

TỜ TRÌNH

**V/v thẩm định Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc
Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang**

Kính gửi:

- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 20 tháng 7 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Căn cứ Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu, khu số 02 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000;

Ủy ban nhân dân thành phố trình Sở Xây dựng thẩm định Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết

Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang là 01 trong 09 phân khu được xác định theo quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND tỉnh phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phân khu, khu số 02 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh. Hiện nay, tại Phân khu số 02 thành phố đã triển khai lập và phê duyệt một số đề án quy hoạch chi tiết như: Khu số 1, 2, 3, 6, 7, quy hoạch chi tiết khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp phía Nam; quy hoạch chi tiết xây dựng Khu thể thao tỉnh Bắc Giang,... Một số khu vực đã xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật; công trình công cộng đã được đầu tư xây dựng như trụ sở cơ quan thành phố, Tòa án nhân dân tỉnh, nhà thi đấu thể thao tỉnh,... một số hộ dân đã bắt đầu xây dựng nhà tại các khu đô thị. Do vậy, để đảm bảo thống

nhất trong quá trình quản lý để quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, làm căn cứ để cung cấp thông tin quy hoạch, cấp chứng chỉ quy hoạch; lập và phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình; lập và ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt; quản lý thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng của các công trình đầu tư phát triển trong khu đô thị; cấp phép xây dựng công trình. Việc đề xuất ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang là cần thiết.

Việc lập, phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 59, Khoản 1 Điều 60 của Luật Quy hoạch đô thị và Điểm b, Khoản 1, Điều 24 của Nghị định số 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan. Nội dung quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu vực cụ thể là Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang được thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 23 của Nghị định số 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan.

2. Quá trình xây dựng Dự thảo Quy chế:

Việc xây dựng dự thảo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang được UBND thành phố giao cho Phòng Quản lý đô thị thực hiện; quá trình soạn thảo UBND thành phố đã gửi hồ sơ dự thảo xin ý kiến Thường trực HĐND, Ban Thường vụ Thành ủy Bắc Giang; các Sở, ngành, đơn vị liên quan (Xây dựng, Tư pháp, Ban QLDA ĐTXD các công trình DD&CN tỉnh Bắc Giang,...), UBND các phường, xã, các hội nghề nghiệp (Hội Kiến trúc sư, Hội Xây dựng tỉnh), một số đơn vị chủ đầu tư, tổ chức cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng trên địa bàn thành phố Bắc Giang.

3. Bố cục dự thảo Quy chế:

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang gồm 5 chương và 36 điều :

a) Chương 1 “Quy định chung”, từ Điều 1 đến Điều 6: nêu đối tượng và phạm vi áp dụng; giải thích từ ngữ; những nguyên tắc chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang; quản lý quy hoạch, kiến trúc tại các khu vực có địa hình đặc thù; công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng; thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình.

b) Chương 2 “Quản lý quy hoạch và không gian khu đô thị”, từ Điều 7 đến Điều 10: quy định chung đối với quy hoạch và không gian; đối với các khu chức năng đô thị; đối với các khu vực đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật.

c) Chương 3 “Quản lý đối với công trình kiến trúc”, từ Điều 11 đến Điều 18: quy định chung đối với công trình kiến trúc; quy định đối với công trình công cộng; quy định riêng đối với công trình thương mại – dịch vụ; công trình hỗn hợp cao tầng, tổ hợp nhà ở chung cư thương mại; quy định công trình nhà ở riêng lẻ; quản lý nhà ở biệt thự; quản lý nhà ở làng xóm đô thị hóa; quản lý hành lang kỹ thuật sau 2 dãy nhà.

d) Chương 4 “Quản lý đối với công trình hạ tầng kỹ thuật”, từ Điều 19 đến Điều 25: quy định về tầng hầm và kết nối giao thông; quy định thiết kế và quản

lý via hè; quản lý cây xanh đường phố; hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống; công trình thông tin viễn thông; công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị; công trình cấp điện.

đ) Chương 5 “Tổ chức thực hiện”, từ Điều 26 đến Điều 36: quy định việc tổ chức thực hiện quy chế; quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng; trách nhiệm của UBND thành phố; trách nhiệm của các Sở, ngành liên quan; trách nhiệm của UBND phường, xã liên quan; trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng; trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế; trách nhiệm của nhà thầu xây dựng; trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp; giám sát cộng đồng về quy hoạch và kiến trúc đô thị; công tác kiểm tra, báo cáo và xử lý vi phạm.

(Có Dự thảo Quy chế kèm theo)

Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, ban hành Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang làm cơ sở quản lý và triển khai thực hiện././

Nơi nhận:

- Như trên (để T/d);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để B/c);
- TT Thành ủy, HĐND TP (để B/c);
- Lưu VT, QLĐT.

Bản điện tử:

- Sở Tư pháp (để B/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Phòng Quản lý đô thị thành phố;
- Đội Quản lý TT GT-XD&MT TP;
- LĐ, CV VP HĐND-UBND TP.

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



Nguyễn Văn Thạo

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



BIÊN BẢN

**Lấy ý kiến các cơ Sở, ngành tỉnh, các Hội nghề nghiệp,
Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn về Quy chế Quản lý quy hoạch kiến trúc
Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang**

Hôm nay, hồi...8...giờ...00...phút, ngày...24...tháng...7...năm 2018 tại Tàu, xã,
thành phố Bắc Giang,

Căn cứ chỉ đạo của tỉnh và Chương trình công tác số 1589/CTr-UBND ngày 29/6/2018 của UBND thành phố tháng 7 năm 2018; UBND thành phố đang tổ chức xây dựng nội dung Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang; Chủ tịch UBND thành phố tổ chức cuộc họp xin ý kiến đóng góp vào nội dung bản dự thảo Quy chế:

1. Sở Xây dựng

- Ông: Nguyễn Văn Đô .

Chức vụ: Phó Giám đốc

- Ông: Nguyễn Tuấn Nhã

Chức vụ: Phó Trưởng phòng QHKT

2. Sở Tư pháp

- Bà: Trương Ngọc Bích.

Chức vụ: Trưởng phòng

3. Hội Kiến trúc tỉnh Bắc Giang

- Ông: Nguyễn Văn Giang.

Chức vụ: Chủ tịch Hội

4. Hội Xây dựng

Ông Nguyễn Huy Chuyên.

Chức vụ: Chánh Thanh tra SXD – Thư ký Hội

Xây dựng

5. Ban QLDA ĐTXD các công trình DD&CN tỉnh

Ông: Nguyễn Quang Khánh.

Chức vụ: Phó Giám đốc

6. Đại diện UBND thành phố Bắc Giang

- Ông: Nguyễn Văn Thọ

Chức vụ: Phó Chủ tịch

- Ông: Nguyễn Trung Trực

Chức vụ: GD Bn QLDA ĐTXD số 1

- Ông: Ngô Minh Sơn

Chức vụ: CV.

7. Đại diện các Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn

- Ông: Hoàng Oanh Trường

Chức vụ: Phó Giám đốc TTQHDXDBG

- Ông: Nguyễn Thanh Hà

Chức vụ: TGD Công ty CP Kiến trúc Việt

Bách.

Sau khi nghe đại diện UBND thành phố trình bày nội dung dự thảo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố; Các đại biểu có ý kiến như sau:

1. Ông Nguyễn Văn Đô – PGĐ Sở Xây dựng

- Rà soát lại Tờ trình, lỗi chính tả trong dự thảo Quy chế;
- Nhất trí quy định về quản lý vỉa hè, chiều cao tầng quy định chiều cao cho phép đến 7 tầng, hợp khối nhà.
- Xem lại Điều 36, không quy định Thanh tra xây dựng, Thanh tra chuyên ngành.

2. Bà Trương Ngọc Bích – Sở Tư pháp

- Tờ trình tách nội dung phê duyệt và thẩm định Quy chế; nội dung mới nêu được cơ sở thực tiễn, chưa nêu được cơ sở pháp lý;

- Về thẩm quyền, cần xem xét lại thẩm quyền của UBND tỉnh ban hành hay phê duyệt để đảm bảo phù hợp quy định tại Khoản 1 Điều 59, Khoản 1 Điều 60 Luật Quy hoạch đô thị và điểm b khoản 1 Điều 24 Nghị định 38/2010/NĐ-CP; kiểm tra lại thẩm quyền đối với Quy chế liên quan đến 02 địa giới hành chính (thành phố BG và huyện Yên Dũng).

- Về nội dung dự thảo:

Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa các Điều: Điều 1 có nội dung trùng với Điều 2 về phạm vi điều chỉnh, nên không nhất thiết có Điều 1; Điều 29; không cần thiết quy định Khoản 2, Điều 36. Xem lại nội dung quy định cấp phép nhà có thời hạn.

3. Ông Nguyễn Quang Khánh

Đề nghị bổ sung quy định quản lý cây ATM, tiện ích vỉa hè (máy bán hàng tự động, ...)

4. Ông Nguyễn Văn Giang – CT Hội KTS tỉnh

- Rà soát lại nội dung quy định khoản 3, Điều 6;
- Nên quy định khoảng lùi xây dựng tại các khu đô thị;
- Cốt nền nhà nên chỉnh sửa về cốt tầng 1 là + 4,2; điều chỉnh cốt nền nhà quy định là cốt 0,0.

5. Ông Nguyễn Thanh Hà

Xem lại Khoản 7 Điều 4, nên tách thành 1 Điều quy định riêng trong Chương 2;

6. Ông Hoàng Oanh Trường

- Nên quy định cụ thể tại Điều 12;
- Không quy định quá cụ thể về quy mô, kết cấu nhà tạm;
- Bổ sung quy định về dân cư làng xóm hiện trạng.
- Cốt nền nhà đưa về số chẵn, dễ hiểu.
- Về hợp khối công trình: Nên quy định hợp khối không quá 3 lô, không quy định mặt tiền như dự thảo quy định, vẫn phải đảm bảo mật độ,...

7. Ông Nguyễn Huy Chuyên

- Soạn thảo Quy chế bám theo Phụ lục 02, cần cụ thể thêm, bổ sung quy định nhà ở làng xóm hiện trạng, nguyên tắc quản lý khoáng lùn, đấu nối hạ tầng,...
- Về nội dung cụ thể: Đề nghị nghiên cứu xem xét chỉnh sửa Khoản 4 Điều 16 về nhà có thời hạn; câu chữ tại Điều 10; Điểm b, khoản 6 Điều 16 không ghi rõ tên Quy chuẩn; Điều 29, 36.

8. Ông Nguyễn Tuấn Nhã

- Điều 3: Bổ sung định nghĩa ban công, lô gia, không ghi nhà shophouse, ghi rõ nhà ở kết hợp của hàng thương mại; thống nhất tên đường TL293 hay Tân Yên Tử;
- Đề nghị nghiên cứu xem xét chỉnh sửa Điều 16 về quy định cứng ghi rõ xây dựng cột te, chóp, vật liệu nhẹ,...
- Điều 19: Bổ sung quy định các điểm dừng đỗ xe.

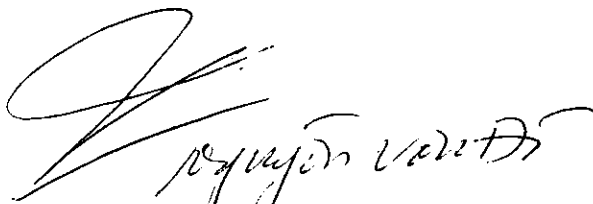
9. Ông Nguyễn Trung Trực

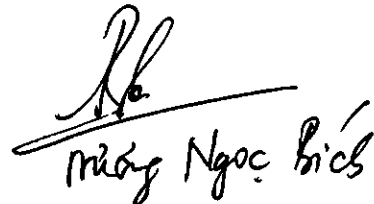
- Điều 16: Xem lại quy định chiều cao tầng;
- Điều 18, Điều 21: Xem lại từ ngữ.

Biên bản được lập xong vào hồi ... cùng ngày... 29/.../2018 sau khi được sự thống nhất của các đại biểu./.

Đại diện Sở Xây dựng

Đại diện Sở Tư pháp






**Đại diện Ban QLDA ĐTXD
DD&CN tỉnh**

Hội Kiến trúc sư tỉnh BG





Nguyễn Quốc Khánh

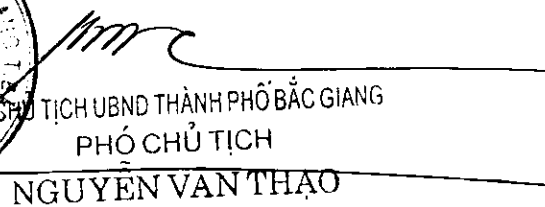
Bùi Văn Giang

Hội Xây dựng tỉnh Bắc Giang

Đại diện UBND thành phố

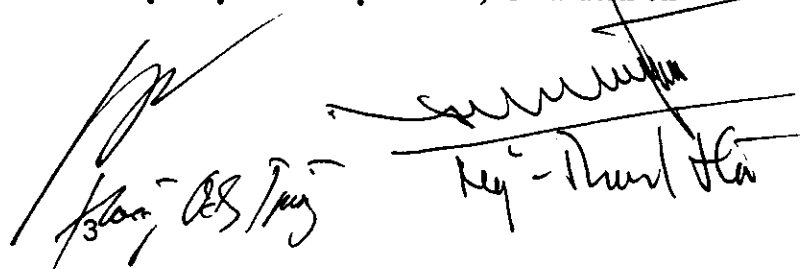





**PHÓ CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ BẮC GIANG
 PHÓ CHỦ TỊCH
 NGUYỄN VĂN THẢO**

Nguyễn Huy Chuyên

Đại diện Đơn vị tư vấn, Chủ đầu tư



QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc
Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 20 tháng 7 năm 2015;
Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;
Căn cứ Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;
Căn cứ Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu, khu số 02 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000;
Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố tại Tờ trình số /TTr-UBND ngày 31/7/2018 và Báo cáo thẩm định số /BC-SXD ngày /8/2018 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo quyết định này Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ;
- VP UBND tỉnh: TH, TKCT, TTTT, các Phòng cv;
- Lưu: VT, XD.Linh.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lại Thanh Sơn

Dự thảo

QUY CHẾ
Quản lý quy hoạch, kiến trúc Phân khu số 02,
thành phố Bắc Giang

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 7
năm 2018 của UBND tỉnh Bắc Giang)*

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, Đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

a) Quy chế này quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi ranh giới của Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang xác định theo Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 có quy mô 1.706,6ha trừ những tuyến đường được quản lý theo Quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan và thiết kế mẫu nhà ở một số tuyến phố chính thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 1537/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 Chủ tịch UBND tỉnh.

