

Số: 08/2023/QĐ-UBND

Hà Giang, ngày 13 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Tam Sơn,
huyện Quản Bạ, 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
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 04/NQ-HĐND ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Tam Sơn, huyện Quản Bạ 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 thị trấn Tam Sơn, huyện Quản Bạ, 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 huyện Quản Bạ 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 thị trấn Tam Sơn, huyện Quản Bạ, tỉnh Hà Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 08/2023/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. Quy chế này nhằm: Kiểm soát việc xây dựng, khai thác, sử dụng công trình mới, công trình cải tạo đô thị theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung (QHC) xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc Công viên Địa chất toàn cầu (CVĐCTC) Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 10/08/2020 và Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang đến năm 2030.

Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý kiến trúc của các cấp chính quyền huyện Quản Bạ và thị trấn Tam Sơn.

2. Quy chế này là cơ sở để:

a) Xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Cung cấp thông tin quy hoạch; giấy phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trên địa bàn thị trấn.

c) Thực hiện kiểm tra, thanh tra, xử lý các vi phạm hành chính về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn thị trấn Tam Sơn.

d) Kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang phát triển thị trấn Tam Sơn, bảo vệ kiến trúc truyền thống bản địa trên địa bàn thị trấn Tam Sơn.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân có hoạt động xây dựng liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của thị trấn Tam Sơn, cũng như hộ gia đình, cá nhân cư trú, làm việc, sinh hoạt trên địa bàn thị trấn Tam Sơn.

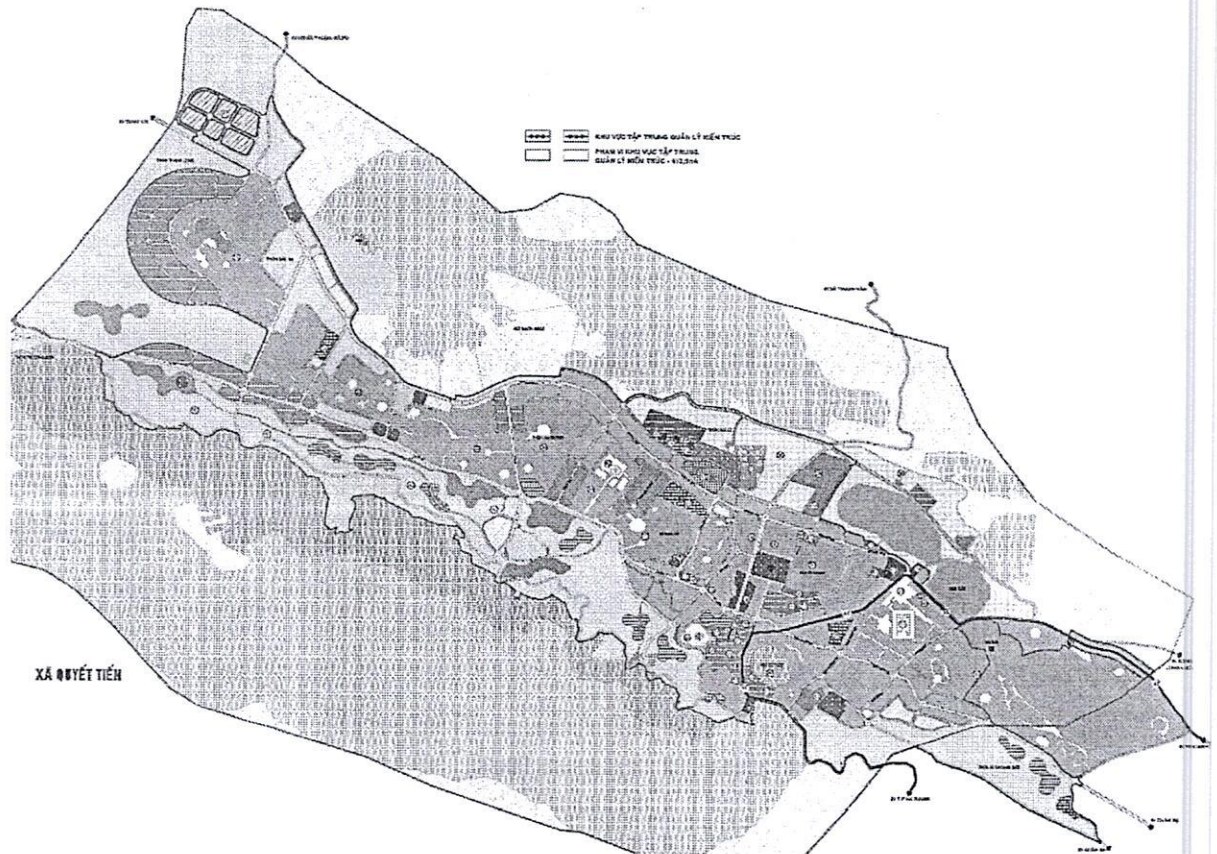
2. Phạm vi áp dụng: Quy chế này quy định về quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn trong ranh giới hành chính thị trấn Tam Sơn theo Đồ án điều chỉnh QHC xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí

thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030 và Đồ án điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh QHC xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030.

