

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG

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

Số: 07/2023/QĐ-UBND

Hà Giang, ngày 13 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
Thực hiện Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Quy chế Quản lý kiến trúc thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 6 năm 2023.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Giang và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- Sở Tư pháp;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin – Công báo tỉnh;
- Vnptioffice;
- Lưu: VT, CV NCTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Sơn

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 07/2023/QĐ-UBND
ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi thành phố Hà Giang, phù hợp với đồ án Quy hoạch chung đô thị Hà Giang, tỉnh Hà Giang đến năm 2035, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1578/QĐ-TTg ngày 13/10/2020 và các đồ án quy hoạch khác có liên quan, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, phát triển đô thị.

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

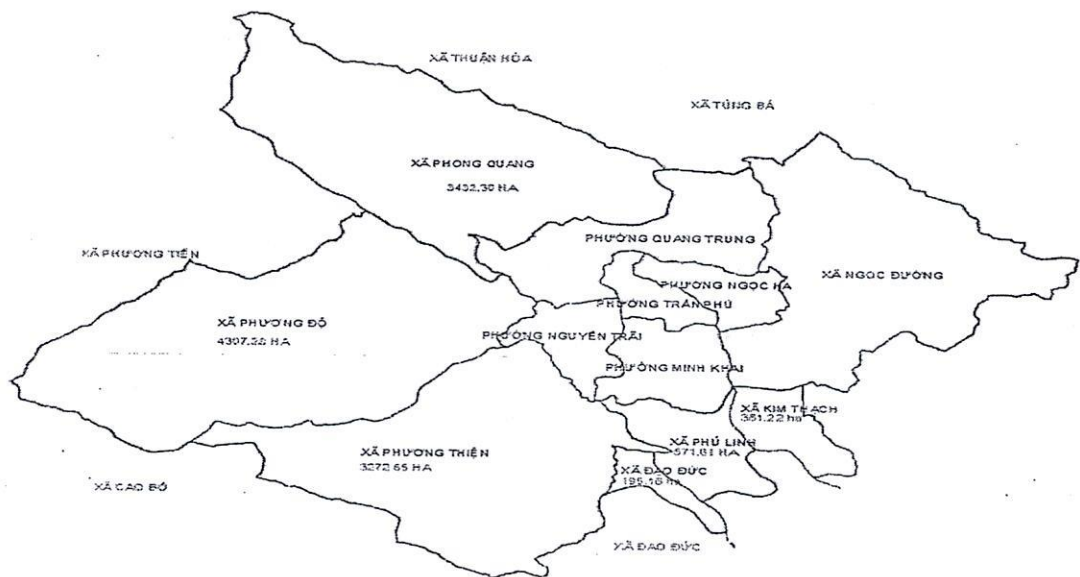
4. Là căn cứ để quản lý việc lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quản lý đầu tư xây dựng công trình và cấp giấy phép xây dựng.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan thành phố Hà Giang, có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

2. Phạm vi áp dụng: Ranh giới quản lý kiến trúc thành phố Hà Giang (theo Nghị định số 64/2006/NĐ-CP):

- Phía Bắc: Giáp xã Thuận Hòa, Tùng Bá huyện Vị Xuyên;
- Phía Đông: Giáp xã Yên Định, huyện Bắc Mê;
- Phía Tây: Giáp xã Phương Tiến, Cao Bồ, huyện Vị Xuyên;
- Phía Nam: Giáp xã Đạo Đức, Phú Linh, Kim Thạch, huyện Vị Xuyên.



Hình 1: Phạm vi lập Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Giang, theo địa giới hành chính

□ Ranh giới lập quy chế

3. Diện tích: 13.345,90ha

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Đô thị Hà Giang được đề cập đến trong Quy chế này: Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai, được xây dựng theo Quy hoạch chung đô thị Hà Giang, tỉnh Hà Giang đến năm 2035, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1578/QĐ-TTg ngày 13/10/2020 và nằm trong địa giới hành chính hiện hữu của thành phố Hà Giang theo Nghị định số 64/2006/NĐ-CP, ngày 23/06/2002 của Chính phủ.

2. Quy hoạch chung đô thị: Là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở, cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

3. Quy hoạch phân khu: Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị, nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung.

4. Quy hoạch chi tiết: Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.

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

6. Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất (theo QCVN 01:2021/BXD).

7. Hệ số sử dụng đất: Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất (theo QCVN 01:2021/BXD). Hệ số sử dụng đất công trình trên từng lô đất quy định tại quy chế này bao gồm hệ số sử dụng đất trung bình (hoặc hệ số sử dụng đất cơ bản) của ô phố theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, cộng thêm hệ số sử dụng đất đối với các yếu tố tăng thêm cho từng lô đất (nếu có) và không vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa, của ô phố theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

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

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

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

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

12. Tầng lửng: Là tầng nhà trên mặt đất, có diện tích xây dựng tầng lửng không quá 70% diện tích xây dựng sàn phía dưới và phía trên (hoặc mái) gần nhất, phía trên có mái che.

13. Tầng kỹ thuật: Là tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (theo QCVN 04:2021/BXD).

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

15. 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).

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

17. Phần đua ra: Tất cả các bộ phận ban công, hành lang, mái vẩy và các diềm mái từ tầng 2, nhô ra khỏi mặt tường ngoài của công trình được gọi là các "phần đua ra" ngoài công trình.

18. Mái đua (*canopy*): 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).

19. Tầng xây lùi vào: Là tầng xây dựng trên cùng, được xây dựng lùi vào một khoảng so với mặt đứng của mặt công trình.

20. Không gian ngoài công trình (*Khoảng trống*): Trên tất cả các thửa hoặc mảnh đất, một phần diện tích phải để trống, không xây dựng, kể cả việc xây dựng các công trình bằng vật liệu nhẹ. Khoảng trống không xây dựng này được gọi là "không gian ngoài công trình", được trồng cây theo một tỷ lệ. Tỷ lệ này thể hiện bằng con số phần trăm trong quy chế riêng của từng khu.

21. Ranh giới cạnh bên (*ký hiệu: Ranhgc*) và ranh giới đầu trong của mảnh đất (*Ranhgd*): Một lô đất được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ (*nằm phía trước, dọc theo đường đi*) và ranh giới với các lô đất xung quanh. Các ranh giới hai bên được gọi là "ranh giới cạnh bên", các ranh giới ở phía sau được gọi là "ranh giới đầu trong" của mảnh đất.

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

23. Tầng công trình: Là khoảng không gian giữa 2 sàn liên tiếp, làm thành 1 tầng.

24. Chiều cao tối đa công trình xây dựng: Là chiều cao công trình, tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (*kể cả mái tum hoặc mái dốc*). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau, thì chiều cao công trình 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, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí, không tính vào chiều cao công trình (theo QCVN 01:2021/BXD).

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

26. Bậc thêm: Là bộ phận nhô ra ngoài công trình để bước vào mặt nền tầng trệt của công trình, như các bậc, thêm, hiên.

27. Tầng một: Là tầng dưới cùng của công trình.

28. Thể tích công trình: Hình bao phần xây dựng của một công trình.

29. Điểm vọng lâu, vị trí vọng lâu: Điểm vọng lâu, vị trí vọng lâu, là những nơi có địa thế đặc biệt, so với địa hình xung quanh, từ đó có khả năng quan sát tốt phong cảnh khu vực xung quanh.

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

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

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

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

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

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

36. Dãy nhà liên kế: Là dãy nhà liên kế nằm trong giới hạn bởi hai tuyến đường hoặc hai tuyến phố, hai ngõ liền tiếp nhau.

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

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

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

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

41. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng): Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà, có các nhóm phòng hoặc tầng nhà, có công năng sử dụng khác nhau (Văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở

và các phòng có chức năng khác) (theo QCVN 03:2012/BXD).

42. Công trình hỗn hợp: Là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (theo QCVN 01:2021/BXD).

43. Không gian có chức năng như công viên thuộc các công trình (đất cây xanh sử dụng công cộng theo QCVN 01:2021/BXD): Là không gian sân vườn lộ thiên, trong giới hạn cao độ từ -5m đến +2m, so với cao độ mặt đất tự nhiên lân cận, có tỷ lệ ít nhất 20% diện tích cây xanh và đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, về không gian, cũng như thời gian.

44. Loại không gian mở gồm: Quảng trường (không gian mở công cộng). Giếng trời (không gian mở trong công trình). Vĩa hè (không gian mở cho người đi bộ dọc theo đường phố).