(Có Phụ lục 1 – Sơ đồ phạm vi ranh giới Quy hoạch phân khu số 02 kèm theo)

b) Đối với khu vực, công trình chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chưa có quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc được duyệt thì thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Quy chế này.

c) Đối với khu vực, công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc, thiết kế đô thị được phê duyệt có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy chế này, thì được áp dụng các quy định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt của khu vực đó.

d) Đối với dự án, công trình được cấp phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép.

2. Đối tượng áp dụng:

Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.



Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. *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 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

2. *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 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

3. *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, mương trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị).

4. *Công trình xây dựng* là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định

vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước, phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế (theo QCVN 03:2012/BXD).

5. *Nhà ở riêng lẻ* là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở (theo QCVN 03:2012/BXD).

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

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

8. *Biệt thự* là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa,...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt (theo QCVN 03:2012/BXD).

9. *Nhà chung cư* là nhà ở hai tầng trở lên có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều căn hộ gia đình, cá nhân (theo QCVN 03:2012/BXD).

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

11. *Lộ giới (chi giới đường đỏ)* là đường ranh giới phân định giữa phân lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng (theo QCXDVN 01:2008/BXD).

12. *Chi giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (theo QCXDVN 01:2008/BXD).

13. *Khoảng lùi* là khoảng cách giữa chi giới đường đỏ và chi giới xây dựng (theo QCXDVN 01:2008/BXD).

14. *Mật độ xây dựng thuần (net-tô)* là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời, trừ sân ten-nit và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất, bể cảnh...) (theo QCVN 01:2008/BXD).

15. *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 03:2012/BXD) thì không tính vào mật độ xây dựng.

16. *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 03:2012/BXD) thì tính vào mật độ xây dựng.

17. *Chiều cao nhà* là chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, không tính vào chiều cao nhà) (theo QCVN 03:2012/BXD).

18. *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 nửa hầm (theo QCVN 03:2012/BXD).

19. *Tầng kỹ thuật* là tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (theo QCVN 03:2012/BXD).

20. *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 đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (theo QCVN 03:2012/BXD).

21. *Ban công* là không gian có lan can bảo vệ, nhô ra khỏi mặt tường đứng của nhà (theo QCVN 04-1:2015/BXD).

22. *Lô gia* là khoảng không gian có lan can bảo vệ, lùi vào so với mặt tường đứng của nhà, có ba mặt được tường, vách bao che (theo QCVN 04-1:2015/BXD).

23. *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).

24. *Hành lang đi bộ* là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che (theo QCVN 03/2012/BXD).

25. *Không gian xây dựng ngầm đô thị* là không gian dưới mặt đất được sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị (theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP).

26. *Công trình ngầm đô thị* là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình cộng cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật (theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP).

27. *Công viên phục vụ công cộng*: là công viên được quy hoạch xây dựng thuận lợi dành cho người dân đô thị (trong và ngoài dự án) tiếp cận và sử dụng. Phần diện tích sàn dùng làm công viên công cộng không được tính vào tổng diện tích sàn cho dự án. Diện tích sàn được sử dụng làm công viên chỉ phục vụ riêng cho cư dân dự án sẽ được tính vào tổng diện tích sàn xây dựng của dự án (ví dụ: các công viên xây dựng tại các tầng trên cao của tòa nhà chỉ phục vụ cho cư dân

của tòa nhà và người dân ngoài dự án không thể hoặc khó tiếp cận sử dụng).

Điều 3. Những nguyên tắc chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trong Phân Khu số 2, thành phố Bắc Giang.

1. Các thiết kế triển khai hoặc các đồ án điều chỉnh quy hoạch phải đảm bảo tính chất, chức năng đô thị đã được duyệt: *“Là khu cơ quan hành chính, dịch vụ thương mại, Trung tâm thể dục thể thao, Trung tâm đào tạo nghề, công nghiệp, dịch vụ và nhà ở”* theo Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu, khu số 02 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000.

2. Tuân thủ cấu trúc quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của khu đô thị:

a) Các công trình tiện ích công cộng (công trình điểm nhấn đô thị) được phân bố dọc theo đường Tây Yên Tử và đường trục chính Phân khu số 02 nhằm tạo nên sự năng động và điểm nhấn đô thị đặc trưng của từng khu vực.

b) Trục không gian chính yếu của khu đô thị là các đường Tây Yên Tử, Trường Chinh, Nguyễn Văn Linh, nơi bố trí các công trình thương mại dịch vụ mật độ cao với tầng cao được thiết kế đảm bảo tầm nhìn đến sông Thương và dải cây xanh, mặt nước dọc theo kênh tiêu Văn Sơn.

c) Cấu trúc giao thông đô thị kết hợp chặt chẽ hệ thống giao thông công cộng và mạng lưới đường giao thông chính nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận nội thị cũng như xuyên qua khu đô thị.

3. Tạo được sự linh hoạt cho các dự án phát triển và sự sáng tạo kiến trúc cho các công trình xây dựng trên cơ sở phù hợp quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hướng dẫn thiết kế đô thị, các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và chiến lược bền vững theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

4. Tuân thủ các nguyên tắc thiết kế đô thị chung của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt về: bố trí khối nhà cao tầng, đường chân trời đô thị, loại hình công trình và mặt tiền đường, khoảng lùi và đậu xe, các chiến lược bền vững.

5. Việc áp dụng quy định đề xác định chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của một khu vực trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang được thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt của dự án, công trình;

b) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

c) Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định liên quan.

6. Bổ sung và thay đổi chức năng của công trình:

Việc bổ sung và thay đổi chức năng của công trình phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

a) Nguyên tắc chung xem xét thay đổi chức năng của công trình đã xây dựng:

- Phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt về: chức năng sử dụng đất, quy mô dân số quy hoạch, tổng diện tích sàn xây dựng, môi trường đô thị, hạ tầng kỹ

thuật đô thị, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị...

- Trường hợp thay đổi chức năng của công trình dẫn tới thay đổi về chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, hệ số sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc,... so với quy hoạch phân khu được duyệt thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định.

- Phải được sự xem xét chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành và tham khảo ý kiến của các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định.

- Thiết kế của công trình phải đáp ứng yêu cầu sử dụng của công năng mới theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan.

b) Chuyển đổi chức năng của công trình chưa xây dựng: các công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đã có giấy phép xây dựng mà chưa thực hiện xây dựng công trình, nếu thay đổi chức năng thì phải thực hiện trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị và giấy phép xây dựng theo quy định.

7. Phương tiện quảng cáo ngoài trời:

a) Quy định chung:

- Việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang phải tuân thủ theo quy định của pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về hoạt động quảng cáo. Đồng thời phải phù hợp yêu cầu không gian cảnh quan khu vực.

- Việc cấp phép xây dựng các phương tiện quảng cáo ngoài trời phải phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt, tuân thủ quy định về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

b) Quảng cáo trên các công trình kiến trúc:

- Tại các khu vực điểm nhấn, việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét thống nhất.

- Các phương tiện quảng cáo ngoài trời phải đảm bảo mỹ quan đô thị. Phải đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, an toàn chịu lực, an toàn sinh mạng, thông gió, chiếu sáng; không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

c) Quảng cáo tại các đường phố và không gian mở công cộng:

- Địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời tại các đường phố và không gian mở công cộng phải phù hợp quy hoạch về địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang và phải được sự chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan, đồng thời phải phù hợp yêu cầu không gian cảnh quan khu vực .

- Không lắp đặt phương tiện quảng cáo trong phạm vi hành lang bảo vệ bờ sông, kênh mương; hành lang an toàn đường bộ, các vị trí giao lộ không đồng mức, vòng xoay, đầu cầu; trên giải phân cách làm che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông; Tại vị trí che khuất biển báo hiệu, đèn tín hiệu giao thông; trong phạm vi an toàn lưới điện, an toàn phòng cháy, chữa cháy.

- Không lắp đặt phương tiện quảng cáo tại các địa điểm dành riêng cho tuyên truyền hoạt động chính trị, tuyên truyền phi lợi nhuận như các nút giao

thông cửa ngõ khu đô thị và các đường phố xung quanh các công trình hành chính, chính trị.

- Tất cả các phương tiện quảng cáo tại các khu vực công cộng đô thị đều phải đảm bảo thực hiện tuyên truyền hoạt động chính trị theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào các ngày Lễ lớn, Tết cổ truyền dân tộc và các sự kiện chính trị quan trọng.

- Tại các khu vực điểm nhấn, việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch, Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang xem xét thống nhất.

Điều 4. Quản lý quy hoạch, kiến trúc tại các khu vực có địa hình đặc thù

1. Các khu vực có địa hình đặc thù trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang là những khu vực cảnh quan, địa hình sông nước gồm: Khu vực ngoài đê sông Thương, nằm trong đê bồi xã Tân Tiến; khu vực cây xanh mặt nước dọc tuyến kênh về trạm bơm Văn Sơn.

2. Nguyên tắc chung:

a) Khung cảnh: là hệ thống không gian mở liên hoàn với các kích thước và hình dáng khác nhau được phân bố đều khắp Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang, là không gian ấn tượng và dễ nhận biết, tạo ra một hình ảnh đặc trưng cho Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang. Các khu vực này mang hình ảnh như một khu cây xanh ven kênh tiêu, hồ nước và là một không gian phục vụ cho người dân địa phương, mang tính thân thiện với môi trường và sức khỏe.

b) Đặc điểm kiến trúc: công trình ven sông, hồ, kênh mương cần có khoảng lùi thích hợp và bố cục tầng cao xây dựng thấp dần về phía bờ sông, hồ, kênh mương. Hình thức chi tiết kiến trúc công trình mang hình ảnh, mô phỏng tự nhiên, gắn kết hài hòa với cảnh quan sông, mương, hồ.

c) Tính công cộng: các công trình ven sông, kênh mương khuyến khích không xây dựng hàng rào, khu vực có yêu cầu bảo vệ an toàn cần thiết kể hàng rào có độ rộng và chiều cao thích hợp để tạo tầm nhìn thông thoáng đến cảnh quan sông nước. Các lô phố phải có thiết kế trục cây xanh kết nối không gian bên trong lô phố với khu vực bờ sông, hồ, kênh mương. Khuyến khích các trục xây xanh kết nối các ô phố với nhau và dẫn ra khu vực bờ sông, hồ, kênh mương.

d) Tính môi trường:

- Thiết kế quy hoạch và kiến trúc công trình cần đảm bảo tính bền vững tại thành phố, khuyến khích hoạt động đi bộ, xe đạp và giao thông công cộng. Quy hoạch hệ thống giao thông cần phải phù hợp với hệ thống sông, mương, hồ; đảm bảo sự tiếp cận bằng các phương tiện giao thông công cộng đồng thời khuyến khích các hoạt động của người đi bộ và xe đạp.

- Đảm bảo tính thủy văn và kiểm soát lũ của các khu vực địa hình sông, hồ, kênh mương và mặt nước đặc thù tại Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang.

Điều 5. Công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng

1. Quy định chung:

a) Tất cả dự án, công trình đã có chủ đầu tư chưa và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào tạm để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải

được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

2. Đối với các lô đất quy hoạch công trình công cộng (văn hóa, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao, công viên, khuôn viên,...) và công trình hỗn hợp, tổ hợp nhà ở chưa triển khai xây dựng:

- Tổ chức bảo vệ khu vực dự án, công trình bằng hàng rào, xây dựng đúng chỉ giới đường đỏ với kiến trúc đẹp, thông thoáng. Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên lô đất chưa xây dựng và trên hàng rào bảo vệ.

- Cho phép xây dựng các công trình sử dụng có thời hạn phục vụ cộng đồng trong lô đất chưa xây dựng như: sân bãi tập luyện thể dục thể thao ngoài trời, chỗ đậu xe ngoài trời tạm thời cho xe taxi, xe buýt.

3. Đối với các lô đất đang triển khai xây dựng:

a) Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn.

b) Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép. Đối với hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi, cơ quan cấp phép xây dựng sẽ xem xét cấp phép xây dựng chung khi cấp phép công trình.

c) Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình, không trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; khuyến khích vẽ hình ảnh giới thiệu của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

Điều 6. Thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình

1. Các khu vực và công trình phải tổ chức thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc gồm:

a) Công trình công cộng có quy mô cấp I, cấp đặc biệt: trường học, bệnh viện, công trình nhà văn hóa, trung tâm thương mại dịch vụ, trụ sở cơ quan...

b) Công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù gồm:

- Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của địa phương.

- Công trình có ý nghĩa quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình có yêu cầu kiến trúc trang trọng như trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, trung tâm hành chính, chính trị của thành phố.

- Các công trình cầu qua sông Thương.

- Các công trình khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng trong các khu chức năng đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành của Nhà nước về thi tuyển. Nhiệm vụ thiết kế để thi tuyển, tuyển chọn phải được Ủy ban nhân dân thành phố thống nhất trước khi thực hiện.