- Phạm vi tổng thể: Toàn bộ ranh giới đô thị, thị trấn Tam Sơn với diện tích: 1.265,98ha. Trong đó tập trung chủ yếu quản lý trong khu vực trung tâm thị trấn có diện tích 412,5ha; Bao gồm 146,94 ha đất dân dụng, 125,72 ha đất ngoài dân dụng và 139,84 ha diện tích đất khác theo Đồ án điều chỉnh QHC xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 10/08/2020 và Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 20/05/2022 của UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn.

- Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang đến năm 2030. Ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông giáp núi đá vôi;
- + Phía Tây giáp núi đá vôi;
- + Phía Bắc giáp núi đá vôi;
- + Phía Nam giáp đất nông nghiệp và lâm nghiệp.



Hình 1. Sơ đồ phạm vi, ranh giới lập quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Tam Sơn

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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.
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 diện mạo 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, gò đất và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.
4. Khu vực đô thị hiện hữu: Là toàn bộ khu vực theo địa giới hành chính các khu phố thuộc thị trấn Tam Sơn.
5. Khu đô thị mới, khu dân cư 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.
6. Khu đô thị cải tạo: Là khu đô thị hiện hữu được đầu tư xây dựng nhằm nâng cao chất lượng nhà ở, dịch vụ hạ tầng, môi trường, cảnh quan đô thị.
7. Khu đô thị bảo tồn: Là khu vực phát triển đô thị nhằm bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử của đô thị.
8. Di tích lịch sử - văn hóa: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).
9. Danh lam thắng cảnh: Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).
10. Quy hoạch chung: Là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng - an ninh và phát triển bền vững.
11. 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 hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.
12. Thiết kế đô thị: Là việc cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị về kiến trúc các công trình trong đô thị, cảnh quan cho từng khu chức năng, tuyến phố và các khu không gian công cộng khác trong đô thị.

13. 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 các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác (theo Luật Xây dựng).

14. Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

15. Khoảng lùi: Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

16. Khoảng lùi biên: Là khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng công trình và ranh đất bên hông

17. Mật độ xây dựng:

a) 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...).

b) 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 trên tổng diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất bao gồm cả sân đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình trong khu đất đó).

18. Hệ số sử dụng đất: Là chỉ số diện tích công trình xây dựng (nếu có nhiều tầng thì cộng tất cả các tầng) chia cho tổng diện tích lô đất.

19. Chiều cao công trình: Là chiều cao tính từ cao độ mặt vỉa hè đến lan can sân thượng đối với mái bằng và đến đỉnh mái đối với mái dốc (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).

20. Cốt xây dựng: Là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa (theo Luật Xây dựng).

21. Cốt xây dựng khống chế: Là cao độ xây dựng bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

22. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT): Là khoảng cách an toàn để bảo vệ nguồn nước, từ nguồn phát thải (Trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải, hồ sinh học, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, bãi chôn lấp chất thải rắn, nghĩa trang, lò hỏa táng, công trình sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp) đến các công trình hạ tầng xã hội.

23. Nhà ở riêng lẻ: Là 1 công trình được xây dựng trên một khuôn viên đất 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.

24. Nhà ở liền kề: Là loại nhà ở riêng lẻ, gồm các căn hộ 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 nhiều lần so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị. Nhà ở liền kề bao gồm: nhà ở liền kề, nhà phố liền kề, nhà liền kề có sân vườn, nhà liền kề có khoảng lùi.

25. Nhà ở phố liền kề: Là loại nhà ở riêng lẻ, được xây dựng liền kề nhau ở các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà phố liền kề 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 v.v...

26. Nhà ở liền kề có sân vườn: Là loại nhà ở liền kề, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực (theo Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liền kề).

27. Nhà biệt thự: Nhà ở riêng biệt có sân vườn, có hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất 3 mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất.

28. Nhà vườn: Là nhà ở riêng lẻ có tỉ lệ diện tích sân vườn lớn, có tường rào và lối ra vào riêng biệt. Diện tích lô đất xây nhà vườn có thể lớn hơn 200m², thường xây dựng 1 tầng, tối đa không quá 2 tầng kể cả tầng mái. Nhà vườn thường được xây dựng ở khu vực ngoại vi đô thị hoặc ở khu vực nông thôn.

29. Hành lang bảo vệ an toàn lưới điện: Là khoảng lưu không về chiều rộng, chiều dài và chiều cao dọc theo công trình đường dây hoặc bao quanh trạm điện.

30. Cốt xây dựng khống chế: Là cao độ xây dựng tối thiểu hoặc tối đa bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

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

32. 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 công thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị

1. Các nguyên tắc chung

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

- Không gian đô thị thị trấn Tam Sơn được quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng công viên địa chất toàn cầu cao nguyên đá Đòng Văn tỉnh Hà Giang đến năm 2030 được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 438/QĐ-TTg

ngày 07/4/2017; Đồ án điều chỉnh QHC xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 10/08/2020 và Đồ án điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030 được UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt tại Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 20/05/2022.

- Đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho những vùng giáp ranh giữa nội thị với ngoại thị.

