắc Sơn		5 - 6	0 - 0,5	7,5	2	0	11,5	
-	Đường Văn Cao (ĐĐT 160)	Cầu THPT Bắc Sơn	Giao đường Lương Văn Tri		5 - 6	0 - 1	7,5	5	0	17,5	
4.2	Đường Phùng Chí Kiên (ĐĐT 161)	Km69 +800 - /QL1B	Giao với đường Văn Cao		4 - 5,5	0 - 0,5	5,5	1,0	0	7,5	

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
4.3	Đường Điện Biên (ĐĐT 162)	Km70 /QL1B	Km70 +800 /QL1B		4 – 5,5	1 – 1,5	5,5	1,5	0	8,5	
4.4	Đường Yên Lãng (ĐĐT 163)	Km70 +300 /QL1B	Cầu Yên Lãng		3,5	0	7,5	2	0	11,5	
	Đường Yên Lãng (ĐĐT 163)	Cầu Yên Lãng	KP Yên Lãng		3,5	0,5 – 1,5	7,5	4	0	15,5	
4.5	Đường 27/9 (ĐĐT 164)	Km70 +300 /QL1B	Cổng Sân vận động trung tâm		5 – 6,5	0 - 2	6,5	1,5	0	9,5	
4.6	Đường Hoàng Văn Thái (ĐĐT 165)	Km70 +500 /QL1B	KDC KP Nguyễn Thị Minh Khai		3,5	0 – 0,5	3,5	1,0	0	5,5	
4.7	Đường Tuệ Tĩnh (ĐĐT 166)	Km70 +500 /QL1B	Cổng TTYT		5,5	0,5 - 2	5,5	2	0	9,5	
-	Đường Tuệ Tĩnh (ĐĐT 166)	Cổng TTYT	Giao đường Hoàng Quốc Việt		3,0	0,5 - 1	3,5	1,0	0	5,5	

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
4.8	Đường Lương Văn Tri (ĐĐT 167)	Km70 +700 /QL1B	Trường THCS thị trấn		3,5	0,5	3,5	1,5	0	6,5	
-	Đường Lương Văn Tri (ĐĐT 167)	Trường THCS thị trấn	Cầu Tắc Ka		5 – 5,5	1 - 2	5,5	2	0	9,5	
-	Đường Lương Văn Tri (ĐĐT 167)	Cầu Tắc Ka	Đường ĐT.243		3,5	1,0	7,5	5	0	17,5	
4.9	Đường Trường Chinh (ĐĐT 168)	Giao đường Lương Văn Tri	Cầu Tắc Ka 1 (UBND thị trấn)		4 – 5,5	0,5 – 1,5	5,5	2	0	9,5	
	Đường Trường Chinh (ĐĐT 168)	Cầu Tắc Ka 1 (công Đảng ủy thị trấn)	KP Hữu Vĩnh 1		5 – 6	0,5 - 2	7,5	5	0	17,5	
4.10	Đường Hoàng Quốc Việt (ĐĐT 169)	Km70 +800 /QL1B	Khu dân cư Trần Đăng Ninh- Nguyễn Thị Minh Khai		3,5 – 5	0,5 - 1	7,5	3	0	13,5	













TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
4.11	Đường Cách Mạng Tháng 8 (ĐĐT 170)	Km70 +820 /QL1B	Cầu bản (địa phận thị trấn cũ)		5 – 5,3	0,5 – 2,5	5,5	2,9 (rãnh 0,9m + vỉa hè 2m)	0	11,3	
-	Đường Cách Mạng Tháng 8 (ĐĐT 170)	Cầu bản (địa phận thị trấn cũ)	Cuối KP Tiên Hợp 2		3,5 – 5,0	1 - 2	7,5	5	0	17,5	
4.12	Đường Vĩnh Thuận (ĐĐT 171)	Km71 +800 /QL1B	Nghĩa trang 2		2,5 – 3,5	0 – 0,5	7,5	2	0	11,5	
4.13	Đường qua chợ TT	Giao đường Khởi Nghĩa Bắc Sơn (Chi cục Thuế)	Giao Đường Lương Văn Tri	-	3 – 4	0,5 – 1,8	4	2	0	8,0	
4.14	Đường qua chợ TT	Ngã tư giao đường Khởi Nghĩa Bắc Sơn và đường Hoàng Văn Thái	Giao Đường Lương Văn Tri	-	3 – 3,5	0 – 0,5	3,5	2	0	7,5	
<b>5</b>	<b>Trên tuyến đường Nội Thị</b>										
5.1	Đường Pá Nim – Tá Liêng (ĐĐT 174)	Km0 +400 /ĐH73	TT khôi phố		3 – 3,5	0 - 0,5	4,5	1,5	0	7,5	