Chương II

QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN KHU ĐÔ THỊ

Điều 7. Quy định chung đối với quy hoạch và không gian

Việc quản lý phải theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực chức năng đô thị hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các công trình kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện, bền vững với môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu chức năng đô thị.

1. Về tổ chức không gian, cảnh quan đô thị:

a) Phải tuân thủ cấu trúc quy hoạch tổng mặt bằng được quy định tại Đồ án Quy hoạch phân khu số 02 thành phố và hồ sơ thiết kế đô thị kèm theo. Gồm các nội dung sau:

- Hệ thống các khu chức năng;
- Các ý tưởng thiết kế đô thị;
- Các công trình điểm nhấn;
- Cấu trúc đường giao thông (mạng lưới, loại hình giao thông), các khối phố;
- Hệ thống các công trình tiện ích.

b) Tập trung phát triển xây dựng hệ thống đường giao thông trục chính đô thị kết hợp các giao thông công cộng, làm cơ sở cho việc phát triển các khu vực chức năng. Bảo đảm phát triển đô thị mới phải kết nối hài hòa với các dự án và khu vực lân cận chính trang theo quy hoạch chung thành phố.

c) Cần tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

d) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của các dự án. Khuyến khích các dự án tăng cường cây xanh đô thị và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

2. Về quy hoạch, kiến trúc đô thị:

Tuân thủ các nguyên tắc và yêu cầu tổng thể được quy định tại Đồ án Quy hoạch phân khu số 02 thành phố đã được phê duyệt. Gồm các nội dung sau:

- Bố trí khối nhà cao tầng;
- Loại hình công trình và mặt tiền đường;
- Khoảng lùi và đậu xe;

3. Không gian tiêu biểu, điểm nhấn:

Quy hoạch phát triển hệ thống các không gian công cộng, đặc trưng của Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang gồm có các công trình sau:

- Khu các công trình hỗn hợp (khách sạn, thương mại dịch vụ, văn phòng, chung cư) dọc theo các trục đường chính (đường Tây Yên tử, Trường Chinh, Lê Duẩn, Tôn Đức Thắng, Nguyễn Văn Linh): là khu vực có giá trị kinh tế cao và thúc đẩy mạnh mẽ cho sự phát triển của Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang, tập trung các khách sạn, khu mua sắm, ăn uống và các hoạt động thương mại quan trọng.

- Cụm các cơ quan tỉnh và trung tâm hành chính thành phố là các công trình công cộng hợp khối có xu hướng kiến trúc mới, hiện đại, trang trọng, đảm bảo đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ và đầy đủ các tiện ích sử dụng.

- Công trình nhà thi đấu thể thao đa năng 4.000 chỗ ngồi là điểm nhấn mang tính biểu tượng theo hướng nhìn từ đường cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn; Khu trung tâm thể dục thể thao cấp tỉnh bao gồm sân vận động, nhà thi đấu, các sân tập... là dự án phát triển mới giáp đường Tây Yên Tử tạo điểm nhấn kiến trúc ấn tượng và đặc biệt.

- Không gian tuyến phố đi bộ là không gian ấn tượng và dễ nhận biết nhất tại Phân khu số 02 thành phố kết nối không gian giữa đường Tây Yên Tử và dải cây xanh, mặt nước nằm giữa khu đô thị, tạo ra một tuyến phố đồng bộ liên tục, phát triển thương mại dịch vụ sầm uất; là nơi giao lưu, tổ chức sự kiện văn hóa cộng đồng tại khu đô thị.

- Hệ thống dải cây xanh, mặt nước dọc theo cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn và trục cây xanh, mặt nước dọc kênh tiêu đến Trạm bơm Văn Sơn là khu vực được cải tạo nhằm tăng giá trị cảnh quan thiên nhiên, quản lý nước mưa và giải quyết tiêu thoát nước và cải thiện chất lượng nước tại khu đô thị.

- Khu đô thị sinh thái tại phía Nam của Khu đô thị với quy mô khoảng 300ha là không gian với mật độ xây dựng thấp kết hợp công viên trung tâm với hệ thống cây xanh, mặt nước lớn ở lõi khu đô thị tạo thành trục không gian mở công cộng dành cho tất cả người dân với hàng loạt các khoảng vườn và cây xanh linh hoạt.

Điều 8. Đối với các khu chức năng đô thị

Thực hiện theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khu số 2, thành phố Bắc Giang được chia thành các khu chức năng, mỗi khu chức năng có đặc điểm riêng về công năng sử dụng hỗn hợp, mật độ xây dựng riêng, các không gian công cộng và các công trình điểm nhấn.

Các khu chức năng được quản lý và kiểm soát về quy hoạch và thiết kế đô thị theo Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt về phân bố sử dụng đất, các chỉ tiêu phát triển, khoảng lùi cho các mặt đường, kết nối giao thông, quy hoạch chiều cao tối đa của công trình, hướng xe cơ giới tiếp cận và đậu xe trên, dưới mặt đất (*Có phụ lục sơ đồ các khu chức năng kèm theo*).

Điều 9. Đối với các không gian mở công cộng

- Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang có các loại hình công viên cây xanh và mặt nước công cộng gồm: Công viên, khuôn viên cây xanh dọc theo

hành lang đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn, công viên cây xanh dọc theo kênh tiêu Văn Sơn, công viên trung tâm thuộc khu đô thị sinh thái phía Nam thành phố; công viên và hồ nước tại khu vực phía Bắc, các công viên khu ở; công viên gắn với công trình thể thao.

- Cấm lấn, chiếm hành lang hệ thống sông, kênh mương, vùng ngập nước, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp sông, kênh mương để thực hiện các dự án, cần khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan đô thị mới.

- Các bờ kè đảm bảo: kết cấu bảo vệ bờ phù hợp để cảnh quan tự nhiên và tạo mỹ quan đô thị, hạn chế tối đa việc san lấp, thu hẹp mặt nước, hỗ trợ tiêu thoát nước mặt của đô thị. Thiết kế kết cấu kè bờ cần hạn chế bê tông hóa để đảm bảo không hạn chế việc lưu thông của nước ngầm, chỉ cứng hóa phần bờ kè từ mực nước thiết kế trở xuống, bờ kè phía trên mực nước thiết kế nên đắp ta luy đất kết hợp trồng thảm cỏ để đảm bảo cảnh quan tự nhiên.

- Thiết kế công viên đảm bảo vai trò như các lưu vực trữ nước và điều hòa để tránh ngập lụt tại Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang, đồng thời lọc các chất ô nhiễm ban đầu trong nước mưa, giảm tốc độ dòng chảy.

- Các không gian mở công cộng phải xây dựng có hình thức kiến trúc hài hòa với thiên nhiên; cần hướng đến giải pháp ít duy tu, bảo dưỡng, bảo trì sử dụng vật liệu, màu sắc thân thiện môi trường tự nhiên; phải chú ý việc bố trí hợp lý, tích hợp các hạng mục phục vụ du khách (nơi ngắm cảnh, nhà vệ sinh, các trạm đầu mối kỹ thuật...).

- Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị phải hiện đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

- Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với đài phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu chức năng. 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.

1. Dải cây xanh, mặt nước dọc theo kênh tiêu Văn Sơn

a) Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Hệ thống hồ nước, kênh tiêu Văn Sơn có vai trò như một lưu vực giữ nước nhân tạo nhằm mục đích điều tiết, điều hòa khối lượng nước mưa, có tác dụng nâng cao chất lượng nước, thải lọc chất độc hại cho nguồn nước sông, tạo cảnh quan đô thị, phục vụ du lịch. Nghiên cứu nâng cao chất lượng nước và sử dụng nước trong hồ trung tâm để tưới cây xanh đường phố, công viên.

b) Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Công viên ven hồ phải tổ chức theo loại hình công viên văn hóa - nghỉ ngơi, là một không gian sinh thái gia tăng giá trị môi trường sống cho cộng đồng và là một địa điểm giải trí thư giãn và tập hợp vui chơi của người dân.

- Tổ chức các không gian chức năng phải phù hợp theo các loại hình hoạt động như: Khu văn hóa, giải trí; khu giáo dục; khu thể thao ngoài trời; khu phục

vụ; khu yên tĩnh...

- Hình dạng và ranh giới của công viên và mặt nước phải được thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt.

- Phải tuân thủ về bố trí tổng mặt bằng, tổ chức lưu thông bên trong và tỷ lệ giữa phần diện tích, phạm vi đất được xây dựng và không được xây dựng của công viên. Các khu vực ngắm cảnh bờ hồ, khu cắm trại, khu gian hàng, đường đi dạo, các lùm cây bụi, lối mòn và sân bãi thể thao đã được bố trí trong đồ án quy hoạch phân khu được duyệt phải được tuân thủ trong suốt quá trình thiết kế và xây dựng.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên hồ nước. Chỉ bố trí một số hạng mục công trình phục vụ các hoạt động của công viên theo đồ án được duyệt.

2. Tuyến phố đi bộ:

a) Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Tuyến phố đi bộ của Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang là nơi diễn ra các hoạt động giao lưu văn hóa, tổ chức các lễ hội văn hóa và các nghi lễ chính trị; đặc biệt là một không gian công cộng hấp dẫn và năng động với các hoạt động hàng ngày nhằm phục vụ cộng đồng dân cư.

b) Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Tổ chức không gian, cảnh quan cây xanh mặt nước trên khu vực tuyến phố đi bộ phải đảm bảo diện tích bề mặt đáp ứng cho việc tập trung đông người trong các hoạt động nghi lễ chính trị, lễ hội văn hóa; phải đảm bảo một trục không gian trung tâm thông thoáng.

- Thiết kế các công trình kiến trúc trên tuyến phố phải tạo được ấn tượng mạnh mẽ, mang tính biểu tượng cao, dễ nhớ cho người dân và du khách.

- Các hạng mục tiện ích phục vụ công cộng (nhà vệ sinh, ghế ngồi nghỉ, bảng thông tin, thùng thu rác, các chi tiết trang trí, điêu khắc...) phải được thiết kế chi tiết, có hình thức kiến trúc mới, hiện đại và hài hòa với không gian, cảnh quan của từng khu vực hoạt động chức năng.

- Cây xanh sử dụng trên tuyến phố phải được bố cục đa dạng về chủng loại, màu sắc, chiều cao, tán lá để tạo sự sinh động nhưng không được cản trở các hoạt động và tầm nhìn của trục không gian trung tâm; kết nối hệ thống cây xanh phố đi bộ với cây xanh đường phố, dải cây xanh mặt nước dọc theo kênh Văn Sơn thành một không gian xanh liên tục phục vụ người dân.

3. Các công viên cộng đồng (công viên khu chức năng):

a) Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Công viên cộng đồng là hệ thống bao gồm nhiều không gian mở với các lô đất trồng cây xanh phân bố khắp các khu chức năng, bao gồm: các công viên xen cài trong các khu dân cư; công viên trung tâm khu đô thị sinh thái phía Nam thành phố.

b) Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Phải bảo vệ nghiêm các khu đất công viên, tổ chức các tiện ích công cộng, vườn hoa, các sân chơi cho thanh thiếu niên, người già, người khuyết tật thuận lợi tiếp cận và sử dụng.

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

- Tổ chức các nền đa năng diện tích lớn, có thể tập trung đông người đến vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn và luyện tập thể dục thể thao ngoài trời, tăng cường thiết kế hệ thống đường dạo, đường xe đạp để tạo kết nối liên thông các khu vực.

- Không xây dựng hàng rào khu công viên, những trường hợp đặc biệt có thể bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

- Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để đảm bảo an ninh trật tự và mỹ quan đô thị.

- Đối với bờ sông, kênh, hồ nước phải áp dụng các loại hình bờ kè hoặc kết cấu bảo vệ bờ phù hợp để cảnh quan tự nhiên và tạo mỹ quan đô thị.

4. Công viên thể thao:

Công viên thể thao cung cấp các sân bãi thể thao ngoài trời và sân chơi cho các hoạt động giải trí sôi nổi. Là một không gian phục vụ cho người dân địa phương, mang tính thân thiện với môi trường và sức khỏe.

Điều 10. Đối với các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

- Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

- Các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang gồm:

+ Các tuyến đường chính như đường Tây Yên Tử, đường Trường Chinh là nơi tập trung các công trình hạ tầng kỹ thuật chính (cấp, thoát nước, cấp điện, thông tin viễn thông...) cung cấp cho các Khu chức năng.

+ Khu vực đầu mối giao thông (Bến xe khách phía Nam thành phố).

+ Tuyến cống bao thu gom nước thải dọc theo đường Tây Yên Tử, trạm bơm tăng áp và Trạm xử lý nước thải Tân Tiến của thành phố.

+ Các trạm kỹ thuật như trạm nhiên liệu, các trạm biến áp 110kV và các trạm xử lý nước thải.

- Việc thiết kế các công trình kỹ thuật phải đảm bảo các yêu cầu xây dựng nhưng phương án thiết kế phải hài hòa với mỹ quan không gian khu vực lắp đặt các công trình này.

2. Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Bảo đảm các khoảng cách ly kể cả phần không gian ngầm dưới mặt đất; đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, theo

đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn;

- Tổ chức hệ thống giao thông kết nối với khu đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch đô thị và giảm thiểu ảnh hưởng nhiều đến tổ chức giao thông, môi trường, cảnh quan các khu vực đô thị kế cận;

- Bố trí công trình có mật độ xây dựng phù hợp, bảo đảm khoảng lùi xây dựng lớn để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, chiều cao, quy mô khối tích công trình trong phạm vi kỹ thuật cho phép, hạn chế chiều cao;

- Hình thức kiến trúc công trình phải hài hòa tương thích với môi trường, cảnh quan khu vực đô thị xung quanh. Tận dụng các khoảng lùi xây dựng, sân bãi, hoa viên, tầng mái và mặt ngoài công trình để trồng cây xanh thảm cỏ, gia tăng mảng xanh giúp cải thiện khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình. Khuyến khích việc thiết kế các bộ phận, chi tiết kỹ thuật công trình (như ăng-ten thu phát sóng, trạm thông gió...) mô phỏng tự nhiên, trồng cây xanh để hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh;

- Các trạm kỹ thuật bố trí trong khu trung tâm công cộng, khu dân cư phải tổ chức xây dựng ngầm, hạn chế chiếm dụng không gian, ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

Chương III

QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

Điều 11. Quy định chung đối với công trình kiến trúc

1. Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

- Việc bố trí địa điểm các công trình phải tuân thủ vị trí, hình dạng lô đất theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc công trình phải phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt và Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng. Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích đất trồng cây xanh, sân đường nội bộ tạo không gian mở phục vụ công cộng.

- Đối với quy mô diện tích sàn xây dựng của các công trình phải phù hợp các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và nhu cầu sử dụng thực tế của công trình, đảm bảo hiệu quả, công năng phục vụ.

- Phải đảm bảo nguyên tắc sau:

+ Sự phát triển của các lô phố được dự tính cho phát triển ở tất cả các mặt nhằm định hình môi trường đô thị chặt chẽ cho sinh sống, làm việc và tham quan, môi trường này sẽ khuyến khích các hoạt động trên đường phố, trên vỉa hè và về phía mặt nước.

+ Tránh việc đứng riêng biệt của các công trình cao tầng trên một lô phố với vùng đất trống xung quanh dành để bố trí bãi đậu xe hoặc các tiểu cảnh không được sử dụng một cách kinh tế.

+ Sự điều tiết của một cơ cấu sử dụng đất linh hoạt và các cơ hội phát triển có thể dễ dàng thích nghi với sự thay đổi của các điều kiện kinh tế xã hội.

+ Sự sáng tạo của một khu vực công cộng nhiều ý nghĩa, phục vụ cho mục đích bảo tồn sinh thái và cung cấp những địa điểm cho việc nghỉ ngơi, giải trí và tụ họp vui chơi.

2. Quy định chung về thiết kế các công trình:

Các yêu cầu công trình trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang cần bảo đảm đáp ứng gồm:

- Công năng sử dụng: Đáp ứng công năng sử dụng theo mục tiêu công trình cụ thể.

- Tính kiểu mẫu trong kiến trúc: Mỗi công trình cần thể hiện được những ý tưởng thiết kế, mang tính đại diện cho xu hướng, quan điểm thiết kế, xây dựng phù hợp.

- Ý tưởng thiết kế: công trình cần thể hiện xu hướng thiết kế tiến tới việc đóng góp giải quyết các vấn đề về phát triển bền vững, sinh thái, trách nhiệm xã hội, hướng tới tiến bộ xã hội.

- Ngoài ra, phải phù hợp các yêu cầu chung về thiết kế công trình tại Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang như sau:

+ Kiến trúc các công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành về đảm bảo an ninh, an toàn, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

+ Việc bố trí các khối tháp công trình trên các lô phố phải đảm bảo tầm nhìn của các công trình xung quanh về hướng sông Thương, hệ thống dải cây xanh, mặt nước tuân thủ quy hoạch chiều cao công trình.

Điều 12. Quy định đối với công trình công cộng:

1. Quy định chung đối với công trình công cộng:

a) Công trình công cộng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân theo quy định chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất) được quy định trong đồ án, trong Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch được phê duyệt; phương án kiến trúc công trình hiện đại, đảm bảo công năng sử dụng và nhu cầu diện tích chỗ đỗ xe.

b) Trường hợp công trình công cộng xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì phải lập quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình đảm bảo các quy định theo quy chuẩn – tiêu chuẩn được quy định tại Quy hoạch phân khu số 2, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải toả người và phương tiện giao thông.

c) Cốt nền nhà $\leq 0,75$ (với nhà không có tầng hầm), $\leq 2,5$ m (nếu có tầng hầm, nửa hầm và không có bộ phận nào của nhà được vượt qua chỉ giới đường đỏ).

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

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

2. Quản lý công trình trường học

- Khuyến khích trong các dự án (có chỉ tiêu dân số) bố trí quỹ đất cho các nhóm trẻ, trường mầm non tích hợp vào khối để công trình.

- Diện tích khuôn viên công trình trường học cần tuân thủ chỉ tiêu diện tích đất giáo dục theo quy hoạch mạng lưới giáo dục của Thành phố và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Quy mô xây dựng công trình tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, cần xem xét hướng nắng (các công trình bố trí theo hướng Bắc Nam hoặc Tây Bắc – Đông Nam), thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường, Khuyến khích các công trình áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế “công trình xanh”, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Khuyến khích việc tổ chức các sân bãi, công trình thể thao đạt tiêu chuẩn để sử dụng chung cho cụm trường học. Khuyến khích phương án thiết kế để dành một phần tầng một làm sân chơi, sân tập.

- Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các Quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây có các yếu tố: Cây xanh quanh năm, rễ cọc, ít mùi hương, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

- Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực công. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

- Tỷ lệ cây xanh đảm bảo chiếm trên 30% diện tích.

3. Quản lý đối với công trình thể dục thể thao

a) Vị trí, quy mô: Trung tâm thể dục thể thao cấp tỉnh quy hoạch tại phía Nam Tỉnh lộ 293, quy mô khoảng 40ha gồm sân vận động trung tâm, khu thể thao dưới nước, sân thi đấu ngoài trời, bãi đỗ xe,...

b) Yêu cầu quản lý:

- Mật độ xây dựng 10-20%, tầng cao 2-5 tầng, khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$.

- Công trình thể thao có hình khối kiến trúc vững chắc, hiện đại, độc đáo nhưng phải hài hoà với cảnh quan và công trình xung quanh.

- Diện tích quảng trường trước công trình phải lớn để bảo đảm cho sự hoạt động đông người và tạo không gian tầm nhìn cho công trình đồng thời tổ chức vườn hoa, đài phun nước trồng cây xanh bóng mát và cảnh quan.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 13. Quy định riêng đối với công trình thương mại - dịch vụ, công trình hỗn hợp cao tầng

- Sử dụng các vật liệu công nghệ mới đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi tạo ra tính sang trọng cho công trình chịu được các điều kiện khí hậu của khu vực; màu sắc công trình phải hài hòa, đồng nhất.

- Màu sắc và vật liệu của khu vực thương mại cần tạo ấn tượng, nhất là khu vực mặt tiền khai thác dịch vụ. Không gian phía trước mặt tiền nhà nên tổ chức theo hình thức vừa có không gian ngoài trời, vừa có không gian trong nhà

để tạo sự phong phú.

- Khuyến khích quy hoạch các trục không gian mở, phố đi bộ với các hoạt động dịch vụ ngoài trời gắn với thương mại dịch vụ để tăng tính giao tiếp cộng đồng. Khuyến khích tổ chức cảnh quan mở, hạn chế xây dựng hàng rào, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận.

- Khuyến khích các công trình phức hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng một để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình kết nối các ô phố.

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ.

Điều 14. Quy định riêng đối với công trình phức hợp nhà ở chung cư, thương mại

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối với quy mô dân số dự án áp dụng theo chỉ tiêu xác lập để thiết kế quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng công trình như sau: 100m²/căn hộ/4 người, 120m²/căn hộ/6 người, 150m²/căn hộ/8 người.

- Khuyến khích các công trình hỗn hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng một để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình kết nối các ô phố.

- Diện tích đỗ xe được tính toán đảm bảo nhu cầu, áp dụng chỉ tiêu cứ 100m² sàn sử dụng phải bố trí tối thiểu 20m² sàn đỗ xe.

- Khuyến khích việc bố trí các không gian mở công cộng kết nối các lô phố, trồng cây xanh, kết hợp tổ chức các vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu nhà ở. Khuyến khích tạo thuận tiện tiếp cận cho tất cả mọi người từ bên trong và bên ngoài lô phố đối với khu vực này.

- Tăng cường bố trí các công trình phúc lợi công cộng trong khu dân cư như khuôn viên, vườn hoa, tiểu cảnh và các khu vực chức năng giáo dục, y tế, văn hóa.

Điều 15. Quy định riêng đối với công trình nhà ở riêng lẻ

1. Đối với các lô đất ở được chuyển quyền sử dụng đất để các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở mà không có quy định thiết kế mẫu nhà hoặc hồ sơ thiết kế đô thị được duyệt thì khi xây dựng phải tuân thủ theo giấy phép xây dựng được cấp và thực hiện theo nội dung sau:

a) Chi giới xây dựng: Trùng với chi giới đường đỏ.

b) Mật độ xây dựng tuân đối với nhà ở liên kế, biệt thự tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

Bảng 15.1: Mật độ xây dựng tối đa của lô đất

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

Đối với nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố) được quy hoạch xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ có diện tích lớn hơn $100\text{m}^2/\text{lô}$ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, khuyến khích chừa khoảng trống phía sau nhà, giáp ranh đất với phần hành lang hạ tầng kỹ thuật. Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%, phải có giải pháp hợp lý về thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

c) Tổng chiều cao công trình nhà ở liên kế được xác định theo lộ giới đường và chiều rộng lô đất dưới đây:

Bảng 16.2: Chiều cao tầng tối đa (chưa bao gồm giàn hoa, tum thang)

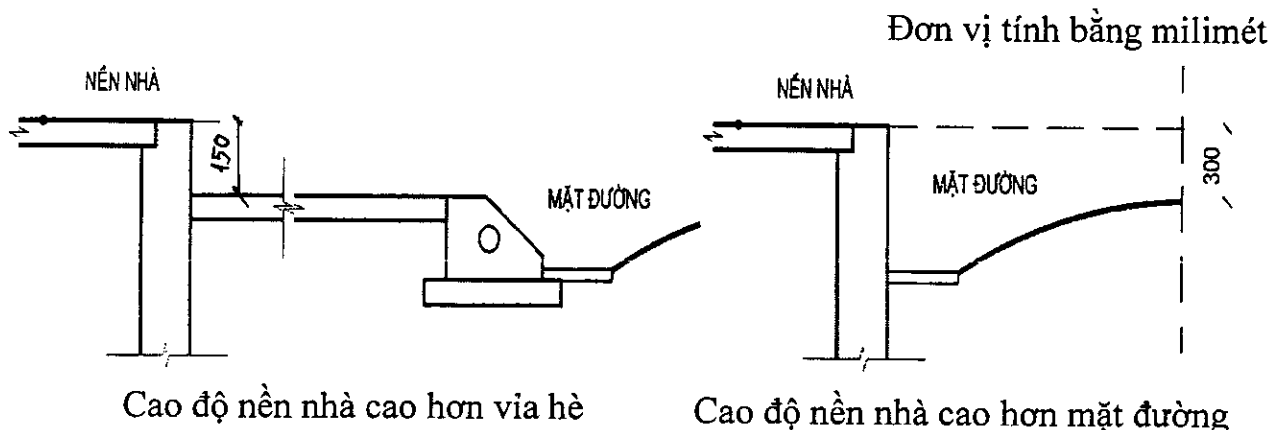
Chiều rộng lộ giới (m)	Tầng cao trung bình	Số tầng cộng thêm nếu công trình hợp khối 2 lô (tầng)	Số tầng cộng thêm nếu công trình hợp khối từ 3 lô trở lên
$L \geq 21$	3 - 7	+2	+4
$16 \leq L < 21$	3 - 5	+2	+2
$13,5 \leq L < 16$	3 - 4	+1	+1

Đối với các tầng vượt quá số tầng cao trung bình xác định ở trên thì các tầng cộng thêm phải bố trí khoảng lùi, nghĩa là chỉ giới xây dựng của các tầng cộng thêm lùi cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,5m để đảm bảo tầm nhìn trên tuyến phố. Dàn hoa, tum thang có chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn sân thượng); diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau.

(Có Hình minh họa tại Phụ lục 1)

d) Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè là +0.15m; vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ đỉnh đường tối thiểu là +0.30m (xem Hình 15.1).

Cao độ nền nhà được quy định là cao độ ± 0.000 tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà.



đ) Đối với công trình xây dựng nhà ở không có tầng hầm, cao trình độ đua ô văng mặt ngoài vượt chỉ giới đường đỏ tại các cốt: +4.2m; +8.1m; +11.7m; +15.0m; +18.3m; +21.6; +24.9; giàn hoa, tum thang cao không quá 3,0m.

e) Đối với công trình xây dựng nhà ở có bố trí tầng lửng tại tầng 1, thì cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn tầng 1 đối với các lô đất giáp đường có chiều

rộng lộ giới $\geq 21,0\text{m}$ là 7m; đối với các lô đất giáp đường có chiều rộng lộ giới từ $13,5 \leq L < 21\text{m}$ là 5,8m. Cao trình độ đua ô văng mặt ngoài (nếu có) vượt chỉ giới đường đỏ phải thiết kế tại các cốt: +4.2m; +8.1m; +11.7m; +15.0m; +18.3m; + 21.6; +24.9 để đảm bảo đồng nhất trên tuyến phố. Cầu thang lên tầng lửng không được phép xây dựng lấn chiếm vượt quá chỉ giới đường đỏ.

g) Đối với công trình xây dựng nhà ở có tầng hầm, chỉ được phép xây dựng tại các tuyến đường, phố có vỉa hè rộng từ 5m trở lên, độ đua ô văng, ban công (nếu có) chỉ được phép đua ra vượt chỉ giới đường đỏ tại các cốt: +4.2m; +8.1m; +11.7m; +15.0m; +18.3m; tầng mái, kỹ thuật cao không quá 3,0m. Lối vào tầng hầm không được phép xây dựng lấn chiếm vượt quá chỉ giới đường đỏ.

h) Kết cấu chịu lực, loại vật liệu xây dựng nhà ở:

- Công trình thiết kế phải bảo đảm an toàn, phù hợp với quy mô và điều kiện nền đất tại vị trí đặt công trình. Hình khối kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực và thiết kế đô thị. Mặt đứng công trình không sử dụng các màu sắc quá sặc sỡ, loại vật liệu có tính phản quang.