45. Công viên mini: Công viên công cộng, có quy mô nhỏ, nhìn ra một trục đường.

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

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

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

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

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

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

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

53. Hành lang bảo vệ nguồn nước: Sông, suối, kênh, rạch, phải lập hành lang bảo vệ nguồn nước, được quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 31 của Luật Tài nguyên nước, bao gồm:

a) Đoạn sông, suối, kênh, rạch, là nguồn cung cấp nước cho nhà máy cấp nước sinh hoạt, sản xuất, cho các đô thị, khu dân cư tập trung, khu, cụm công nghiệp, làng nghề.

b) Sông, suối, kênh, rạch liên huyện, liên tỉnh, là trục tiêu, thoát nước cho các đô thị, khu dân cư tập trung, khu, cụm công nghiệp.

c) Sông, suối, kênh, rạch, có chức năng cấp, thoát nước, nhằm bảo đảm vệ sinh môi trường, cải tạo, phục hồi các nguồn nước bị ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt tại các đô thị, khu dân cư tập trung.

d) Sông, suối, kênh, rạch gắn liền với sinh kế của cộng đồng dân cư sống ven sông.

54. 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.

55. Kính Low E: Là loại kính tiết kiệm năng lượng, có bức xạ thấp và khả năng cản nhiệt.

56. Đồ án Quy hoạch chung đô thị Hà Giang, tỉnh Hà Giang đến năm 2035, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1578/QĐ-TTg ngày 13/10/2020 (QHC2020).

57. Quy chuẩn Việt Nam (QCVN); Tiêu chuẩn Việt Nam (TCVN).

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Nguyên tắc quản lý quy hoạch, không gian khu vực đô thị

- Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được phê duyệt, việc quản lý không gian kiến trúc cảnh quan thực hiện theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Hà Giang, tỉnh Hà Giang đến năm 2035, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1578/QĐ-TTg ngày 13/10/2020, phải thực hiện theo quy định của quy chế này và các quy định hiện hành khác có liên quan.

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

- Các quy định được đề cập trong Quy chế này, đồng thời quy định trong các quy hoạch đã được phê duyệt, thì thực hiện theo các quy hoạch đã được phê duyệt và tuân thủ theo nguyên tắc sau:

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, sau thời điểm quy hoạch phân khu được phê duyệt, hoặc đã có quy hoạch chi tiết được phê

duyet điều chỉnh lại, theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết phê duyệt trước ngày quy hoạch phân khu được phê duyệt, nhưng chưa được điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch phân khu, thì việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị, thực hiện theo quy hoạch phân khu được duyệt và theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, nhưng chưa có quy hoạch phân khu, việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị, thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

+ Đối với những nội dung trong quy hoạch cấp dưới, chưa đầy đủ các chỉ tiêu để quản lý, thì căn cứ các quy định của quy hoạch cấp cao hơn, được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành để quản lý.

- Những công trình hiện hữu đã được xây dựng, phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa, có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch và quy chế này.

- Đối với các nguyên tắc không nêu trong Quy chế này và không đề cập trong các quy hoạch được phê duyệt, thì thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

b) Nguyên tắc quản lý theo quy hoạch chi tiết:

- Những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng như: Trung tâm hành chính; Khu trung tâm đô thị hiện hữu và phát triển mới; Khu vực đô thị hiện hữu cần chỉnh trang; Khu vực cửa ngõ; Khu vực quảng trường công cộng; Các trục đường chính đô thị, trục đường thương mại dịch vụ; Các công trình di tích, văn hóa, lịch sử cần nghiên cứu đề xuất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đô thị.

- Các dự án được lập mới quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và Quy chế này.

c) Nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan khu vực đô thị:

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình và các mục đích khác.

- Diện tích khu đất xây dựng công trình hoặc nhà ở phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và các quy định tại Quy chế này mới được cấp giấy phép xây dựng.

- Các công trình công cộng có quy mô lớn, có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa, vị trí quan trọng trong đô thị và các công trình khác, theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh phải thi tuyển, hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng theo quy định hiện hành.

- Đối với khu vực quy hoạch xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở liên kế, trường hợp tổ chức, cá nhân sở hữu từ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 lô đất liên kế trở lên được gộp lô để xây dựng công trình phải tuân thủ các quy định về chỉ tiêu theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành có liên quan và theo quy định Quy chế này.

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan gồm: Sông Lô, Sông Miện; Các dãy núi: Núi Cẩm, núi Hàm Hồ, núi Mỏ Neo.

- Các trục đường chính, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch, gồm:

+ Các trục đường chính: Đường Nguyễn Trãi; Đường Lý Thường Kiệt; Đường Nguyễn Văn Linh; Đường Nguyễn Thái Học; Đường Trần Phú; Đường Lý Tự Trọng; Đường Minh Khai; Đường Trần Hưng Đạo; Đường 20/8; Đường 19/5; Đường Hữu Nghị (*Đường đôi Cầu Mè-Công viên nước Hà Phương*) (*Xem Phụ lục 2*).

+ Các tuyến đường đi bộ: Đường dọc 2 bờ kè Sông Lô, Sông Miện (*Xem Phụ lục 4*).

+ Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Đường Nguyễn Trãi; Đường Nguyễn Văn Linh; Đường Lý Thường Kiệt; Đường Trần Hưng Đạo; Đường Nguyễn Thái Học; Đường Trần Phú; Đường Hữu Nghị (*Đường đôi Cầu Mè - Công viên nước Hà Phương*) (*Xem Phụ lục 6*).

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa như: Di tích Kỳ Đài (*Quảng trường 26/3*), Di tích Địa điểm khởi công mở đường Hạnh Phúc Hà Giang – Đồng Văn, Di tích Đền Mẫu, Di tích khảo cổ Đồi Thông. (*Xem Phụ lục 1*).

- Các làng, bản đã được phê duyệt trong Đề án Xây dựng làng văn hóa du lịch tiêu biểu và các khu vực bảo tồn cảnh quan, văn hóa theo QHC2020: Thôn Tha, thôn Hạ Thành, thôn Khuổi My, thôn Nà Thác, thôn Lùng Vài thuộc xã Phương Độ; thôn Lâm Đồng và thôn Tiên Thắng thuộc xã Phương Thiện (*Xem Phụ lục 1*).

- Khu trung tâm công cộng, Quảng trường và công viên lớn như: Quảng trường 26/3, công viên cây xanh phường Nguyễn Trãi, công viên hồ Hà Phương, công viên đầu Cầu Mè (*Xem Phụ lục 7*).

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Khu vực bến xe phía Nam Thành phố (*khu vực đầu Cầu Mè*).

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

- Quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu vực có các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa, thực hiện quản lý theo Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang

được đầu tư xây dựng hệ thống kè và đường hai bên bờ sông Lô, sông Miện, suối Mè, thuộc Dự án “Chương trình phát triển các đô thị loại II (các đô thị xanh) – Tiểu dự án tại Hà Giang).

- Hai bên hồ của đập dâng nước tạo cảnh quan khu trung tâm thành phố trên sông Lô; Khu vực các cửa ngõ vào thành phố.

- Các tuyến đường: Hữu Nghị, Đường Phùng Hưng (đoạn từ cầu Suối Tiên đến ngã ba giao Quốc lộ 4C), Đường vành đai phía Nam thành phố, đường từ cầu Phong Quang đi cầu Phương Tiên.

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

a) Trên các trục tuyến phố chính (Xem Phụ lục 6):

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

- Đối với tuyến phố đi bộ - Văn hóa ẩm thực (gồm: Các tuyến phố chạy dọc theo Kè và đường hai bên bờ sông Lô, sông Miện, suối Chàng): Đầu tư phát triển các công trình dịch vụ du lịch, nhà hàng; Quản lý, giới thiệu, quảng bá đặc trưng, đặc sản của Hà Giang cho khách du lịch; Quản lý, quy định cụ thể về hình thức kinh doanh, bảng biển quảng cáo, đồng bộ với hình thái kiến trúc công trình; hệ thống mái che, ki-ốt bán hàng, để tránh việc kinh doanh tự phát, gây ảnh hưởng đến cảnh quan, mỹ quan và trật tự đô thị (Xem Phụ lục 4).

b) Kế hoạch ưu tiên cải tạo, chỉnh trang, hạ ngầm đường dây kỹ thuật:

- Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao đồng mức giữa các tuyến phố, đường phố chính, đảm bảo tầm nhìn an toàn giao thông cho người và phương tiện tham gia giao thông. Đối với các khu vực các tuyến phố cũ đã hình thành ổn định thuộc khu vực trung tâm: Ưu tiên đầu tư xây dựng, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, từng bước hạ ngầm đường dây, cáp đi nổi.