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
5.1	Đường Nhà Hồ – Pác Mỏ (ĐĐT 175)	Km1 +200 /ĐH73	TT khởi phỏ		3 – 3,5	0 - 0,5	4,5	1,5	0	7,5	
5.3	Đường nhánh trực Văn Cao	Đường Văn Cao	Khu dân cư (Bể bơi Bắc Sơn)	-	2 – 2,5	0 – 0,5	3,0	0,5	0	4,0	
5.4	Ngõ 88 – đường Lương Văn Tri	Đường Lương Văn Tri	đường Trường Chinh		2,5 – 3	0 – 0,5	3,5	1,0	0	5,5	
5.5	Đường Hợp Thành Pác Lũng (ĐĐT 172)	Giao Đường Trường Chinh	TT khởi phỏ		3,0 – 5,5	0 – 0,5	7,5	2	0	11,5	
5.6	Đường vào trường PTDT Nội trú, THCS Bắc Sơn	Giao đường Trường Chinh	Vào trường THCS, THPT Bắc Sơn		5 – 6	0 – 0,5	6,0	1,5	0	9,0	
5.7	Đường Hữu Vĩnh 2 (ĐĐT 173)	Km0 +600 /ĐH71	TT khởi phỏ (Hữu Vĩnh 2 cũ)		3 – 3,5	0 - 0,5	4,5	1,5	0	7,5	

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
5.8	Đường vào KP Hữu Vĩnh 1	Giao đường Trường Chinh	KDC KP Hữu Vĩnh 1		2,5 – 3	0 – 0,5	4,5	1,5	0	7,5	
<b>6</b>	<b>Đường trục khu phố</b>										
	<b>Đường trục khu phố thuộc xã Long Đống</b>										
6.1	Đường trục thôn Rạ Lá, xã Long Đống		Thôn Rạ Lá		3 – 4	0,5 - 1	5,5	1,0	0	9,5	
6.2	Đường trục thôn Tiên Đáo, xã Long Đống				3 – 4	0,5 - 1	5,5	1,0	0	7,5	
6.3	Đường trục thôn Long Hưng		Thôn An Ninh 2		3 – 3,5	0,5 - 1	5,5	1,0	0	7,5	
	<b>Đường trục khu phố thuộc xã Bắc Quỳnh</b>										
6.4	Đường trục thôn Nà Riêng – Làng Văn Hóa	ĐT.243 (Dương Công Lương homestay)	Làng Văn hóa thôn Nà Riêng		3 – 3,5	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
6.5	Đường trục thôn Thâm Pát	Đường ĐT.243 (đầu thôn Thâm Pát)	Làng Văn hóa thôn Thâm Pát		2,5 – 3,5	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	
6.6	Đường trục thôn Thâm Pát (nội đồng)	Đường Văn Cao	ĐT.243 (đại lý bán vật tư NN xã Bắc Quỳnh)		2,5 - 3	0 – 0,5	3,0	0,5	0	4,0	
6.7	Đường trục thôn Đơn Riệp 2	ĐT.243 (Mốc giới H2/S3)	Điểm du lịch địa phương thôn Đơn Riệp		2,5 – 3	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	
6.8	Đường trục thôn Đơn Riệp 1	ĐT.243 (đầu thôn Đơn Riệp1)	Trường THCS Bắc Quỳnh		2,5 – 3	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	
6.9	Đường trục thôn Bắc Sơn	ĐT.243 (đầu thôn Bắc Sơn)	THCS Bắc Sơn		3 – 4	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	
6.10	Đường trục thôn Bắc Sơn nối dài		-		2,5 – 3	0 – 0,5	3,5	0,5	0	4,5	