- Nhà ở khung bê tông cốt thép, khung thép chịu lực có tường xây gạch bao che hoặc các loại vật liệu không nung. Việc sử dụng vật liệu xây dựng để hoàn thiện mặt ngoài công trình phải phù hợp với cảnh quan và đồng bộ với dãy phố.

- Không xây dựng thô sơ, đắp đất; không sử dụng vật liệu dễ cháy như: tre, nứa, lá, giấy dầu, rom rạ để xây dựng nhà trong các khu dân cư đô thị.

i) Hình khối kiến trúc:

- Bố trí hài hòa, phù hợp với kiến trúc công trình xung quanh, cảnh quan khu vực và phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, không được gắn các hình tượng trên mái nhà, ban công trái với thuần phong mỹ tục.

- Từ mặt vỉa hè đến cao độ 3,5 m mọi bộ phận của nhà ở không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ trường hợp được quy định theo thiết kế tuyến phố mẫu hoặc theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Từ cao độ 4,2 m so với mặt vỉa hè trở lên, các bộ phận cố định của nhà ở như ban công, ô văng, sê nô, mái đua được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo bảng 16.2, đồng thời phải bảo đảm quy định về an toàn điện và mỹ quan đô thị.

- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công và xây dựng, lắp dựng các chi tiết kiến trúc trang trí như cột, chóp... phía cạnh nhà và không được che chắn phần diện tích quá 50% diện tích thoáng mặt cạnh của ban công tạo thành buồng hay lô gia; lan can, ban công sử dụng vật liệu hình thức đẹp, thoáng có chiều cao từ 0,8m đến 1m từ mặt sàn tương ứng.

Bảng 15.2: Độ đua tối đa (Ban công, ô văng, mái đua, sê nô), trang trí kiến trúc

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ đua ô văng tại Phân khu số 02 thành phố (m)
$L \geq 21$	1,4
$16 \leq L < 21$	1,2
$13,5 \leq L < 16$	0,9

j) Bộ phận ngầm, hệ thống kết nối và hình thức bên ngoài:

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

- Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất khác hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Không lắp đặt đường ống xả nước mưa, nước thải, thông hơi các loại, khí bụi, khí thải sang hộ liền kề; máy điều hòa nhiệt độ phải được bố trí phù hợp, đảm bảo cảnh quan đô thị và không được xả nước ngưng tụ trực tiếp lên vỉa hè, đường phố.

- Không phơi quần áo trước phần mặt tiền ngôi nhà dọc các đường phố.

- Không lắp dựng mái che, mái vẩy gắn vào công trình gây mất mỹ quan;

- Không được thay đổi kết cấu vỉa hè trước mặt nhà; không hạ độ cao vỉa hè hoặc xây bậc, lối lên xuống lấn ra vỉa hè để làm lối vào nhà, không xây dựng, lắp đặt vật dắt xe xuống lòng đường.

2. Đối với các lô đất ở được xây dựng theo dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển đô thị mới thì tuân thủ theo thiết kế mẫu nhà ở hoặc hồ sơ thiết kế đô thị, thiết kế cơ sở được phê duyệt của dự án.

3. Hợp khối nhà: Một chủ hộ có quyền sử dụng nhiều lô đất và căn nhà phố liền nhau, nếu có nhu cầu hợp khối thì được xem xét hợp khối xây dựng công trình, cơ bản giữ nguyên hình khối mặt ngoài công trình theo chiều rộng của các lô đất.

4. Nhà có thời hạn:

- Đối với một số tuyến phố chính đã có thiết kế mẫu nhà được duyệt ban hành kèm theo Quyết định số 1537/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh thì không được phép xây dựng nhà có thời hạn.

- Đối với các tuyến đường còn lại, một chủ hộ có quyền sử dụng một hoặc nhiều lô đất nhưng chưa đủ điều kiện để xây dựng kiên cố nếu có nhu cầu xây dựng nhà có thời hạn thì được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét cấp phép có thời hạn công trình nhà cấp IV lợp mái (nhà tạm). Thời hạn tồn tại công trình không quá 5 năm; quá thời hạn quy định, thì chủ đầu tư phải tự giác tháo bỏ công trình để xây dựng công trình kiên cố theo quy hoạch, trường hợp công trình đảm bảo cảnh quan nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chủ đầu tư phải xin gia hạn thời gian tồn tại công trình và được Ủy ban nhân dân thành phố cấp phép nhưng tối đa không quá 3 năm.

Thiết kế kết cấu công trình cấp IV lợp mái phải bảo đảm an toàn, phù hợp với quy mô và cảnh quan chung của khu vực; kết cấu có xây tường gạch bao che hoặc các loại vật liệu không nung. Việc sử dụng vật liệu xây dựng để hoàn thiện mặt ngoài công trình phải phù hợp với cảnh quan và đồng bộ với dãy phố, không trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Không xây dựng thô sơ; không sử dụng vật liệu dễ cháy như: tre, nứa, lá để xây dựng nhà tạm trong các khu dân cư đô thị.

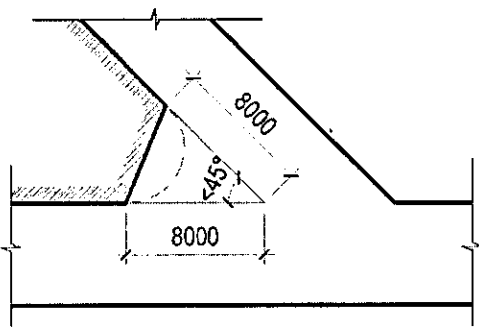
5. Nhà góc phố

- Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định trong Bảng 16.3; kích thước các cạnh góc, cạnh vát phải đảm bảo tối thiểu $\geq 3,5\text{m}$ để đảm bảo mỹ quan công trình.

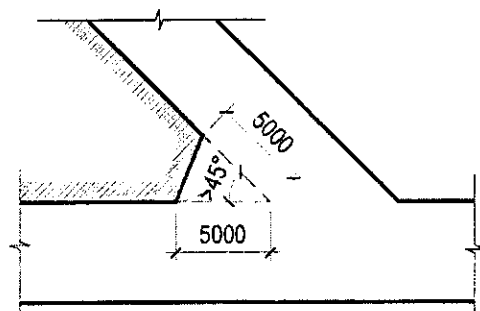
Bảng 15.3 Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

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

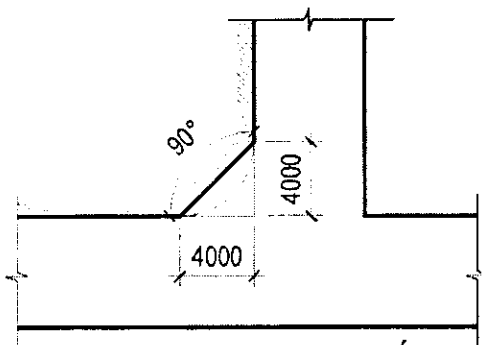
Đơn vị tính bằng milimét



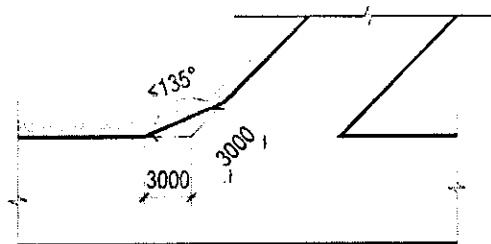
Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45°



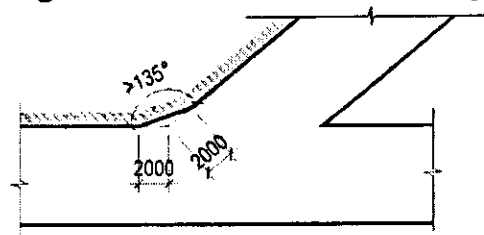
Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45°



Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90°



Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135°



Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135°

- Đối với các lô góc 2 mặt tiền đã được quy hoạch cắt vát theo quy định mà có diện tích lớn hơn $100m^2$, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi mặt trước hoặc sau sau nhà. Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%, phải có giải pháp hợp lý về thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

6. Quản lý hoạt động quảng cáo

a) Việc đặt biển quảng cáo ở mặt tiền ngôi nhà được sử dụng các vật liệu có độ phản quang nhỏ hơn 70% theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và phải chấp hành theo đúng quy định của Luật Quảng cáo; việc kết hợp quảng cáo cần có thiết kế được cơ quan chuyên ngành chấp thuận theo phân cấp.

b) Yêu cầu kỹ thuật đối với bảng quảng cáo đặt tại các công trình nhà ở riêng lẻ liên kế phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phương tiện quảng cáo ngoài trời và thống nhất kích thước biển quảng cáo trên tuyến phố để đảm bảo đồng bộ, mỹ quan. Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: Áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà, không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường.

7. Quản lý hoạt động kinh doanh trên vỉa hè

a) Dãy nhà ở kết hợp cửa hàng thương mại, tuyến phố đi bộ là khu vực kinh doanh, bán hàng trong nhà, không được sử dụng vỉa hè ngoài mục đích giao thông; không được phép tự ý lắp dựng mái che, mái vẩy gắn vào công trình gây mất mỹ quan; nghiêm cấm bán hàng dọc vỉa hè tuyến phố thương mại.

b) Không được phép kinh doanh, dịch vụ các ngành nghề gây ô nhiễm môi trường và các hoạt động kinh doanh gây mất mỹ quan đô thị tại tuyến phố.

c) Đối với công trình nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại (*hàng ăn, uống...*), phải xây dựng hố ga thu nước thải đặt trong phạm vi ranh giới lô đất hợp pháp trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.

Điều 16. Quản lý nhà ở biệt thự:

1. Diện tích xây dựng và mật độ xây dựng: thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và tuân thủ mật độ xây dựng tối đa của lô đất theo Bảng 15.1 tại Điều 15.

2. Số tầng tối đa là 03 tầng, không bao gồm tầng mái che cầu thang, tầng mái, mái dốc và tầng hầm. Dàn hoa, mái che cầu thang có chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn sân thượng); diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sân sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Tổng chiều cao công trình không quá 16m.

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

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

5. Khoảng lùi xây dựng theo quy chế chi tiết từng khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khoảng lùi theo quy định tối thiểu sau:

Bảng 7: Quy định khoảng lùi xây dựng công trình đối với từng lộ giới

Chiều rộng lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)
- Từ: 6 - 18	3,0
- Trên: 18 - 24	4,5
- Trên: 24	6

6. Việc hợp khối nhà, đối với các lô đất quy hoạch nhà vườn, nhà biệt thự được xem xét hợp khối khi xây dựng nhà nhưng không quá 2 lô.

7. Sân vườn, công, tường rào

Bố trí hài hòa, phù hợp với kiến trúc công trình xung quanh, cảnh quan khu vực và phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, không được gắn các hình tượng trên mái nhà, ban công trái với thuần phong mỹ tục. Xây dựng công, tường rào có kiến trúc đẹp, thoáng, mặt tiền tường rào cao tối đa 3,0 m so với mặt hè đường.

Điều 17. Quản lý hàng lang kỹ thuật sau 2 dãy nhà:

a) Khoảng cách giữa hai cạnh bên của hai dãy nhà liên kế, dãy nhà phố thương mại (shophouse) không nhỏ hơn 4,0 m. Mặt bên của nhà liên kế mặt phố tiếp giáp với phần đất trống được mở cửa sổ và ban công. Phần đất trống giữa hai dãy nhà không được xây chen bất cứ công trình nào.

b) Trường hợp hai dãy nhà ở liên kế quay lưng vào nhau phải đảm bảo khoảng cách không nhỏ hơn 2,0 m (ngoài chỉ giới xây dựng) để bố trí đường ống kỹ thuật, rãnh thoát nước dọc theo nhà, không được phép mở cửa đi, cửa sổ dưới độ cao 3,5m. Đối với các lô đất quy hoạch hành lang kỹ thuật sau dãy nhà có chiều rộng ≥ 4 m, bố trí làm đường nội bộ phía sau các lô đất kết hợp công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm dưới kết cấu đường nội bộ; mặt sau của hai dãy nhà được phép mở cửa đi, cửa sổ và cửa thông gió vào bên trong. Không được phép xây dựng lấn chiếm diện tích và không gian phần đất dành cho hành lang kỹ thuật phía sau 2 dãy nhà.

Điều 18. Quản lý nhà ở tại làng xóm đô thị hóa

1. Khu vực được xác định là làng xóm đô thị hóa bao gồm dân cư hiện trạng các làng xóm: Tổ dân phố Thanh Lương, Giáp Nguyệt phường Dĩnh Kế; các thôn thuộc xã Tân Tiến; các thôn: Thành Trung, Cầu, Thuyền, Cốc, Trại Nội, Đồi Nèn, Đông Mo, Đông Nghè, Bãi Ồi, Ngụn, Nùm, Núi thuộc xã Dĩnh Trì.

2. Quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang khu vực làng xóm cũ, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị, thực hiện quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Các công trình xây dựng mới cần bảo đảm giữ gìn và phát huy truyền thống văn hóa của địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực, duy trì các loại nhà ở nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, khuyến khích xây dựng nhà vườn, nhà biệt thự, hạn chế nhà chia lô bảo đảm phù hợp với không gian cảnh quan của khu vực và giá trị văn hóa, phong tục tập quán của nhân dân địa phương. Hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ

hơn và xây dựng các loại nhà cao tầng, nhà ống mái bằng, nhà liên kế theo kiểu nhà phố. Tầng cao công trình trong khu làng xóm hiện hữu xây dựng không quá 5 tầng.