- Đối với các khu đô thị mới, các tuyến đường đầu tư mới, nâng cấp mở rộng theo quy hoạch tại thời điểm quy chế có hiệu lực: Yêu cầu khi lập thiết kế, phải đồng bộ hạ ngầm hệ thống kỹ thuật (cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật) theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định của quy chế này.

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

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

1. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc:

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

- b) Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên bắc qua sông Lô, sông Miện.
 - c) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thành phố.
 - d) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính của thành phố:
 - đ) Công trình có tầng cao trên 11 tầng hoặc có chiều cao từ 50m trở lên trên toàn Thành phố.
 - e) Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của thành phố.
 - g) Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của thành phố.
 - h) Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh.
2. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc phải tuân thủ các quy định của pháp luật về kiến trúc và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.
3. Sơ đồ các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc (*Xem Phụ lục 3*).

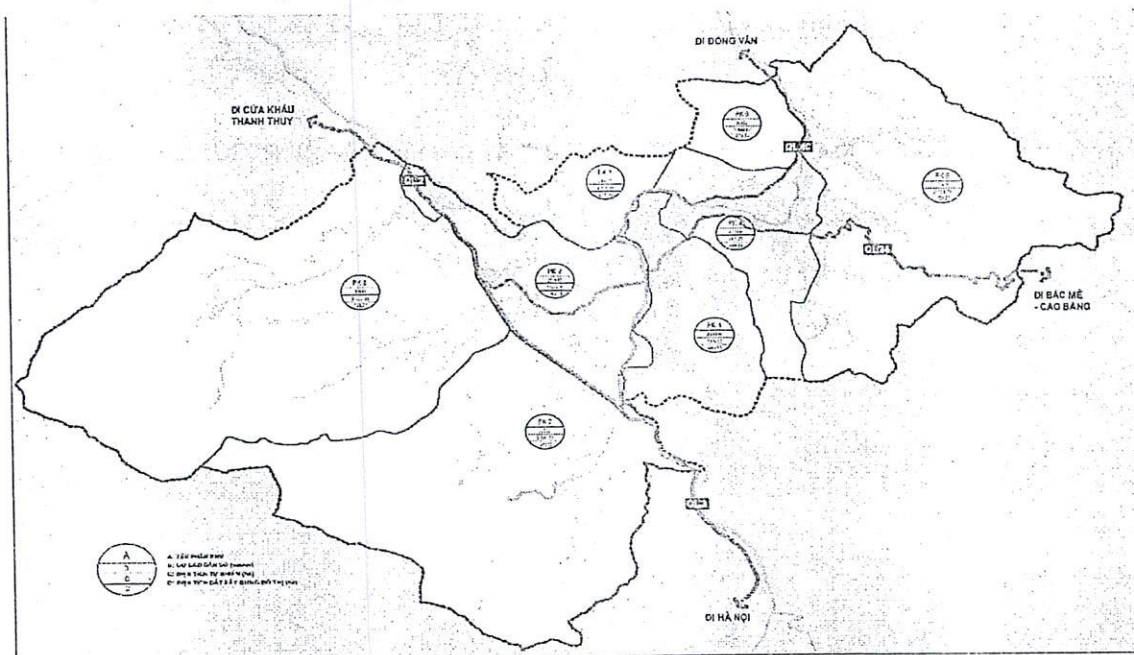
Chương II QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

Thông nhất phân vùng quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Hà Giang, tỉnh Hà Giang đến năm 2035, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1578/QĐ-TTg ngày 13/10/2020, theo định hướng phát triển lên đô thị loại II. Gồm hai vùng: Vùng phát triển đô thị và vùng nông thôn. Tuy nhiên, phạm vi chịu sự quản lý theo Quy chế này chỉ bao gồm các khu vực thuộc các phân khu và nằm trong địa phận hành chính của thành phố Hà Giang hiện hữu, không có phần mở rộng không gian cho toàn đô thị Hà Giang về phía Đông Nam (xã Đạo Đức, Phú Linh, Kim Thạch) và về phía Bắc (xã Phong Quang), cụ thể như sau:

a) Khu vực tập trung phát triển các chức năng đô thị, gồm:



Hình 3: Ranh giới các phân khu trong phạm vi lập Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Giang, theo địa giới hành chính

- Phân khu 1: Khu đô thị Trần Phú - Minh Khai. Quy mô diện tích khoảng 964ha. Gồm Khu đô thị trung tâm hiện hữu phường Trần Phú - Minh Khai (phía Đông sông Lô) và Khu đô thị mở rộng về phía Nam đến cửa ngõ phía Nam mới của Đô thị.

- Phân khu 2: Khu đô thị Nguyễn Trãi. Quy mô diện tích khoảng 1.020,05ha; Gồm Khu đô thị trung tâm hiện hữu phường Nguyễn Trãi (phía Tây sông Lô) và khu đô thị mở rộng về phía Tây đến Quốc lộ 2 - Đường Hữu Nghị.

- Phân khu 3: Khu đô thị Quang Trung. Quy mô diện tích khoảng 435,55ha; Khu đô thị hiện hữu phường Quang Trung (khu vực nằm trong địa giới hành chính thành phố Hà Giang).

- Phân khu 4: Khu đô thị Ngọc Hà. Quy mô diện tích khoảng 962ha; Gồm Khu trung tâm đô thị dịch vụ - du lịch phường Ngọc Hà - Quang Trung (*phía Nam sông Miện*) và Khu đô thị mở rộng về phía Nam thuộc xã Ngọc Đường.

b) Khu vực vành đai sinh thái: Là khu vực tập trung phát triển các chức năng sinh thái bao quanh khu vực phát triển đô thị. Có tổng diện tích 13.755ha, gồm 05 phân khu sau:

- Phân khu 5: Khu ven đô Ngọc Đường. Quy mô diện tích khoảng 2.701,86ha.

- Phân khu 6: Khu ven đô Đạo Đức - Kim Thạch - Phú Linh. Quy mô diện tích khoảng 951,4ha.

- Phân khu 7: Khu ven đô Phương Thiện. Quy mô diện tích khoảng 3.165ha.

- Phân khu 8: Khu ven đô Phương Độ. Quy mô diện tích khoảng 3.902ha.

- Phân khu 9: Khu ven đô Phong Quang. Quy mô diện tích khoảng 373,4ha. (*khu vực nằm trong địa giới hành chính thành phố Hà Giang*).

- Trong khu vực vành đai sinh thái, khuyến khích xây dựng nhà vườn từ 1 đến 3 tầng, khuôn viên được bao bằng hàng rào xanh hoặc xếp đá (*Xem Phụ lục 10*).

3. Định hướng cụ thể

a) Đối với khu vực trung tâm hành chính - chính trị:

- Vị trí: Trung tâm hành chính cấp tỉnh, giữ nguyên vị trí hiện nay ở phường Nguyễn Trãi; Trung tâm hành chính cấp thành phố sẽ di chuyển về khu đường Hữu Nghị, thuộc xã Phương Thiện.

- Yêu cầu quản lý không gian, kiến trúc:

+ Đối với các công trình hiện có: Khuyến khích cải tạo khuôn viên, mặt đứng, màu sắc, tường rào công trình, góp phần xây dựng hình ảnh đô thị khang trang. Khuyến khích dỡ bỏ hệ thống cổng, tường rào phía trước công trình (*có biện pháp gia cố bảo vệ công trình phù hợp*) để tận dụng không gian trồng phía trước, làm không gian mở dạng vườn hoa, quảng trường, tạo cảnh quan đẹp và phục vụ cộng đồng. Các công trình nằm cạnh các nút giao đồng mức, giữa các tuyến phố yêu cầu lập kế hoạch cải tạo hàng năm. Đối với hạng mục tường rào, để đảm bảo an toàn tầm nhìn cho người và phương tiện tham gia giao thông. Nghiêm cấm xây dựng tường rào đặc tại các nút giao.