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
6.11	Đường trục thôn Bắc Sơn 2		Hướng về thôn Bắc Sơn		3 – 3,5	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	
6.12	Đường trục thôn Trí Yên	ĐT.243 (UBND xã Bắc Quỳnh)	Thôn Trí Yên		3 – 3,5	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	
6.13	Đường trục thôn Trí Yên kéo dài	ĐT.243	Thôn Trí Yên		2,5 - 3	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	
6.14	Đường trục thôn Đông Đăng	ĐT.243 (đầu thôn Đông Đăng)	Thôn Đông Đăng		2,5 – 3,5	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	
6.15	Đường trục thôn Đông Đăng nối dài	ĐT.243 (đầu thôn Đông Đăng)	Ra suối		2,5 – 3,5	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	
6.16	Đường trục thôn Nội Hòa	ĐT.243 (đầu thôn Nội Hòa)	Thôn Nội Hòa		2,5 – 3,5	0 – 0,5	5,5	1,0	0	7,5	

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú	
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)		
7	<b>Đường Ngõ Xóm</b>											
	<b>Trên tuyến đường QL.1B</b>											
7.1	Ngõ 02 đường Khởi Nghĩa Bắc Sơn		Khu dân cư		2 – 3	0 – 0,5	3,0	0,5	0	4,0		
7.2	Ngõ 147-đường Khởi Nghĩa Bắc Sơn		Khu dân cư		2 – 2,5	0 – 0,5	3,0	0,5	0	4,0		
7.3	Ngõ 126-đường Khởi Nghĩa Bắc Sơn		Khu dân cư KP Lương Văn Tri		2 – 2,5	0 – 0,5	3,0	0,5	0	4,0		
7.4	Ngõ 40-đường Khởi Nghĩa Bắc Sơn		Khu dân cư		2 – 2,5	0 – 0,5	3,0	0,5	0	4,0		
7.5	Ngõ 122-đường Khởi Nghĩa Bắc Sơn		Khu dân cư KP Lương Văn Tri		2,5 - 3	0 – 0,5	3,5	1,0	0	5,5		

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Ảnh hiện trạng	Hiện trạng		Bề rộng quản lý (m)				Ghi chú
					Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Mặt đường (m)	Via hè/rãnh dọc (mỗi bên) (m)	Khoảng lùi (mỗi bên) (m)	Tổng bề rộng QH (m)	
7.6	Ngõ 97-đường Khởi Nghĩa Bắc Sơn		Khu dân cư		2,5 – 3	0 – 0,5	3,0	1,0	0	5,0	

**Ghi chú:**

- Các đường ngõ, ngách còn lại trên địa bàn thị trấn Bắc Sơn quản lý “Tổng bề rộng quy hoạch” (tổng mặt cắt ngang)  $\geq 3,0\text{m}$ .
- Các đường ngõ, ngách còn lại trên địa bàn thuộc xã Long Đồng, xã Bắc Quỳnh quản lý “Tổng bề rộng quy hoạch” (tổng mặt cắt ngang)  $\geq 3,5\text{m}$ .