4. Khu vực đất ở hiện trạng tại các làng xóm đô thị hóa chưa có quy hoạch chi tiết đô thị, không phải tiến hành cấp phép xây dựng; Chủ tịch UBND phường, xã có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Đội Quản lý trật tự Giao thông, Xây dựng và Môi trường thành phố thực hiện quản lý xây dựng theo quy định tại Quyết định số 44/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

Chương IV

QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 19. Quy định về tầng hầm và kết nối giao thông

1. Quy định chung:

a) Kết nối giao thông:

- Lối ra vào của xe cơ giới phải tổ chức tiếp cận công trình từ các tuyến đường nội bộ. Trên các tuyến đường chính đô thị và khu vực tiếp giáp lô đất chỉ được bố trí 01 vị trí dừng xe, đưa đón khách khi không cản trở giao thông trên đường, vỉa hè.

- Các khu công trình có chức năng sử dụng hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, khách sạn phải bố trí nơi đậu chờ của các phương tiện vận tải hành khách xe buýt, xe taxi đưa đón khách (vịnh đỗ xe) bên trong ranh đất - không tổ chức trên một phần vỉa hè, không cản trở giao thông trên đường và vỉa hè.

- Tách lối ra vào khu vực chức năng thương mại và chức năng nhà ở. Các công trình phải bố trí lối tiếp cận cho người khuyết tật.

- Khuyến khích tổ chức lối đi bộ, không gian giao tiếp sử dụng hỗn hợp liên thông với vỉa hè đi bộ phía trước dãy phố để gia tăng tính năng động cho khu phố kinh doanh, thương mại bán lẻ.

b) Tầng hầm công trình

- Đối với tầng hầm đậu xe:

+ Đối với tầng hầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm không được vượt quá ranh giới lô đất.

+ Đường dốc của lối ra vào tầng hầm phải lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m đối với công trình công cộng để đảm bảo an toàn khi ra vào.

+ Tổ chức lối ra vào tầng hầm cho xe cơ giới không được ảnh hưởng đến giao thông đô thị. Số lượng và quy cách lối ra vào tầng hầm đậu xe phải phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chuẩn, tiêu chuẩn và đảm bảo an toàn thoát nạn, phòng cháy chữa cháy. Khuyến khích tổ chức tầng hầm đậu xe dưới mặt đất. Phải đảm bảo đủ số chỗ đậu xe ô tô theo hướng dẫn thiết kế đô thị, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Trong trường hợp bố trí đậu xe tại khối đế hoặc khối cao tầng của công trình: quy định về thiết kế phải có hình thức kiến trúc tương đồng với các phần

còn lại của khối đế, hoặc phải được che phủ bởi các hoạt động thương mại, hoạt động công cộng, các công viên công cộng, các hình thức trang trí sinh động nhằm đảm bảo không gian khuyến khích các hoạt động đường phố. Trường hợp không đủ diện tích thương mại thì thay bằng diện tích các chức năng công trình.

Điều 20. Vía hè (hè phố)

1. Nguyên tắc chung:

- Khi thiết kế hè đường đô thị, cần đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, bền vững và mỹ quan đô thị; phải thiết kế ưu tiên dành cho người đi bộ. Chức năng vỉa hè phải gắn kết mật thiết với các công trình phục vụ và khu vực đô thị như vị trí đi bộ qua đường, bến taxi, bến xe buýt, trung tâm thương mại dịch vụ, quảng trường, công viên,...; thiết kế đảm bảo an toàn giao thông đường bộ, thông thoáng và mỹ quan, bảo đảm thoát nước bền vững và thuận tiện sử dụng, chú ý các yêu cầu đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng.

- Kết cấu vỉa hè phải được thiết kế đảm bảo bền vững, đồng bộ, cao độ và độ dốc. Màu sắc, hoa văn phải tươi sáng, hài hòa cảnh quan đô thị.

- Vị trí bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm dưới vỉa hè đường phải thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 16.2, mục 16 của TCXDVN 104-2007 – Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế và tuân thủ Đề án ngầm hóa và bó gọn dây dẫn trên địa bàn thành phố Bắc Giang được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 143/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh. Các công trình phục vụ khác như nhà chờ xe buýt, bảng thông tin, cột quảng cáo, cây ATM, vọng gác,...trên hè phố cần được thiết kế đồng bộ theo hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo mỹ quan đô thị.

2. Các định hướng quản lý cụ thể:

a) Đối với bó vỉa:

- Định bó vỉa cao hơn mép đường xe chạy tối thiểu là 12,5cm. Bó vỉa dọc theo vỉa hè phải đảm bảo đồng bộ, liên tục trên tuyến, có bố trí hạ thấp bó vỉa, vỉa hè phù hợp tạo thuận lợi người sử dụng. Tại vị trí hạ thấp bó vỉa, chiều cao bó vỉa nên chọn là 5cm và dùng bó vỉa dạng vát xiên.

- Lắp đặt bó vỉa kết hợp rãnh thu nước tại các tuyến phố chưa có hệ thống rãnh thu gom nước thải nhà dân, đặc biệt là tại các khu vực hè phố hẹp không bố trí được hệ thống công, rãnh thoát nước riêng biệt.

b) Tại các vị trí lối ra vào cơ quan, công sở, bệnh viện, trường học, các ngõ phố đô thị,...sử dụng kết cấu vỉa hè kết hợp với bó vỉa dạng hạ thấp đồng bộ nhằm tăng khả năng chịu lực kết cấu vỉa hè. Chiều rộng đoạn hè hạ thấp từ bó vỉa đến vị trí vượt nổi cao độ mặt hè khoảng 1,5m (đối với hè có chiều rộng > 3m).

c) Tại các vị trí có bố trí sơn vạch đi qua đường dành cho người đi bộ, vị trí điểm dừng đỗ xe buýt phải thiết kế, xây dựng hạ thấp bó vỉa và vỉa hè tại lối lên xuống thuận tiện cho người qua lại, bề rộng vị trí hạ vỉa hè không nhỏ hơn 1,2m. Bó vỉa phải được hạ thấp theo cao độ vỉa hè và cao hơn so với mép đan rãnh hoặc mép mặt đường nhưng không được quá 02cm, đường dốc lên hè phố có mặt chính và hai mặt bên có độ dốc không lớn hơn độ dốc theo tỷ lệ 1/12 để cho

người khuyết tật dễ dàng tiếp cận sử dụng.

d) Đối với các tuyến phố chính, tuyến phố tiếp cận các trung tâm công cộng lớn: Trên vỉa hè phải bố trí kết cấu tấm lát tạo cảm giác dọc theo vỉa hè và ngang vỉa hè kết nối các vị trí thiết yếu như lối qua đường, nhà chờ xe buýt, nhà ga, bến xe...nhằm hướng dẫn người khiếm thị sử dụng thuận lợi và đảm bảo an toàn giao thông.

đ) Đối với các tuyến hè trước các khu vực công cộng như: cơ quan, công sở, trường học, bệnh viện, di tích văn hóa,...và khu nhà biệt thự có chiều rộng hè thích hợp, nên hạn chế thiết kế bê tông hóa toàn bộ vỉa hè; nghiên cứu, tận dụng diện tích bề mặt để bố trí cây xanh, cỏ hoặc cây lá màu, hoa cảnh nhằm tăng diện tích mảng xanh công cộng, tăng diện tích hấp thụ nước mặt, giúp cây xanh sinh trưởng phát triển tốt. Quy mô của mảng xanh vỉa hè được xác định tùy theo điều kiện thực tế của từng công trình nhưng phải đảm bảo tối thiểu lối bộ hành (được lát gạch, đá) rộng từ 1,5m trở lên. Mảng xanh vỉa hè có bề mặt bó vỉa bằng cao độ mặt vỉa hè, phải đảm bảo khả năng thoát nước để tránh ngập úng. Cần lựa chọn chủng loại cỏ, cây lá màu hoặc hoa hài hòa với cảnh quan chung của khu vực, phù hợp với điều kiện nơi hè phố và nên ưu tiên sử dụng các chủng loại cây dễ duy tu, chăm sóc (*tham khảo trồng: cỏ nhật, cỏ lá lạc, cây thạch thảo, thủy tiên, loa kèn, chuỗi ngọc, dâm bụt,...*).

e) Đối với các tuyến phố kinh doanh thương mại khuyến khích thiết kế, xây dựng tuyến mái đua hè phố đồng bộ phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ tham quan mua sắm; đối với tuyến hè có chiều rộng hơn 6m cần tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường, cần thực hiện sơn vạch vỉa hè hoặc lát gạch chỉ màu để phân chia phần vỉa hè được phép sử dụng tạm làm nơi để xe máy và phần vỉa hè dành cho người đi bộ. Yêu cầu lối đi bộ phải đảm bảo tối thiểu rộng từ 1,5m trở lên.

g) Đối với thiết kế hệ thống cây xanh bóng mát trên hè phố:

- Thực hiện thiết kế cải tạo, trồng mới cây xanh đô thị thuộc danh mục loài cây và quy cách kỹ thuật của cây trồng trên từng tuyến phố quy định tại Điều 21 Quy chế này.

- Kích thước bồn gốc cây xác định tùy thuộc vào chiều rộng của vỉa hè và loại cây trồng, đối với vỉa hè có chiều rộng từ 3,0m đến 5,0m, kích thước bồn gốc cây tối thiểu 1,4m, đối với vỉa hè có chiều rộng trên 5,0m kích thước bồn gốc cây tối thiểu 1,6m. Kết cấu bó bồn gốc cây bằng đá tự nhiên đối với kết cấu lát hè đá tự nhiên; kết cấu bó bồn bằng gạch chỉ đặc đối với khu vực có kết cấu lát hè gạch block tự chèn hoặc gạch terrazzo. Bề mặt bồn gốc cây được lát hoặc phủ bằng một số loại vật liệu như: gạch xi măng lỗ M150-M200; tấm hợp kim đúc sẵn hoặc tấm composite; cỏ hoặc cây lá màu; các loại cây hoa dễ chăm sóc.

h) Khi thiết kế xây dựng hoặc cải tạo hệ thống thoát nước mặt, rãnh biên trên các tuyến đường, cần thiết kế hố thu nước nằm, sử dụng nắp gang hoặc composite, của thu nước có ngăn mùi và kích thước đủ rộng để đảm bảo tiêu thoát nước mặt và vệ sinh môi trường tại khu vực. Bề mặt các hố ga, giếng thăm trên vỉa hè phải thiết kế bằng cao độ mặt hè; thiết kế lắp đặt tấm đan hố ga và hào kỹ thuật, rãnh thoát nước có trọng lượng nhỏ hơn 150kg, có ký hiệu riêng

của đơn vị quản lý để đảm bảo thuận lợi cho quá trình vận hành và công tác duy tu thường xuyên hệ thống hồ ga, giếng thăm.

i) Thiết kế chiếu sáng đường phố:

- Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo mỹ quan đô thị với thống nhất màu sơn.

- Bố trí tủ điều khiển được kết nối về trung tâm điều khiển chiếu sáng, màu sắc tủ đồng bộ với màu sơn của trụ đèn, bố trí tủ điện, tủ cáp viễn thông nhỏ gọn đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Kiểu dáng trụ chiếu sáng, trụ đèn trang trí phải đảm bảo tính đồng bộ về mỹ quan và kiểu dáng phải được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định trong giai đoạn thiết kế cơ sở, dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Nghiên cứu tích hợp trạm thu phát sóng viễn thông di động (Trạm BTS), camera quan sát giao thông an ninh, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng phù hợp chức năng của các tuyến đường theo quy hoạch được duyệt.

Điều 21. Cây xanh đường phố

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành về quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị, danh mục cây cấm trồng trên đường phố và quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị trên địa bàn thành phố Bắc Giang.

1. Quy định chung:

a) Tuyến đường có chiều dài dưới 2 km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây. Tuyến đường dài trên 2 km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

b) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

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

d) Cây trồng phải đảm bảo khoảng cách đến các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.

e) Thiết kế hồ trồng cây là nơi thu giữ nước mặt: hệ thống cây trồng được xây dựng theo kết cấu truyền thống như hiện nay cần phải được cải tạo kết hợp là nơi tụ nước, thu gom nước mặt với hệ thống lọc bằng cát, sỏi để tăng khả năng thấm lọc và lưu giữ nước.

g) Thiết kế nắp bảo vệ hố cây đảm bảo tính thẩm mỹ, đồng mức với vỉa

hè, bằng vật liệu bền vững, không được gây khó khăn cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

h) Khuyến khích thiết kế, lắp đặt hệ thống tưới cây điều khiển tự động có thể được vận hành qua thiết bị viễn thông di động.

i) Tiêu chuẩn của nguồn cây trồng: chiều cao cây từ 4m trở lên, đường kính thân từ 8cm trở lên, khuyến khích chủ đầu tư trồng cây có đường kính thân lớn hơn; bầu rễ cây nguyên vẹn, hệ rễ chính không bị tổn thương; thân cây thẳng, không bị cong nghiêng, không bị cụt ngọn, tán lá cây cân đối, phân cành các cây trồng đều với nhau và cây không bị tổn thương trên thân.