+ Đối với công trình xây mới: Phải hợp khối công trình, nhằm tiết kiệm đất đai, thuận lợi cho người dân đến làm việc; Phải có diện tích đất theo quy định dành cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe cho cán bộ và khách đến làm việc. Đối với các công trình nằm tại các vị trí điểm nhấn trong đô thị như các nút giao của các tuyến phố chính, không được thiết kế hệ thống cổng, hàng rào kín phía trước (*có thể sử dụng loại hình hàng rào cảnh quan thấp như trụ kết hợp dây xích, bồn cây ngăn cách*) và thiết kế quảng trường nhỏ hoặc vườn hoa, tạo không gian mở cảnh quan cho tuyến phố và phục vụ cộng đồng.

+ Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh. Hạn chế không xây dựng các công trình thấp tầng (*từ 1-2 tầng*), xây dựng manh mún không hợp khối kiến trúc. Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà công cộng.

+ Khuyến khích xây dựng các tượng đài, biểu tượng trước các trung tâm hành chính (*việc quy hoạch và xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép*). Khuyến khích các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính có xu hướng kiến trúc mới, sử dụng các gam màu sáng (*vàng nhạt, trắng*), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.

b) Đối với khu vực đô thị hiện hữu:

- Vị trí: Khu vực trung tâm thành phố Hà Giang hiện nay, cụ thể như sau:

+ Phạm vi nằm trong 4 phân khu (*từ phân khu 1 đến phân khu 4*). Tổng diện tích 4.172ha, là khu vực tập trung phát triển các chức năng đô thị, gồm các phường: Nguyễn Trãi, Minh Khai, Trần Phú, Ngọc Hà, Quang Trung.

+ Ranh giới: Phía Bắc giáp xã Ngọc Đường và xã Phong Quang huyện Vị Xuyên; Phía Đông giáp xã Kim Thạch, xã Phú Linh, thuộc huyện Vị Xuyên; Phía Nam giáp xã Đạo Đức, huyện Vị Xuyên; Phía Tây giáp xã Phương Thiện, xã Phương Độ, thuộc thành phố Hà Giang.

- Tính chất: Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, du lịch và dịch vụ của tỉnh Hà Giang và thành phố Hà Giang. Nhà ở chủ yếu là nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà chia lô.

- Các khu vực phải lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị để cải tạo, chỉnh trang và hướng ưu tiên đầu tư, gồm:

+ Các sông, hồ, núi, đồi, khu công viên, cây xanh hiện có trong đô thị, chưa được lập quy hoạch chi tiết để quản lý, hoặc đã được lập quy hoạch chi tiết, nhưng đã không còn phù hợp như: Dọc bên bờ sông Lô, sông Miện, suối Chàng, Khu vực xung quanh núi Cẩm, núi Hàm Hồ, núi Mỏ Neo, khu đồi Hà Sơn.

+ Quỹ đất hình thành do giải phóng, thu hồi từ các cơ sở sản xuất đã di dời và các công trình khác (*công trình di dời do đã xuống cấp hoặc được tái cơ cấu được bố trí xây dựng ở vị trí mới*). Khi lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị cải tạo, chỉnh trang phải theo hướng ưu tiên xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng và tạo cảnh quan đô thị như: Quảng trường giao tiếp cộng đồng quy mô nhỏ, kết hợp vườn hoa cây xanh, sân thể thao, bãi đỗ xe tĩnh, các công trình văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế.

+ Các nút giao cắt giao thông đồng mức giữa các tuyến đường phố trong đô thị không có đèn tín hiệu điều khiển giao thông. Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao thông giữa các tuyến phố chính; Giữa tuyến phố chính với đường phố trong khu dân cư và các nút giao khác là điểm “*đen*” giao thông. Việc cải tạo, chỉnh trang các nút giao yêu cầu tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật về bán kính cua xe, về vát góc xây dựng công trình và về xây dựng tường rào của các công trình cạnh nút giao.

- Khuyến khích lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh

trang đô thị, đối với các công trình có một hoặc nhiều tiêu chí sau:

+ Tổ chức sắp xếp lại hệ thống giao thông, cải tạo khoảng không gian đi bộ, đi dạo trên hè phố. Hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng hạ ngầm các đường dây kỹ thuật (*cáp điện, cáp thông tin liên lạc*). Cải tạo các sông, hồ, ao bị ô nhiễm; Di dời các cơ sở sản xuất hiện đang gây ô nhiễm ra khu công nghiệp tập trung.

+ Tổ chức lại hệ thống không gian mở (*quảng trường, tượng đài, vườn hoa trước công trình*), tạo điểm nhấn cho đô thị và các trục giao thông cảnh quan kết nối các không gian mở, các trục giao thông có nhiều các công trình văn hóa, thương mại theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư.

+ Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại khu dân cư, chung cư cũ theo quy định của pháp luật; Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê.

+ Đầu tư xây dựng công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường.

+ Đầu tư dự án xây dựng các khu đô thị mới, thực hiện theo tiêu chí Khu đô thị mới kiểu mẫu, theo quy định hiện hành của nhà nước.

+ Xây dựng công trình thương mại, dịch vụ trên các tuyến phố chính hiện hữu, để khoảng lùi mặt tiền so với chỉ giới đường đỏ $\geq 5m$ và không xây dựng công tường rào, chỉ xây dựng vườn cây, vườn hoa hoặc quảng trường nhỏ phục vụ cộng đồng.

+ Các công trình khác, do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

- Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng:

+ Đối với khu vực khu vực đô thị hiện hữu thực hiện theo 4 đồ án quy hoạch phân khu từ Phân khu 1 đến Phân khu 4 được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo Quy hoạch chi tiết theo Điều 4 và các nội dung khác của Quy chế này.

+ Trường hợp đặc biệt có sự thay đổi về mật độ và tầng cao phải có chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quy định về khoảng lùi công trình:

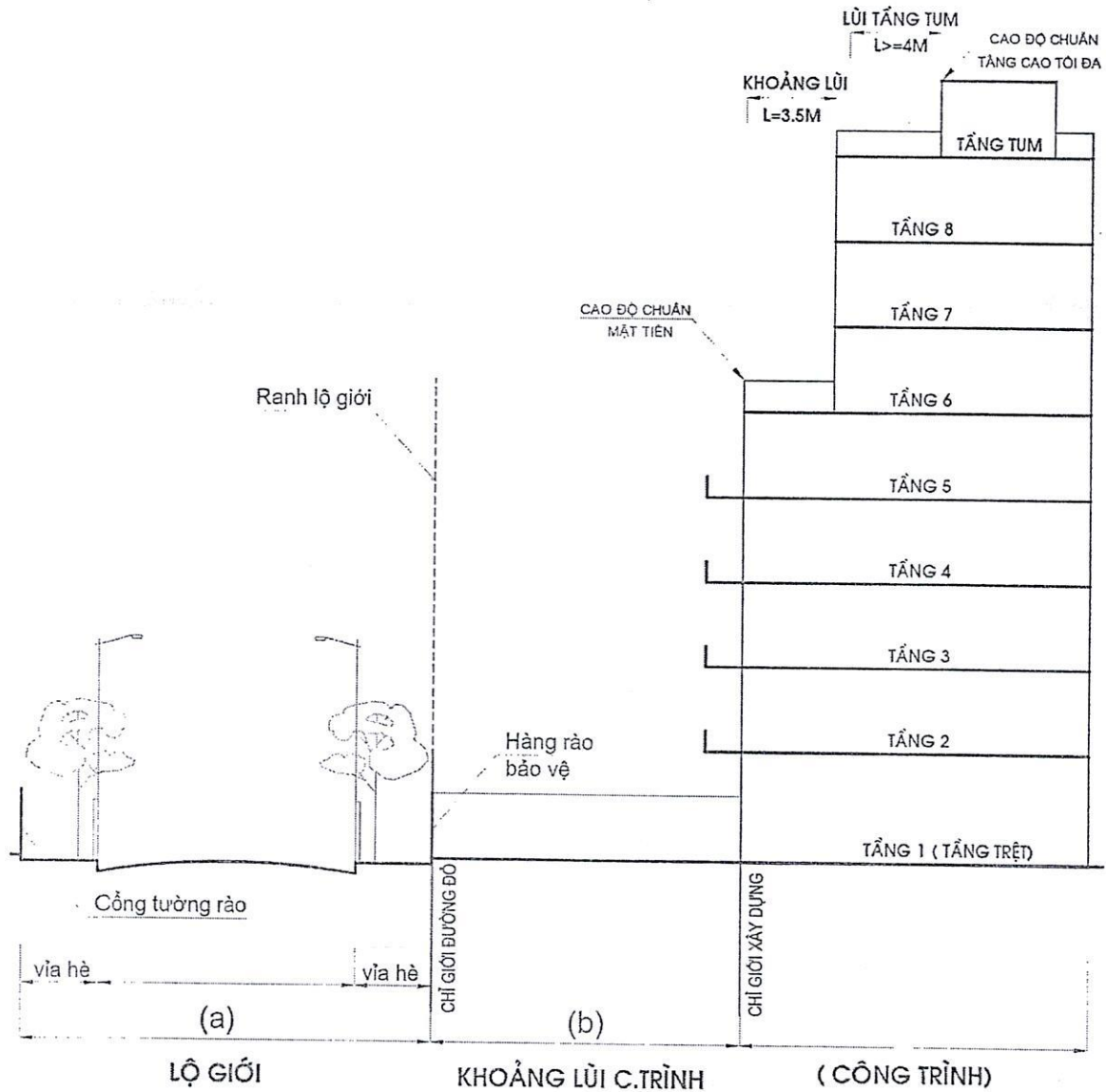
+ Đối với trường hợp công trình xây dựng nằm trong khu dân cư có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân thủ khoảng lùi theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Trường hợp công trình xây dựng nằm trong khu dân cư chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì khoảng lùi tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu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