## PHỤ LỤC IX QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC TRỤC, TUYẾN ĐƯỜNG PHỔ CHÍNH

### 1. Quy định đối với đường giao thông đô thị

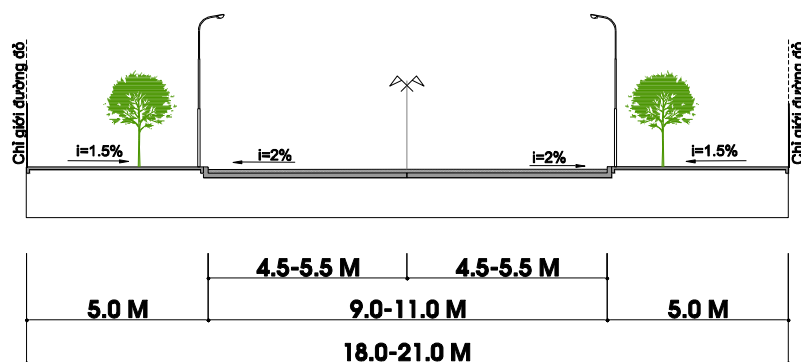
- Điều chỉnh, bổ sung hệ thống chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông đảm bảo các tiêu chuẩn và quy phạm hiện hành đồng thời phù hợp với sự phát triển và mở rộng đô thị.
- Tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện, hợp lý, an toàn, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường, tạo sự phát triển bền vững của đô thị,
- Công trình giao thông đảm bảo đồng thời về kỹ thuật, mỹ thuật và cảnh quan.
- Tận dụng mạng đường hiện có, trên cơ sở đó cải tạo mở rộng, làm mới đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.
- Đảm bảo dành đủ chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng hệ thống giao thông cũng như các công trình bến bãi, phụ trợ giao thông.
- Xây dựng đảm bảo mặt cắt đường theo quy hoạch.
- Xây dựng đồng bộ hệ thống lòng đường, vỉa hè, các công trình phụ trợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự lưu thông an toàn.
- Bãi đỗ xe phải có giấy phép, xe đỗ đúng nơi quy định, không gây cản trở cho người tham gia giao thông.

### 2. Quy định về lộ giới:

Thực hiện theo *QHC thị trấn Bắc Sơn đến năm 2035*.

#### 2.1. Đường chính đô thị:

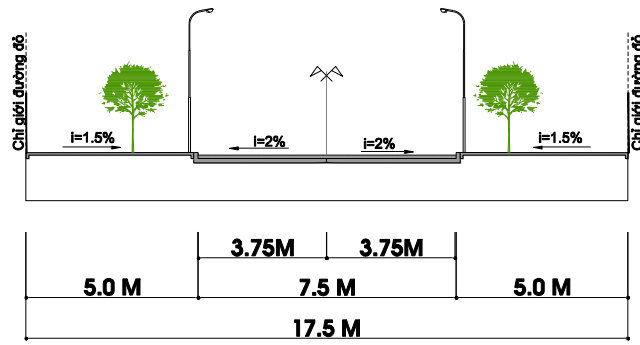
- Tuyến QL.1B theo hướng Lạng Sơn đi Thái Nguyên (đường Khởi nghĩa Bắc Sơn) hiện trạng qua trung tâm thị trấn trong tương lai sẽ trở thành đường chính đô thị:
  - + Lộ giới tuyến đường 21,0m; bề rộng mặt đường 9-11m; vỉa hè hai bên rộng 5m.



**Đường chính có mặt cắt ngang rộng 18-21m (QL.1B)**

+ Lộ giới tuyến đường 17,5m; bề rộng mặt đường 7,5m; vỉa hè hai bên rộng 5,0m.

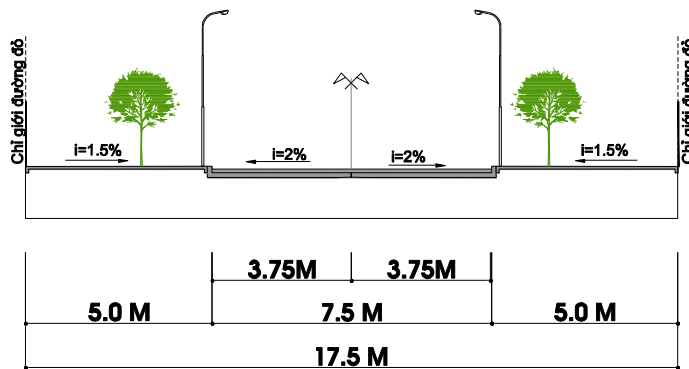




**Đường chính có mặt cắt ngang rộng 17,50m (QL.1B – cửa ngõ số 1)**

- Đường tỉnh 243 (hướng đi từ điểm giao QL.1B tại chân đèo Tam Canh qua xã Bắc Quỳnh sang huyện Hữu Lũng) định hướng giao thông sẽ trở thành đường chính đô thị.