2. Cây xanh trên vỉa hè:

a) Đối với đường Tây Yên Tử là tuyến đường chính trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang thiết kế chủ đạo là sử dụng các cây có dáng thân thẳng, chiều cao không chế khoảng 25m, phân cành cao, tán cây không quá rộng, cân đối tầm nhìn giữa dáng cây với chiều cao tòa nhà. Sử dụng các loại cây như Lim ba, Bồ đề, Sao đen, Lát hoa,...

b) Đối với đường trục chính Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang (đường Trường Chinh), có vỉa hè rộng 9,0m đi qua các khu vực trung tâm cảnh quan của Phân khu đô thị số 02, thành phố Bắc Giang, sử dụng các cây có hoa đẹp, tán lá rộng, có màu sáng để tạo cảnh quan đặc trưng, chiều cao không chế khoảng 15m (như Muồng hoa đào, Muồng hoa vàng, Dã Hương...).

c) Đối với đường Nguyễn Văn Linh có vỉa hè 7,5m đi qua các công trình thương mại, hỗn hợp cao tầng. Do đó, vỉa hè khu thương mại sẽ bố trí cây cao không chế 25m, tán lá thưa (như Lim ba, Sao đen, Lát hoa, Sấu,...) và dải phân cách giữa trồng cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5m trở lên, bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách (như Bàng Đài Loan,...).

d) Đối với đường Lê Duẩn, Tôn Đức Thắng có vỉa hè rộng 6,0m đi qua khu dân cư số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. Đoạn qua khu dân cư sẽ bố trí, lựa chọn cây có dáng thân thẳng cao không chế 25m, phân cành cao (như Lim ba, Giáng hương, Sao đen, Lát hoa, Sấu,...), dải phân cách giữa rộng 3m trồng cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5m trở lên, bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách (như Bàng Đài Loan,...).

đ) Đối với đường vào Khu đô thị sinh thái phía Nam và đường bao quanh hồ công viên trung tâm, vỉa hè đoạn qua khu dân cư, thương mại sẽ bố trí cây cao không chế 25m, tán lá thưa (như Lim xẹt, Lim ba, Giáng hương, Sao đen, Lát hoa,...) và vỉa hè phía hồ, công viên trồng cây cao không chế 15m, kết hợp các loại cây có hoa đẹp tán lá rộng (như Lộc Vừng, Muồng hoa đào, Liễu,...) để tạo sự đặc trưng cho khu vực ven hồ trung tâm.

e) Đối với đường ven dải cây xanh khu A, B thuộc Quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng hệ thống tiêu thoát nước và giao thông Khu đô thị phía Nam thành phố có vỉa hè rộng 6,0m, vỉa hè phía khu nhà ở trồng cây cao không chế 15m, tán rộng, là màu sáng (như Lim xẹt, Long nhãn, Sao đen, Lát hoa, Muồng hoa đào, Muồng hoàng yến,...) và vỉa hè phía ven kênh trồng phối kết từ 2 - 3 loại cây theo nhịp, cây cao không chế 15m, cho hoa đẹp và được bố trí theo bố cục thấp

tầng hơn so với phía khu dân cư nhà ở nhằm tạo tầm nhìn mở cho người đi bộ (như Lộc vùng, Tràm bông đỏ, Bằng lăng,...).

g) Đối với đường ven kênh tiêu Văn Sơn có vỉa hè rộng từ 4,0 ÷ 5,0m, vỉa hè phía khu nhà ở trồng cây cao không chế 15m, tán rộng, là màu sáng (như Giáng hương, Muồng hoa đào, Muồng hoàng yến,...) và vỉa hè phía ven kênh trồng phối kết từ 2 - 3 loại cây theo nhịp, cây cao tối đa 15m, cho hoa đẹp và được bố trí theo bố cục thấp tầng hơn so với phía khu dân cư nhà ở nhằm tạo tầm nhìn mở cho người đi bộ (như Lộc vùng, Tràm bông đỏ, Bằng lăng,...).

h) Đối với các đường nội bộ khu dân cư và đường nội bộ đô thị có vỉa hè rộng trên 5m, bố trí các loại cây xanh có chiều cao không chế khoảng 15 m có hoa đẹp, tán rộng, lá màu sáng, để tạo sự đặc trưng cho từng khu vực chức năng (như Lim xẹt, Long não, Giáng hương,...). Lưu ý đối với vỉa hè hẹp (bề rộng 3 - 4m) chỉ trồng cây với chiều cao tối đa 12m.

3. Cây xanh trên dải phân cách:

a) Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở xuống, chỉ được trồng cỏ, các loại cây cảnh hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 1,5m và các loại hoa nở quanh năm tạo cảnh quan đường phố.

b) Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cảnh từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

4. Cây xanh trong công viên: ưu tiên bố trí cây xanh đa dạng trong công viên (không nên trồng 01 chủng loại để tránh sự đơn điệu) kết hợp thảm cỏ, mặt nước tạo cảnh quan phù hợp chức năng sử dụng của từng loại công viên.

5. Đối với cây kiểng, cỏ trồng trong các bồn kết nối gốc cây xanh: ưu tiên lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tỉa và tạo hình; cây có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp; hoa nở dài hạn và quanh năm.

Điều 22. Công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống

1. Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

a) Chủ đầu tư các dự án và các tuyến đường phố xây dựng trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình mương công, bề kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật dọc tuyến vỉa hè và dải cách ly theo quy hoạch được duyệt và Đề án ngầm hóa và bố gọn dây dẫn trên địa bàn thành phố, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Bố trí hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống ngầm cần tuân thủ trình tự và khoảng cách theo quy định và phù hợp quy hoạch được duyệt. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

2. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

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

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

c) 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.

3. Quy định về kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống:

a) Trước khi xây dựng, sửa chữa các công trình, chủ đầu tư phải thông báo kế hoạch xây dựng cho các cơ quan liên quan để có kế hoạch phối hợp đầu tư đồng bộ. Nghiêm cấm việc đào đường để xây dựng hoặc cải tạo các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm trong vòng 03 năm kể từ ngày hoàn thành nghiệm thu, trừ các trường hợp đặc biệt thì phải được cơ quan thẩm quyền chấp thuận.

b) Việc kết nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống phải phù hợp vị trí chờ, hố ga theo thiết kế được duyệt và phải có văn bản thỏa thuận kết nối của các cơ quan có thẩm quyền quản lý.

c) Trường hợp cần thiết thay đổi vị trí kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống so với quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư phải bố trí vị trí kết nối mới trong phạm vi ranh lô đất công trình, không được kết nối trực tiếp vào công trình đường dây, đường ống đã xây dựng trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường đô thị.

Điều 23. Công trình thông tin, viễn thông

1. Quy định chung:

a) Phát triển hạ tầng viễn thông trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang phải phù hợp với Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025; đảm bảo triển khai theo Đề án ngầm hóa và bó gọn dây dẫn trên địa bàn thành phố.

b) Mục tiêu đảm bảo phát triển các dịch vụ cơ sở hạ tầng công nghệ hiện đại nhất trên thế giới; thúc đẩy phát triển các dịch vụ ứng dụng viễn thông nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng mạng viễn thông phù hợp với quy hoạch phát triển viễn thông đã được phê duyệt; sẵn sàng đáp ứng công nghệ dịch vụ phát triển của thế giới trong tương lai.

c) Đảm bảo tiến độ đầu tư hạ tầng viễn thông đồng bộ với yêu cầu của thành phố và tiến độ thi công chung của các ngành hạ tầng kỹ thuật khác; xây dựng hệ thống hiện đại, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật mới nhất, đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo kỹ thuật đấu nối với các công trình hạ tầng xây dựng, giao thông khác.

2. Về công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (trạm BTS):

a) Đảm bảo số lượng các trạm BTS đáp ứng nhu cầu thuê bao di động trên địa bàn Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang, đồng thời phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động do tỉnh ban hành trên nguyên tắc chia sẻ, sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật giữa các doanh nghiệp viễn thông theo quy định.

b) Xây dựng hệ thống trạm BTS phù hợp cảnh quan đô thị, thân thiện môi

trường, khả năng kết nối truy nhập thông tin di động băng thông rộng, hướng tới thế hệ 4G, 5G đảm bảo việc phủ sóng cơ bản cho toàn khu đô thị.

c) Đảm bảo triển khai các cột ăng ten BTS kiểu mới, tích hợp hạ tầng giao thông đô thị, hệ thống chiếu sáng công cộng được bố trí tại các khu vực công cộng (bến tàu, bến xe, quảng trường...) dọc các tuyến đường giao thông đô thị, vị trí giao lộ, vòng xoay giao thông, khu công viên, hành lang an toàn giao thông tại một số khu vực để đảm bảo hiệu quả dùng chung hạ tầng kỹ thuật, tử quang ưu tiên bố trí ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Trường hợp bố trí cột ăng ten BTS tích hợp vào các tòa nhà cao tầng cần đảm bảo an toàn sức khỏe cho con người trong tòa nhà, thẩm mỹ kiến trúc công trình.

d) Việc xây dựng, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động phải xin phép xây dựng theo quy định; phải bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận; đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, không gây ảnh hưởng tới môi trường, sức khỏe cho cộng đồng; đảm bảo tuân thủ quy hoạch phát triển hạ tầng viễn thông thụ động, quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

e) Các đơn vị viễn thông phải xây dựng phương án bố trí trạm BTS đảm bảo vùng phủ sóng cho toàn khu và sử dụng chung cho nhiều đơn vị; xây dựng các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng không có người phục vụ, kết hợp triển khai hệ thống wifi; phát triển hệ thống viễn thông đồng bộ nhằm triển khai các hạng mục xây dựng thành phố thông minh tại Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Về hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm:

a) Căn cứ vào nhu cầu sử dụng hệ thống viễn thông, internet và các loại hình dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong khu vực dự án triển khai, các doanh nghiệp viễn thông chịu trách nhiệm đầu tư, khai thác sử dụng và quản lý hệ thống mạng cáp viễn thông của đơn vị.

b) Các chủ đầu tư, đơn vị, doanh nghiệp viễn thông phải đảm bảo công tác triển khai thi công đồng bộ hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

c) Hạ tầng kỹ thuật do một đơn vị tập trung xây dựng phải đảm bảo đơn vị chủ đầu tư không độc quyền trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ: các đơn vị dịch vụ viễn thông, internet được thuê hạ tầng viễn thông đã được xây dựng để cung cấp dịch vụ cho khách hàng trong Khu đô thị; đồng thời các doanh nghiệp trong Khu đô thị mới cũng được quyền tự do lựa chọn nhà cung cấp dịch vụ.

4. Đối với các tòa nhà cao tầng có nhiều chủ sử dụng được xây dựng bằng mọi nguồn vốn phải thực hiện theo quy định của Bộ Thông tin và Truyền thông, Bộ Xây dựng về hướng dẫn lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu điện, hệ thống cáp thông tin liên lạc cố định và hệ thống truyền hình trong tòa nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.

5. Ưu tiên bố trí các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng tại các khu vực gồm: Tuyến phố đi bộ, dải cây xanh mặt nước, các công viên, khu các cơ quan tỉnh và trung tâm hành chính thành phố. Các trạm chờ xe buýt, các trung tâm thương mại, bệnh viện, khách sạn.

6. 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 được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

Điều 24. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

1. Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp công, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị.

2. Khuyến khích việc đầu tư cung cấp nước sạch uống tại vòi, ưu tiên bố trí tại các không gian mở công cộng (quảng trường, công viên) và những nơi tập trung đông người (bến xe, nhà ga).

3. Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Nước thải của toàn khu đô thị được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải để đầu nối vào tuyến cống chính dọc theo đường Tây Yên tử đưa về Trạm xử lý nước thải Tân Tiến của thành phố. Các khu nhà ở riêng lẻ, các công trình phức hợp, bệnh viện, trạm y tế phải xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng. Nước thải từ nhà ở riêng lẻ, các công trình phức hợp phải được xử lý và đạt yêu cầu theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước chung. Nước thải y tế (từ bệnh viện, trạm y tế) phải được xử lý riêng và đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 28:2010/BTNMT trước khi xả ra hệ thống cống chung.

4. Đối với trạm xử lý nước thải cục bộ trong từng cụm dự án, từng công trình của khu quy hoạch cần xây dựng ngầm, cuối hướng gió chính, đảm bảo yêu cầu về chất lượng, tránh gây ô nhiễm môi trường, khuyến khích các công nghệ mới thân thiện với môi trường đồng thời đảm bảo khoảng cách ly, tiêu chuẩn xả thải của nhà máy xử lý nước thải theo quy định hiện hành.

5. Các khu nhà ở, khu thương mại - dịch vụ phải có vị trí tập kết, phân loại rác và chất thải đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan trước khi vận chuyển đến khu xử lý chung của thành phố.

6. Khuyến khích thiết kế, xây dựng các công trình lưu giữ, tận dụng nước mưa, nước thải đã qua xử lý đạt tiêu chuẩn quy định để tưới cây, rửa đường.

7. Các khu vực không gian mở công cộng phải bố trí hệ thống nhà vệ sinh công cộng đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Tất cả các công trình sử dụng hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ở chung cư và công trình công cộng phải bố trí nhà vệ sinh để phục vụ công cộng.

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

Điều 25. Công trình cấp điện

1. Việc thiết kế, xây dựng công trình điện lực phải phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực của thành phố và quy hoạch không gian kiến trúc của Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang, thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ

thuật Việt Nam hoặc tiêu chuẩn nước ngoài được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép áp dụng tại Việt Nam và phải đảm bảo các yêu cầu an toàn về điện, phòng chống cháy nổ và bảo vệ môi trường theo Luật Điện lực và Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

2. Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang nhận cấp điện từ mạng lưới điện quốc gia qua đường dây 110 KV Đồi Cốc đi dọc theo hành lang cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn. Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch điện lực được duyệt.

3. Toàn bộ hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án phải được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Không được phép bố trí các trạm biến áp, các tủ điện, trạm ngắt chiếm dụng không gian trên các vỉa hè, trên các không gian công cộng, công viên cây xanh gây mất mỹ quan đô thị.