+ Đối với các công trình công cộng, dịch vụ đô thị, thương mại và các công trình có chức năng hỗn hợp phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi, khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà đảm bảo phòng cháy chữa cháy, đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định hiện hành.

+ Đối với đơn vị ở gồm các dãy nhà ở liên kế đủ điều kiện và nằm tại các khu vực được phép xây dựng đến 8 tầng phải để khoảng lùi phần công trình từ tầng 6 trở lên, so với chỉ giới xây dựng đúng quy định (*Cụ thể theo minh họa Hình 4*).

+ Quy định về đảm bảo tầm nhìn an toàn giao thông tại các điểm giao cắt giữa các tuyến đường phố: Tuân thủ theo quy định hiện hành của pháp luật về bán kính cua xe, vát góc xây dựng công trình và về xây dựng tường rào của các công trình cạnh nút giao.

+ Các công trình liên cơ quan hành chính của tỉnh, của thành phố. Phương án thiết kế số tầng cao, khoảng lùi và vị trí xây dựng của công trình trước khi xây dựng phải có sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang, trừ các công trình thuộc diện thi tuyển phương án kiến trúc quy định tại Điều 5 Quy chế này; Khuyến khích xây dựng công trình hợp khối cao trên 15 tầng sử dụng với mục đích văn phòng, dịch vụ thương mại và các chức năng hỗn hợp khác ở khu vực hai bên bờ sông Lô, sông Miện, để có được những công trình tương xứng với bộ mặt cảnh quan đô thị.



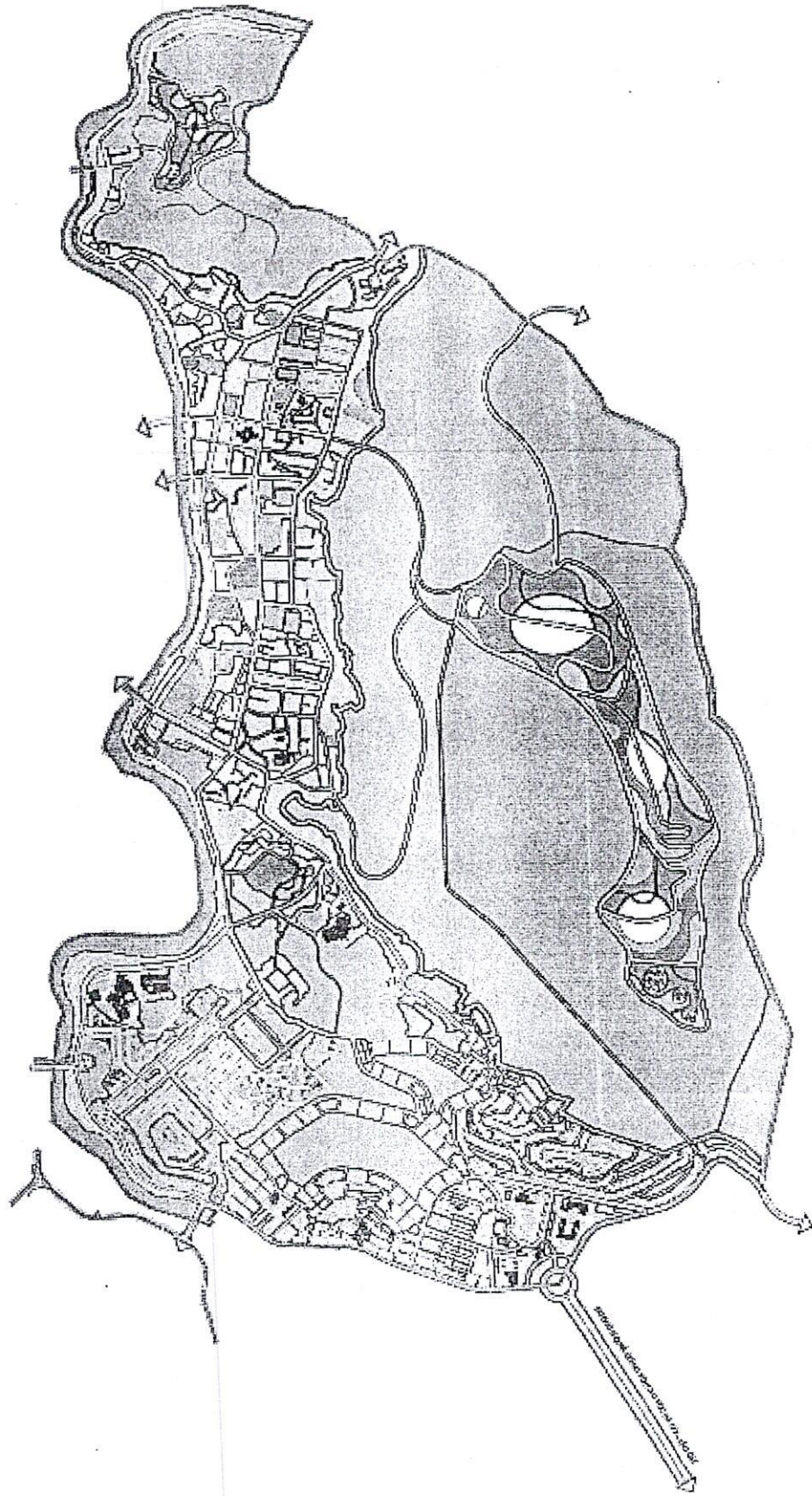
QUY ĐỊNH LỘ GIỚI - KHOẢNG LÙI

Hình 4: Minh họa về khoảng lùi xây dựng công trình

c) Đối với các khu vực đô thị mới:

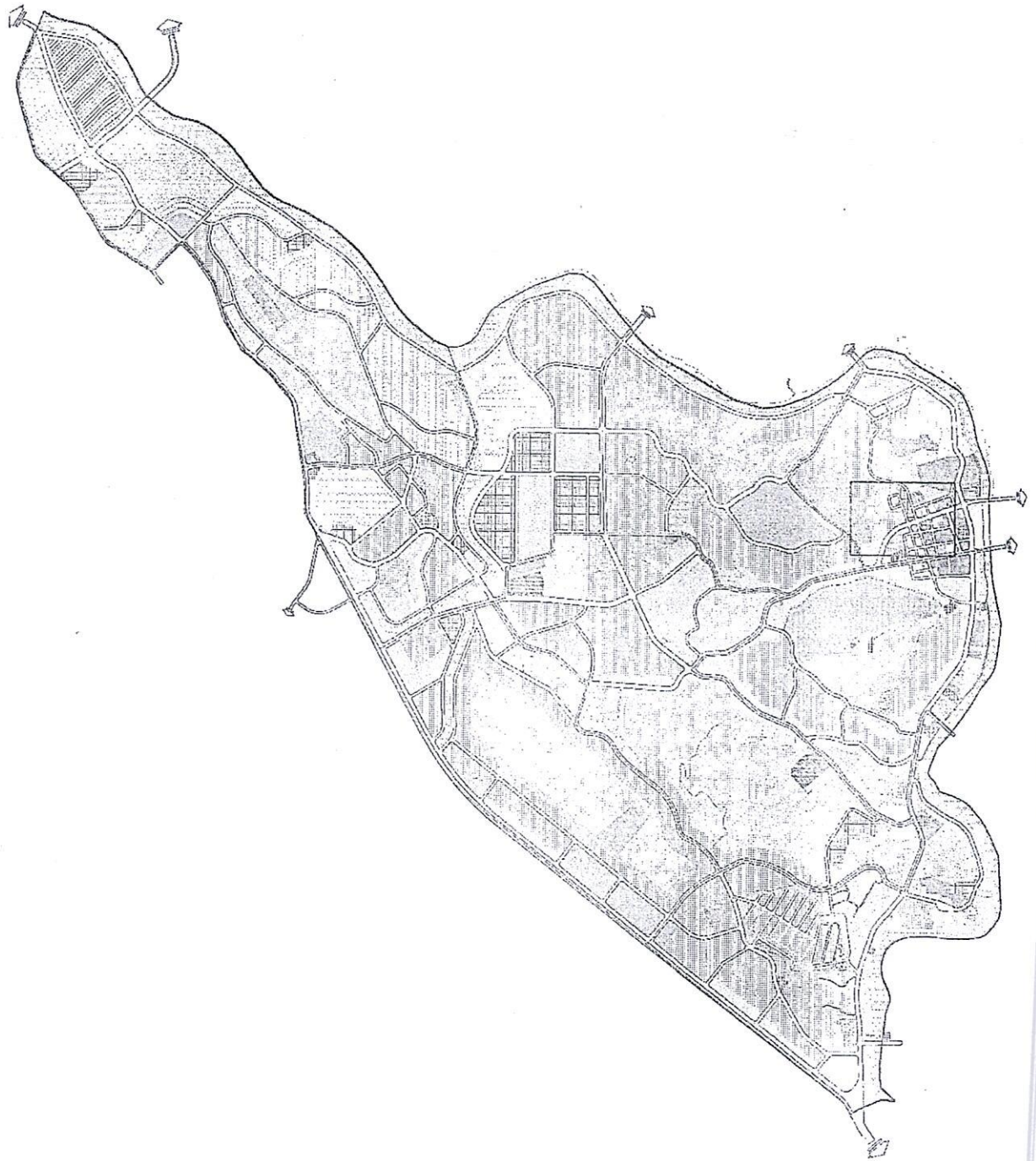
- Vị trí, phạm vi và ranh giới, gồm:

+ Khu đô thị mở rộng về phía Nam (đến cửa ngõ phía Nam mới của Đô thị), thuộc Thôn Lấp 1, xã Phú Linh, huyện Vị Xuyên (Quy hoạch phân khu 1).



Hình 5: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Phân khu 1

+ Khu đô thị mở rộng về phía Tây đến Quốc lộ 2 (khu vực đường Hữu Nghị), thuộc thôn Mè Thượng, thôn Lâm Đồng, xã Phương Thiện (Quy hoạch phân khu 2).



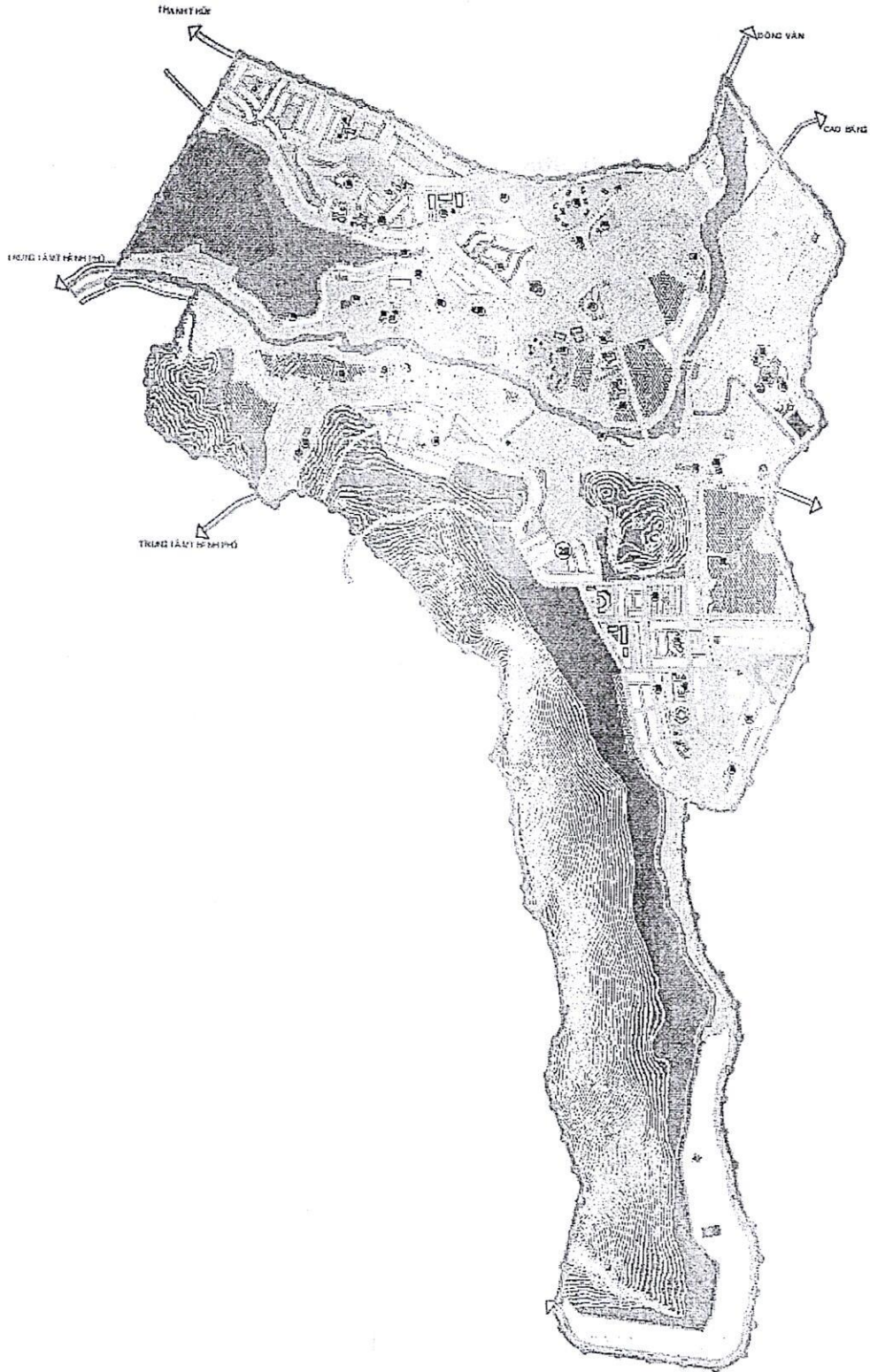
Hình 6: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Phân khu 2

+ Khu đô thị Quang Trung (*Quy hoạch Phân khu 3*): Khu đô thị hiện hữu phường Quang Trung.



Hình 7: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Phân khu 3 trong phạm vi lập Quy chế

+ Khu đô thị mở rộng về phía Nam thuộc xã Ngọc Đường (*Quy hoạch phân khu 4*).



Hình 8: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Phân khu 4

- Tính chất khu đô thị mới:

+ Khu đô thị mới mở rộng về phía Nam: Là khu đô thị cửa ngõ phía Nam mới của thành phố Hà Giang, đón vị trí cuối tuyến nối cao tốc đi Hà Nội. Phát triển các chức năng: Bến xe mới phía Nam, Quảng trường khu cửa ngõ vào thành phố, trung tâm quảng bá du lịch Hà Giang và các chức năng công cộng dịch vụ khác.

+ Khu đô thị mới mở rộng về phía Tây: Là khu vực xây dựng Khu trung tâm hành chính - chính trị mới của thành phố Hà Giang và khu trung tâm hỗn hợp thương mại dịch vụ du lịch, cụm logistics Phương Độ. Là điểm đón khi di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh, không đảm bảo môi trường trong nội đô.

+ Khu đô thị mới mở rộng về phía Bắc: Là khu vực phát triển khu ở đô thị mới, mật độ thấp dần xung quanh khu trung tâm và phát triển khu công viên thể dục, thể thao.

+ Khu đô thị mới mở rộng về phía Đông: Là khu vực phát triển đô thị theo định hướng trở thành trung tâm dịch vụ, thương mại, du lịch. Mở rộng không gian khu ở đô thị về phía Bắc phường Quang Trung, liên kết với Khu đô thị Quang Trung.

- Quản lý quy hoạch, xây dựng công trình và không gian đô thị:

+ Đối với khu vực đô thị mở rộng về phía Nam, phía Tây, phía Bắc, phía Đông, quy định về tầng cao và mật độ xây dựng, thực hiện theo các Quy hoạch phân khu 1, 2, 3, 4, các quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Điều 4 và các nội dung khác của Quy chế này.