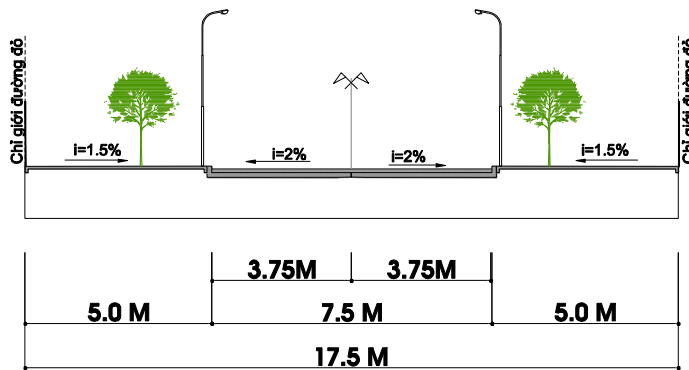
+ Lộ giới tuyến đường 17,5m; bề rộng mặt đường 7,5m; vỉa hè hai bên rộng 5,0m.



**Đường chính có mặt cắt ngang rộng 17.5m (ĐT.243)**

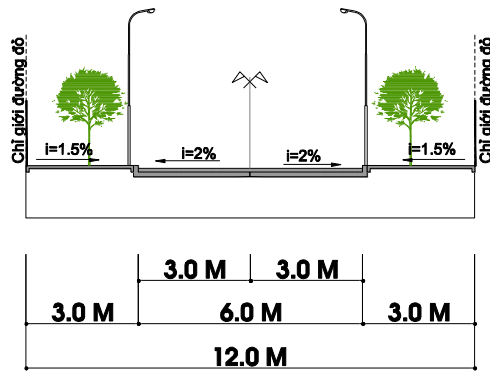
- Đường huyện 71 điểm đầu giao với đường Lương Văn Tri, điểm cuối giáp xã Chiêu Vũ, huyện Bắc Sơn.

+ Quy hoạch lộ giới 17,5m; bề rộng mặt đường quy hoạch 7,5m; vỉa hè rộng 5,0m.



**Đường chính có mặt cắt ngang rộng 17.5m (ĐH.71)**

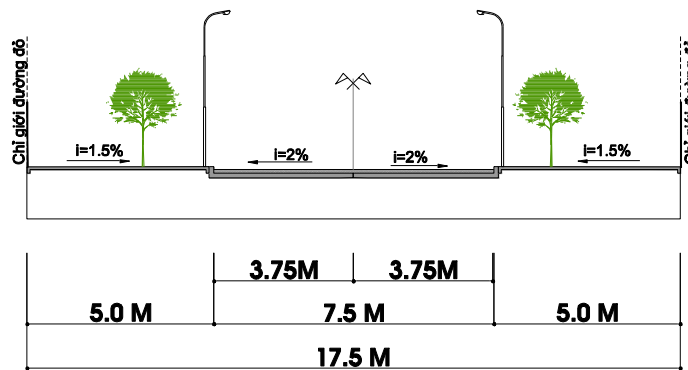
+ Quy hoạch lộ giới 12,0m; bề rộng mặt đường quy hoạch 6,0m; vỉa hè rộng 3,0m.



**Đường chính có mặt cắt ngang rộng 12m (ĐH.71)**

- Đường huyện 73 điểm đầu giao với QL.1B, điểm cuối giáp xã Tân Lập, huyện Bắc Sơn.