4. Các trạm biến áp khu vực 220kV-110kV trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang phải áp dụng các công nghệ mới nhất, tiết kiệm quỹ đất đô thị, phải dùng trạm kín trong nhà, phải có hình thức kiến trúc, thiết kế cảnh quan hài hòa với cảnh quan chung của khu vực. Ưu tiên xây dựng trạm ngầm, tận dụng khoảng cách ly, tầng mái công trình để tăng cường mảng xanh đô thị.

5. Các trạm biến áp trung gian và trạm biến áp phân phối trong các khu vực dự án, công trình phải dùng trạm kín, kết hợp đặt trong các tầng hầm, hài hòa với kiến trúc chung của công trình. Không được bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

6. Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm các hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên phạm vi hành lang an toàn điện theo quy định.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 26. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang nhằm đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Quy chế cũng là cơ sở pháp lý để triển khai cấp giấy phép xây dựng cho công trình và các dự án đầu tư theo quy định. Việc tổ chức thực hiện Quy chế được triển khai như sau:

1. Đối với các công trình, dự án đầu tư có đề xuất khác với Quy chế này, Ủy ban nhân dân thành phố phải thông qua Sở Xây dựng để tư vấn, phản biện, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

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

a) Ủy ban nhân dân thành phố chủ động phối hợp Sở Xây dựng tiếp tục rà

soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có đề xuất bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

b) Các chủ đầu tư dự án, công trình xây dựng đề xuất các nội dung quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với các công trình, dự án theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Điều 27. Quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng

1. Các bước quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng nhằm đảm bảo việc quản lý thực hiện đầu tư, xây dựng đúng với các quy định tại Quy chế này trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và mục tiêu đơn giản hóa, cải cách thủ tục hành chính.

2. Trường hợp các thủ tục hành chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ sau khi Quy chế này có hiệu lực thì các bước quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng được áp dụng theo đúng quy định của của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành có hiệu lực.

3. Quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng gồm các bước cơ bản sau:

a) Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết:

- Quy trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết của dự án phải tuân thủ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và các quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về quản lý thực hiện quy hoạch trên địa bàn tỉnh.

- Khuyến khích nhiệm vụ quy hoạch chi tiết có nghiên cứu, đề xuất các phương án ý tưởng quy hoạch, kiến trúc của dự án (về tổ chức tổng mặt bằng, tổ chức không gian, cảnh quan, môi trường và hình thức kiến trúc) để làm cơ sở xem xét, hoàn chỉnh phương án khả thi cho giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết.

- Khuyến khích đồ án quy hoạch chi tiết có nghiên cứu, đề xuất thiết kế đô thị, mô hình, phim 3D để làm rõ các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan phù hợp với các quy định của Quy chế này.

b) Thi tuyển, tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc:

- Các dự án, công trình thuộc đối tượng phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và Quy chế này. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

- Trước khi thực hiện công tác chuẩn bị thi tuyển hoặc tuyển chọn, Chủ đầu tư phải có văn bản lấy ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân thành phố về nội dung “Yêu cầu thiết kế”.

- Nội dung “Yêu cầu thiết kế” phải phù hợp nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt, phải phù hợp quy hoạch phân khu, hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt và các quy định tại quy chế này.

- Chủ đầu tư (Đơn vị tổ chức cuộc thi) phải thành lập Hội đồng thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng (gọi tắt là Hội

đồng) và Tổ kỹ thuật để giúp việc Hội đồng và Ban Tổ chức (nếu cần thiết).

- Sau khi hoàn thành thi tuyển, hoặc tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình, chủ đầu tư gửi văn bản báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân thành phố để giám sát theo quy định pháp luật.

3. Đối với đồ án quy hoạch công trình 1/500 dự án lớn trên nhiều lô đất:

a) Đối với đồ án quy hoạch công trình 1/500 dự án lớn trên nhiều lô đất phải thực hiện phê duyệt nhiệm vụ, duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 về: quy hoạch sử dụng đất, kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật, vị trí và bố cục khối công trình, đánh giá tác động môi trường... Các nội dung về kiến trúc công trình, cảnh quan... sẽ được xác định trong bước phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 và phương án kiến trúc công trình.

b) Trong quá trình thực hiện, triển khai đồ án phải tiến hành thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 cho từng lô đất nếu cần thiết.

4. Đối với việc tổ chức thực hiện lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 chủ đầu tư phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ với các vấn đề phát sinh theo quy định bao gồm: các thủ tục pháp lý có liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch, nghĩa vụ tài chính (các chi phí lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch sẽ không hoàn trả trong trường hợp nhà nước không đồng ý phê duyệt).

Điều 28. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố

1. Chịu trách nhiệm toàn diện trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc đô thị trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang; công bố công khai quy hoạch, triển khai việc tổ chức thực hiện các quy định của Quy chế; phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan và chính quyền địa phương xử lý các sai phạm liên quan trên địa bàn quản lý.

2. Đảm bảo việc triển khai các công trình, dự án trong phạm vi quản lý phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, thiết kế đô thị được duyệt, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt của các dự án, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Bắc Giang và quy chế này.

3. Thực hiện cung cấp thông tin quy hoạch đã được duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; chỉ đạo Phòng Quản lý đô thị thành phố phối hợp Ủy ban nhân dân các phường, xã liên quan thực hiện công bố công khai quy hoạch đô thị đã được duyệt theo quy định.

4. Hướng dẫn và phối hợp với chủ đầu tư tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án quy hoạch và thiết kế kiến trúc nhằm nâng cao chất lượng thiết kế kiến trúc và cảnh quan các công trình.

5. Thực hiện công tác thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của các dự án, công trình xây dựng theo quy định phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh về quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng.

6. Phối hợp các Sở, ngành tổ chức kiểm tra giám sát việc thực hiện các dự án đầu tư tại Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang đảm bảo kết nối đồng bộ, tuân thủ định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Phối hợp Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải và các sở chuyên ngành kiểm tra nghiệm thu

chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị trong Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang trên địa bàn mình quản lý.

7. Kiểm tra và xử lý các sai phạm liên quan trên địa bàn quản lý theo quy định pháp luật.

Điều 29. Trách nhiệm của các Sở, ngành liên quan

1. Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục rà soát các quy định cụ thể trong quy chế để đề nghị bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị.

2. Tổ chức công bố công khai những quy định quản lý chuyên ngành, quy hoạch ngành đã được phê duyệt. Hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành cho các nhà đầu tư trong Phân khu đô thị số 02, thành phố Bắc Giang biết và thực hiện đúng theo quy định. Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất; giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

Điều 30. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường, xã liên quan

1. Niêm yết công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến tổ dân phố và thường xuyên kiểm tra việc niêm yết này.

2. Tổ chức giám sát, theo dõi việc thực hiện quy chế này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật.

3. Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố trên địa bàn. Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền trình cấp trên xem xét, quyết định.

Điều 31. Trách nhiệm của chủ Sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng

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

2. 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.

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

4. Chịu trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, thiết kế công trình tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy chế này nhằm đảm bảo cho dự án có chất lượng; đảm bảo đầy đủ công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị của khu vực.

5. Chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng đúng theo quy hoạch và dự án

được duyệt, đúng theo giấy phép xây dựng. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cho cơ quan có thẩm quyền đúng tiến độ và chất lượng.

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

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

8. Trường hợp không tuân thủ Quy chế này, vi phạm pháp luật trong xây dựng sẽ bị xử phạt theo quy định pháp luật.

Điều 32. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

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

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

3. Tuân thủ các quy định về quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy chế này.

Điều 33. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

1. Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thành đúng thiết kế, đúng thời hạn và các quy định đã cam kết trong hợp đồng.

2. 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.

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

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

Điều 34. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp

Đối với trường hợp cụ thể, khi được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận, các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện các chức năng tư vấn giám định và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; các đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình có ý nghĩa quan trọng của Phân khu số 02, thành phố Bắc Giang theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Giám sát cộng đồng về quy hoạch và kiến trúc đô thị

1. Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có quyền giám sát các hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị, của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định pháp luật trong việc xây dựng, bảo quản, khai thác, sửa chữa, chỉnh trang các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị theo quy định của pháp luật hiện hành và các quy định của quy chế này.

2. Cộng đồng hoặc cá nhân người dân được quyền phản ánh các sai phạm, vi phạm Quy chế này đến Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng để giải

quyết theo quy định.

3. Căn cứ giám sát: các tài liệu văn bản quy phạm pháp luật liên quan về quy hoạch và kiến trúc đô thị, các đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã ban hành, bản vẽ xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

Điều 36. Kiểm tra, báo cáo và xử lý vi phạm

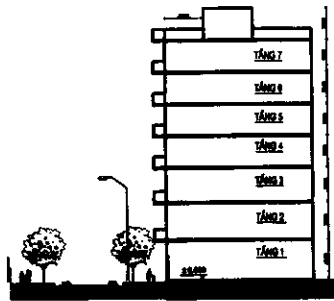
Ủy ban nhân dân thành phố có nhiệm vụ kiểm tra tình hình thực hiện Quy chế này; kịp thời phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền.

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân thành phố để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân thành phố phối hợp Sở Xây dựng tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

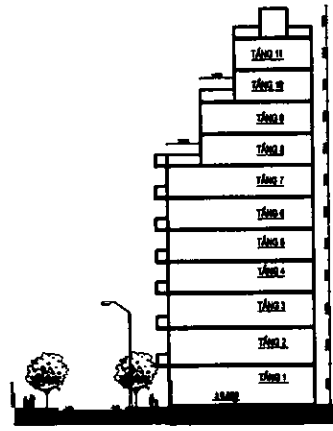
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lại Thanh Sơn

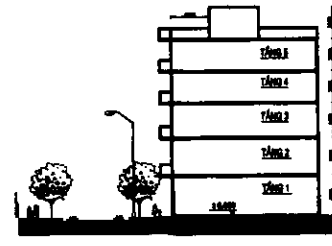
PHỤ LỤC 2



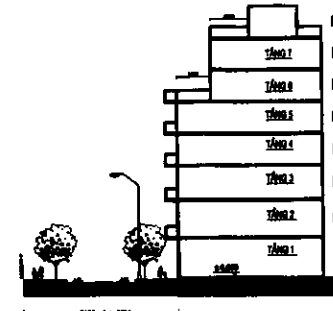
Đối với công trình xây dựng nhà ở có 10 tầng giúp đường có chiều rộng lộ giới từ $21 \leq L$ được xây dựng tới đủ 7 tầng



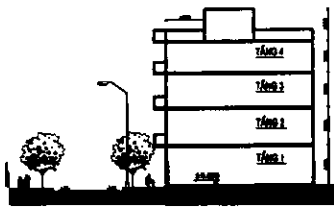
Đối với công trình xây dựng nhà ở hợp khối 2 lô trở lên có 10 tầng giúp đường có chiều rộng lộ giới từ $21 \leq L$ được xây dựng tới đủ 7 tầng các tầng cộng thêm phải bố trí khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,5m



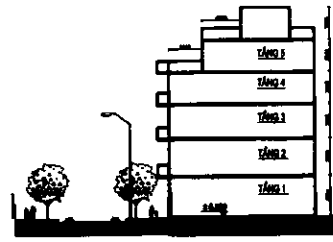
Đối với công trình xây dựng nhà ở có 10 tầng giúp đường có chiều rộng lộ giới từ $16 < L < 21$ m được xây dựng tới đủ 5 tầng



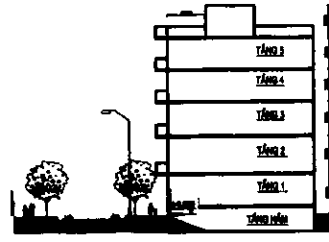
Đối với công trình xây dựng nhà ở hợp khối 2 lô trở lên có 10 tầng giúp đường có chiều rộng lộ giới từ $13,5 \leq L < 16$ m được xây dựng tới đủ 7 tầng các tầng cộng thêm phải bố trí khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,5m



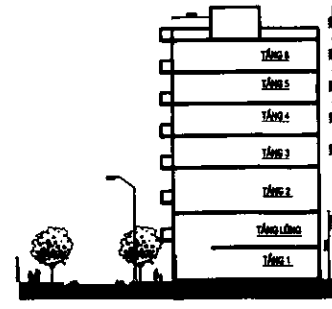
Đối với công trình xây dựng nhà ở có 10 tầng giúp đường có chiều rộng lộ giới từ $13,5 \leq L < 16$ m được xây dựng tới đủ 4 tầng



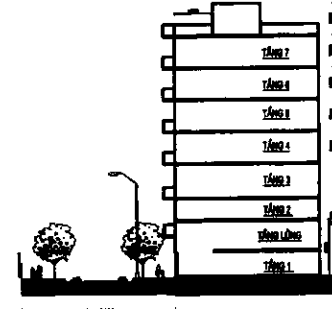
Đối với công trình xây dựng nhà ở hợp khối 2 lô trở lên có 10 tầng giúp đường có chiều rộng lộ giới từ $13,5 \leq L < 16$ m được xây dựng tới đủ 5 tầng các tầng cộng thêm phải bố trí khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,5m



Nhà ở có tầng hầm, chỉ được phép xây dựng tại các tuyến đường, phải có vỉa hè rộng từ 5m trở lên. Lối vào tầng hầm không được phép xây dựng lấn chiếm vượt quá chỉ giới đường đỏ



Đối với công trình xây dựng nhà ở có bố trí tầng hầm tại tầng 1, thì cao độ vỉa hè từ nền vỉa hè đến sàn tầng 1 đối với các lô đất giúp đường có chiều rộng lộ giới $\geq 21,0$ m là 7m



Đối với công trình xây dựng nhà ở có bố trí tầng hầm tại tầng 1, đối với các lô đất giúp đường có chiều rộng lộ giới từ $13,5 \leq L < 21$ m là 5,8m