+ Trường hợp đặc biệt có sự thay đổi về mật độ và tầng cao phải có chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quy định về khoảng lùi: Thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 6, Quy chế này.

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

+ Trong từng khu dân cư của khu đô thị phải xây dựng các trung tâm công cộng, sân vui chơi giải trí cho các lứa tuổi với bán kính phục vụ tối đa là 500m. Xây dựng các khu vui chơi giải trí, sân chơi cho trẻ trong lõi các đơn vị ở, tại vị trí không bị tác động, bởi hoạt động của tuyến giao thông chính.

+ Khu dân cư có từ 4.000 dân trở lên cần phải có sân chơi, thể dục thể thao và cây xanh có diện tích tối thiểu 3.000m².

+ Bố trí đất xây dựng nhà sinh hoạt dân phố trong khu dân cư phải kết hợp sân chơi cho trẻ em, giải trí cho nhân dân trong khu phố; Tổng diện tích đất chiếm tỷ lệ lớn hơn 10% diện tích khu đất (*không bao gồm diện tích đường giao thông*).

+ Hai dãy nhà ở liên kế, nhà chia lô quay lưng vào nhau phải đảm bảo khoảng thông gió tối thiểu 2,0m (*ngoài chỉ giới xây dựng*) để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo dãy nhà và bố trí lối thoát nạn phía sau khi có sự cố xảy ra.

+ Quy hoạch xây dựng các khu dân cư phải quy định rõ mục đích sử dụng

đất, giữa đất dành cho xây dựng nhà ở riêng lẻ và đất xây dựng nhà biệt thự. Nghiêm cấm quá trình sử dụng chia lẻ đất xây dựng nhà biệt thự thành đất xây dựng nhà ở riêng lẻ.

+ Bản đồ quy hoạch phải quy định cụ thể số tầng cao, mật độ, khoảng lùi xây dựng công trình.

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

+ Trên mạng ống cấp nước đô thị dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ nước chữa cháy đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các trụ và mép đường là 2,5m. Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải lớn hơn hoặc bằng 100mm. Tận dụng các sông, suối, hồ để làm bến nước chữa cháy và có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước, có bãi đỗ xe kích thước tối thiểu 12mx12m, bề mặt đảm bảo tải trọng cho xe chữa cháy.

+ Bố trí đường giao thông đảm bảo chiều rộng thông thủy tối thiểu 3,5m, chiều cao thông thủy tối thiểu 4,5m; Nếu chiều dài của đường dạng cụt và lớn hơn 46m, thì ở cuối đường phải có bãi quay xe thiết kế theo quy định đảm bảo quy chuẩn quốc gia về an toàn về phòng cháy, chữa cháy cho nhà và công trình.

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

- Quy định về Quản lý xây dựng:

+ Việc thực hiện đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500, quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

+ Đối với các khu vực đã có điều lệ, quy chế quản lý ban hành theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thì thực hiện theo điều lệ, quy chế quản lý đó.

+ Đối với các khu vực chưa có điều lệ, quy chế quản lý theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo Quy chế này, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành khác.

- Các chính sách khuyến khích, hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của pháp luật, cho dự án đầu tư phát triển đô thị, có một hoặc nhiều tiêu chí dưới đây:

+ Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng, không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư.

+ Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại khu dân cư theo quy định của pháp luật; Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê.

+ Đầu tư xây dựng công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường.

+ Đầu tư xây dựng các khu đô thị mới thực hiện theo tiêu chí Khu đô thị mới, kiểu mẫu theo quy định của pháp luật.

+ Các dự án khác theo quy định của pháp luật.

d) Đối với khu vực nông thôn giáp ranh nội, ngoại thành:

- Vị trí: là các khu vực thuộc xã Ngọc Đường, Phương Độ, Phương Thiện và các xã Phong Quang, Kim Thạch, Phú Linh, Đạo Đức thuộc huyện Vị Xuyên. Nằm trong phạm vi, ranh giới Quy hoạch chung đô thị Hà Giang, tỉnh Hà Giang đến 2035, được Thủ tướng chính phủ phê duyệt.

- Tính chất: Là các điểm làng thuần nông và các điểm dân cư nông thôn, nằm trong vùng sinh thái nông nghiệp; Điểm phục vụ du lịch.

- Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng: Thực hiện theo các đồ án quy hoạch phân khu, từ phân khu 5 đến phân khu 9 được phê duyệt, Điều 4 và các nội dung khác của Quy chế này.

- Quy định về xây dựng và cải tạo công trình xây dựng:

+ Đối với khu vực đầu tư, xây dựng các làng văn hóa du lịch cộng đồng, thực hiện quản lý theo Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 8/4/2020, của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc ban hành Đề án "*Bảo tồn văn hóa truyền thống và nâng cao chất lượng dịch vụ các làng văn hóa du lịch cộng đồng trên địa bàn tỉnh Hà Giang đến năm 2025*", quy định của Quy chế này và các quy định hiện hành khác có liên quan.

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*): Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình thực hiện đúng quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật và các nội dung khác liên quan của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

+ Đối với các khu chưa có quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu, nhưng được xác định thuộc loại, không thay đổi chức năng sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch chung được duyệt thì việc xây dựng, cải tạo chỉnh trang thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp luật liên quan.

- Khuyến khích thực hiện dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đối với các công trình có một hoặc nhiều tiêu chí sau:

+ Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích cộng đồng không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư.

+ Đầu tư xây dựng công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường. Các dự án khác theo quy định của pháp luật.

- Các chính sách hỗ trợ:

+ Công bố kịp thời và cung cấp miễn phí các thông tin về quy hoạch, kế hoạch triển khai các khu vực phát triển đô thị. Hỗ trợ đầu tư các dự án tăng cường năng lực dịch vụ công ích cho khu vực.

+ Các chính sách hỗ trợ khác theo quy định của Nhà nước, của tỉnh Hà Giang và của thành phố Hà Giang.

- Nghiêm cấm: Xây dựng công trình cao tầng gây ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường nông thôn; Sử dụng quỹ đất nông nghiệp sai mục đích.

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

1. Đối với công trình xây dựng mới thiết kế kiến trúc phải phù hợp với từng loại công trình, hiện đại nhưng mang đậm bản sắc văn hóa dân tộc. Phát huy các giá trị văn hóa nghệ thuật truyền thống của vùng miền núi phía Bắc.

2. Đối với công trình cải tạo, sửa chữa cần sử dụng kỹ thuật, vật liệu, để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc (*chủ yếu là các dân tộc Tày, Dao, Mông trên địa bàn*).

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

1. Khu trung tâm công cộng, Quảng trường, công viên lớn và các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan (*theo khoản 2, điều 4*):

a) Vị trí, quy mô: Theo Quy hoạch chung đô thị Hà Giang đã được phê duyệt, các Quảng trường, công viên có quy mô vừa và quan trọng như: Quảng trường 26/3, Công viên cây xanh bờ Tây sông Lô, Quảng trường khu hợp khối các cơ quan hành chính của thành phố (*đường Hữu Nghị*), khu núi Cẩm và các vườn hoa, sân chơi, công viên quy mô nhỏ khác ở các phường, xã, đường dạo bộ ven sông Lô, sông Miện, suối Châng, hồ nước khu Hà Phương.

b) Tính chất, chức năng: Là công viên cây xanh kết hợp công trình thể dục thể thao, phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí tổng hợp của người dân. Góp phần cải tạo điều kiện môi trường và cảnh quan cho đô thị.

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

- Bố trí công viên, vườn hoa cây xanh, sân chơi, kết hợp vườn hoa cây xanh: Việc bố trí phải đảm bảo mỗi công trình, có thể phát huy hiệu quả các chức năng, bảo vệ môi trường, thư giãn, vui chơi giải trí, phòng chống thiên tai, hình thành cảnh quan.

- Hình thức công trình và cây xanh công viên: Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá và các hạng mục công trình công cộng khác tương đồng, vật kiến trúc khác, để tăng hiệu quả sử dụng. Không xây dựng tường rào, để đảm bảo thông thoáng. Hè phố, đường đi bộ trong công viên phải được xây dựng đồng bộ, hài hòa về cao độ, vật liệu, màu sắc. Hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp về độ rộng; Độ bằng phẳng của đường dạo phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật. Sử dụng cây xanh tham khảo tại TCVN 9257: 2012, Về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- Công viên là không gian mở kết hợp là điểm phòng chống thảm họa nên cần phải có thiết kế phù hợp để thực hiện chức năng cứu nạn (*làm nơi sơ tán tạm*

thời cho người dân khi có cháy lớn hoặc thiên tai xảy ra). Trong công viên, phải đưa vào các hạng mục phòng chống thảm họa như: Kho chứa các vật dụng phòng khi có sự cố xảy ra.