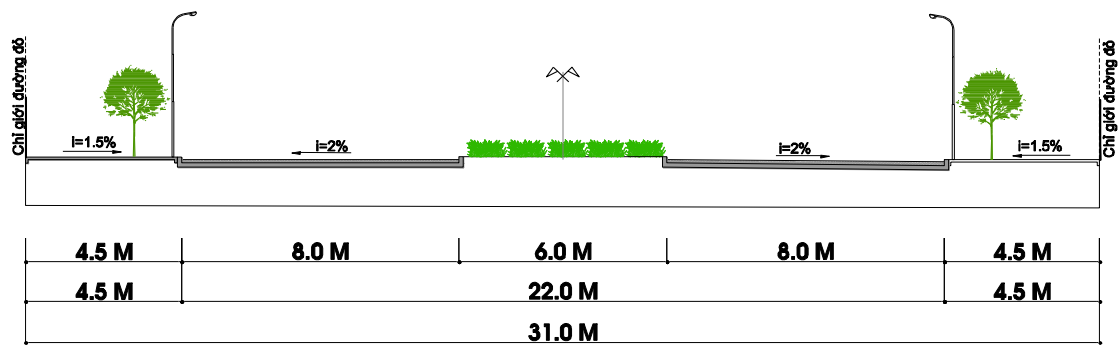
+ Quy hoạch lộ giới 17,5m; bề rộng mặt đường quy hoạch 7,5m; vỉa hè rộng 5,0m.



**Đường chính có mặt cắt ngang rộng 17.5m (ĐH.73)**

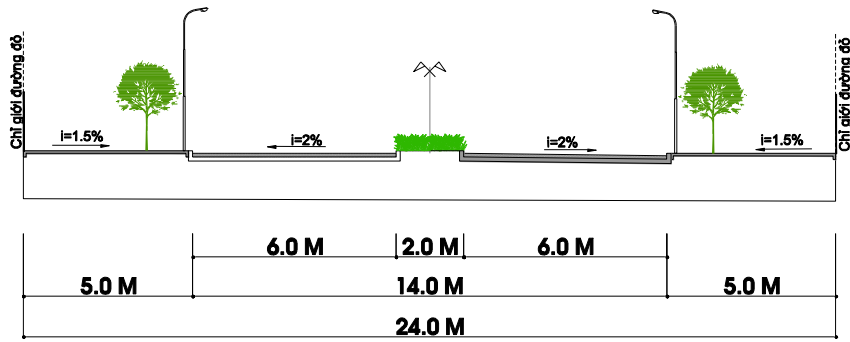
**2.2. Đường chính khu vực:**

- Đường chính khu vực có mặt cắt ngang rộng 31,0m



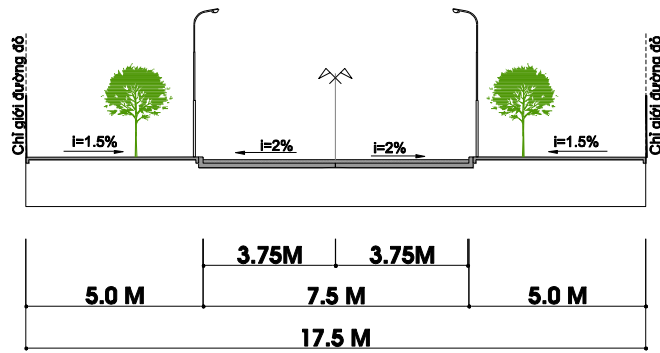
**Đường chính có mặt cắt ngang rộng 31m**

- Đường chính khu vực có mặt cắt ngang rộng 24,0m



**Đường chính có mặt cắt ngang rộng 24m**

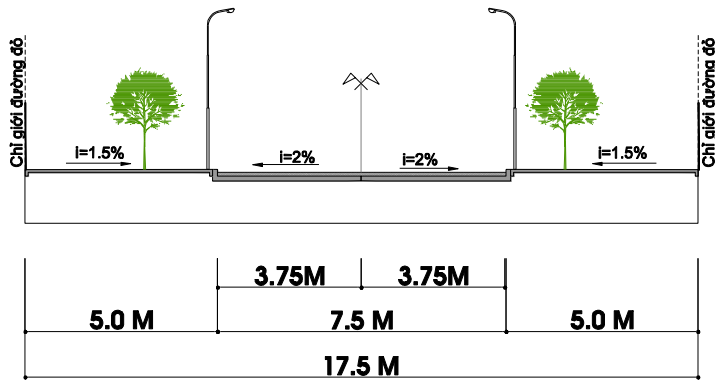
- Đường chính khu vực có mặt cắt ngang rộng 17,5m



**Đường chính có mặt cắt ngang rộng 17.5m**

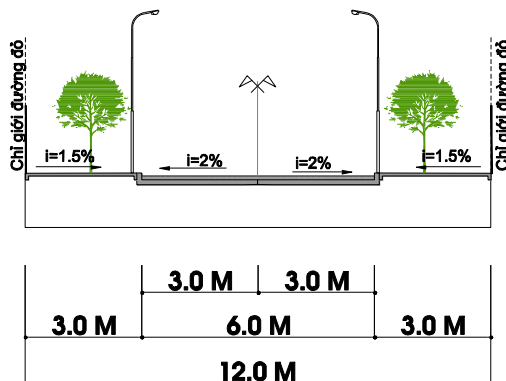
**2.3. Đường khu vực:**

- Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang rộng 17,5m



**Đường khu vực có mặt cắt ngang rộng 17.5m**

- Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang rộng 12,0m



**Đường khu vực có mặt cắt ngang rộng 12m**

**3. Đường trong khu vực khu dân cư hiện hữu:**

- Ngõ chính là đường ngõ được nối thông vào đường chính (loại đường khu vực có lộ giới lớn hơn 12,0m) và các ngõ nhánh hoặc ngõ cụt khác.
- Ngõ nhánh là đường ngõ được nối vào đường phố hoặc ngõ chính, hoặc có liên thông với ngõ khác.
- Ngõ cụt là đường ngõ chỉ nối một đầu vào đường ngõ khác hoặc đường phố.
- Lối đi chung là đường ngõ cụt phục vụ giao thông nội bộ cho một số nhà, được hình thành khi phân tách lô đất.

**3.1. Quy định lộ giới cho các loại đường ngõ:**

- Lộ giới áp dụng cho ngõ chính tối thiểu là 5,0m.
- Lộ giới áp dụng cho ngõ nhánh và ngõ cụt theo bảng dưới đây.

**Lộ giới áp dụng cho Ngõ nhánh và ngõ cụt**

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

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

- Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên ngõ quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo ngõ có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các ngõ có lộ giới tối thiểu từ 3,5-4,5m (bảng trên).

- Trong trường hợp ngõ cụt dài quá 150,0m không có điều kiện thông ngõ và có đủ điều kiện về quỹ đất hoặc được kết hợp với dự án xây dựng mới dọc ngõ thì ưu tiên bố trí chỗ quay đầu xe với kích thước phù hợp theo tiêu chuẩn quy phạm như:

- + Có hình tam giác đều cạnh không nhỏ hơn 7,0m.
- + Hoặc có hình vuông cạnh không nhỏ hơn 12,0m.
- + Hoặc có hình tròn đường kính không nhỏ hơn 10,0m.

- Đối với các ngõ nhánh nối hai đầu với hẻm chính có chiều dài từ 50,0m trở xuống có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đầu ngõ xây dựng kiên cố đã có giấy phép xây dựng nằm dọc theo đường ngõ thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2,0m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực ngõ trên.

**3.2. Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường thiết kế:**

- Đối với các trục chính đô thị có lộ giới theo quy hoạch: Khoảng lùi xây dựng được quy định tại Điều 9 của *Quy chế*.

- Đối với đường ngõ, xóm tại khu vực dân cư hiện hữu, đường ngõ trong tổ dân phố có chiều rộng mặt đường  $\leq 3,0m$ : khoảng lùi xây dựng theo Phụ lục VIII.