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

- Được phép/Khuyến khích:

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

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

+ Nên bố trí tại những nơi có thể sử dụng gắn với môi trường thiên nhiên như: Núi, đồi cây hay hồ nước.

2. Quy định về kiến trúc đô thị tại các trục đường chính

a) Tên, điểm đầu, điểm cuối các trục đường chính (theo khoản 2, điều 4):

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối
1	Nguyễn Trãi	Cầu Mè	Giao với đường Trần Hưng Đạo
2	Lý Thường Kiệt	Giao với đường Trần Phú	Cầu Độc Lập – Quốc lộ 34
3	Nguyễn Văn Linh	Giao với đường Trần Hưng Đạo	Đến hết địa phận P.Quang Trung
4	Nguyễn Thái Học	Giao với đường Minh Khai	Giao với đường Trần Phú
5	Trần Phú	Giao với đường Minh Khai	Giao với đường Lý Thường Kiệt
6	Lý Tự Trọng	Giao với đường Minh Khai	Giao với đường Lý Thường Kiệt
7	Minh Khai	Giao với đường Nguyễn Trãi	Giao với đường đi xã Phú Linh
8	Trần Hưng Đạo	Giao với đường 20/8	Chân núi Mỏ Neo
9	20/8	Giao với đường Nguyễn Trãi	Giao với đường Hữu Nghị
10	19/5	Giao với đường Nguyễn Trãi	Giao với đường 20/8
11	Hữu Nghị	Cầu Mè	Giao với đường 20/8

b) Tính chất phục vụ và loại công trình kiến trúc được phép xây dựng:

- Đường Nguyễn Trãi: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố, nối từ trung tâm thành phố đi ra cửa ngõ phía Nam thành phố (*đi Hà Nội*) và cũng là trục chính của khu đô thị Nguyễn Trãi. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, vui chơi giải trí cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng phải có chức năng: Trụ sở các cơ quan hành chính cấp tỉnh, Văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, thương mại, tài chính, giao dịch, ngân hàng, khách sạn, công cộng đô thị.

- Đường Lý Thường Kiệt: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố, nối từ khu đô thị Trần Phú - Minh Khai đi ra cửa ngõ phía Bắc của Thành phố (*đi tỉnh Cao Bằng*) và cũng là trục chính của khu đô thị Ngọc Hà. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, vui chơi giải trí cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng, phải có chức năng: Trụ sở các cơ quan hành chính cấp phường, Trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn, công cộng đô thị.

- Đường Nguyễn Văn Linh: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố, nối từ khu đô thị Nguyễn Trãi đi ra cửa ngõ phía Bắc của thành phố (*đi cao nguyên đá Đồng Văn*) và cũng là trục chính của khu đô thị Quang Trung. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, vui chơi giải trí, kho tàng cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng phải có chức năng: Trụ sở các cơ quan hành chính cấp phường, Văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, thương mại, tài chính, giao dịch, ngân hàng, khách sạn, công cộng đô thị.

- Đường Nguyễn Thái Học: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố và cũng là trục chính của khu đô thị Trần Phú - Minh Khai. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, vui chơi giải trí cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng, phải có chức năng: Trụ sở các cơ quan hành chính cấp phường, Văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, thương mại, tài chính, giao dịch, ngân hàng, khách sạn, công cộng đô thị.

- Đường Trần Phú: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố và cũng là trục chính của khu đô thị Trần Phú - Minh Khai. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, vui chơi giải trí, trường học cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng phải có chức năng: Trụ sở cơ quan hành chính cấp thành phố và cấp phường, Trụ sở, văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, trung tâm thương mại, khách sạn, công cộng đô thị.

- Đường Lý Tự Trọng: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố và cũng là trục chính của khu đô thị Trần Phú - Minh Khai. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, vui chơi giải trí, trường học cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng, phải có chức năng: Văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, thương mại, dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn, công cộng đô thị.

- Đường Minh Khai: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố

và cũng là trục chính của khu đô thị Trần Phú - Minh Khai, kết nối với khu đô thị Nguyễn Trãi và khu đô thị mới phía Nam Thành phố. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, vui chơi giải trí, trường học, bệnh viện cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng, phải có chức năng: Văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, thương mại, dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn, công trình công cộng đô thị.

- Đường Trần Hưng Đạo: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố, nối khu đô thị Nguyễn Trãi với khu đô thị Trần Phú - Minh Khai. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, trường học cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng phải có chức năng: Trụ sở các cơ quan hành chính cấp tỉnh, Văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, thương mại, tài chính, giao dịch, ngân hàng, khách sạn, công cộng đô thị.

- Đường 20/8: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố, nối khu đô thị Nguyễn Trãi với khu đô thị mới Phương Độ và Khu liên hợp văn hóa - thể thao của tỉnh. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, trường học cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng, phải có chức năng: Trụ sở các cơ quan hành chính cấp tỉnh, Văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, thương mại, dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn, công cộng đô thị.

- Đường 19/5: Tính chất phục vụ là trục đường chính của khu đô thị Nguyễn Trãi, kết nối với hai trục đường chính là đường Nguyễn Trãi và đường 20/8. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, trường học cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng, phải có chức năng: Trụ sở các cơ quan hành chính cấp tỉnh, Văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, thương mại, dịch vụ du lịch, vui chơi, giải trí, khách sạn, công cộng đô thị.

- Đường Hữu Nghị: Tính chất phục vụ là trục đường chính của thành phố, nối khu đô thị Nguyễn Trãi với khu đô thị mới Phương Độ và cửa khẩu Quốc tế Thanh Thủy. Toàn tuyến được phép xây dựng các công trình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, trường học cao đến 10 tầng. Các công trình trên tuyến cao tối đa đến 25 tầng, phải có chức năng: Trụ sở các cơ quan hành chính cấp tỉnh, cấp Thành phố, Văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp, thương mại, dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn, công cộng đô thị.

3. Quy định về kiến trúc tại các làng, bản đã được phê duyệt trong Đề án Xây dựng làng văn hóa du lịch tiêu biểu và các khu vực bảo tồn cảnh quan, văn hóa theo QHC2020 (Xem chi tiết tại Phụ lục 9).

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

1. Nguyên tắc chung: Nguyên tắc quản lý thiết kế, xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình, áp dụng theo quy hoạch chi tiết từng khu dân cư được duyệt, Quy chuẩn xây dựng số 01: 2021/BXD, Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411: 2012 và đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Quy định về Quản lý kiến trúc:

- Đối với công trình thuộc 2 dãy phố quay lưng tiếp giáp vào nhau, khuyến khích bố trí sân sau với khoảng cách 2m trở lên, để lấy ánh sáng, thông gió, bố trí đường ống kỹ thuật, cứu nạn, thoát hiểm. Khoảng cách khe lún giữa các công trình với nhau (*tính theo chiều sâu của lô đất*) $\geq 1,5$ đến 3cm.

- Đối với những công trình có mặt chính quay ra phố, mặt sau quay ra sông Lô, sông Miện, suối Châng, yêu cầu phải thiết kế, xây dựng hai mặt tiền. Công trình vệ sinh phải thiết kế, xây dựng ở phía trong công trình. Những công trình xây dựng mới, số tầng tối đa ≤ 15 tầng.

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần được thiết kế theo định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp, hài hòa với đô thị miền núi.

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

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

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

- Tầng hầm, tầng nửa hầm: Cao độ sàn tầng 1, đối với công trình có tầng hầm, không vượt quá 1,5m so với cao độ hè phố. Dốc lên xuống, ra vào tầng hầm, tầng nửa hầm, phải đảm bảo độ dốc theo quy định và nằm trong ranh giới xây dựng.

b) Quy định về Quản lý hệ thống kỹ thuật:

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

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

- Nước thải khu vệ sinh (*xí, tiểu*), phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định. Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, betonite vào hệ thống thoát nước chung; Phải đổ phế thải đúng nơi quy định. Không được gây tiếng ồn, xả khói và