- Kết hợp điều kiện địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước, hệ thống giao thông hiện có tạo ra không gian nối kết liên thông trong đô thị, thông gió tự nhiên, cải thiện môi trường đô thị.

- Thiết kế đô thị cần khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

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

- Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới. Xây dựng nền kiến trúc Việt Nam tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

- Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp với thực tiễn, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

b) Nguyên tắc quản lý quy hoạch, cảnh quan đô thị:

- Cảnh quan đô thị do UBND thị trấn Tam Sơn trực tiếp quản lý. Chủ sở hữu các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng.

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong đô thị đã được thị trấn Tam Sơn xác định quản lý cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Đối với những khu vực có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản địa chất, khu vực bảo tồn, việc xây dựng các công trình phục vụ cho việc bảo tồn và phát huy giá trị di sản trong khu vực này phải tuân thủ các quy định

của pháp luật về di sản văn hóa và các quy định hiện hành, bảo vệ di sản địa chất, bảo vệ cảnh quan môi trường sinh thái. Tổ chức, cá nhân khi lập các dự án, công trình xây dựng trong khu vực này phải phối hợp với ngành chức năng có thẩm quyền có giải pháp kiến trúc phù hợp, hài hòa với cảnh quan, trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

c) Nguyên tắc quản lý kiến trúc đô thị:

- Các công trình kiến trúc trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại quy chế quản lý kiến trúc đô thị của thị trấn Tam Sơn.

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

- Diện tích, kích thước khu đất xây dựng công trình hoặc nhà ở phải đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thị trấn Tam Sơn mới được cấp phép xây dựng.

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới bên trong khu vực đã được công nhận là di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng về màu sắc, chất liệu với công trình di sản của khu vực.

- Đối với công trình kiến trúc:

+ Bảo đảm an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận các công trình kiến trúc đô thị.

+ Hài hòa giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí, đảm bảo trật tự chung, hoà nhập với cảnh quan khu vực.

+ Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, văn minh có tính thẩm mỹ cao đồng thời phải phù hợp với tính chất của công trình.

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc truyền thống với phương châm Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu có chọn lọc tinh hoa kiến trúc hiện đại.

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

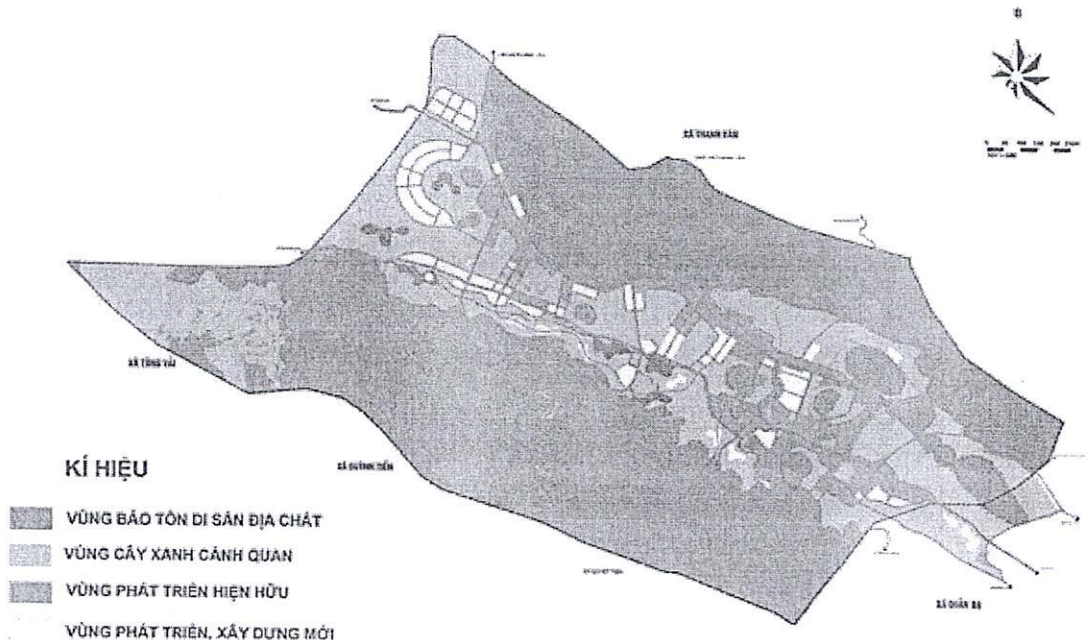
a) Các khu vực quản lý đặc thù trên địa bàn bao gồm:

- Vùng bảo tồn di sản địa chất: Là khu vực có giá trị địa chất, các khu vực có giá trị bảo vệ cảnh quan, môi trường như Núi Đồi Cô Tiên, núi Pu Vang, núi Cột Cờ, núi Nà Lù, các khu vực rừng phòng hộ.

- Vùng cây xanh, cảnh quan: Các khu vực cây xanh cảnh quan tự nhiên, chuỗi công viên chuyên đề xuyên suốt đô thị và các vùng cây xanh cảnh quan tự nhiên khu vực thấp.

- Vùng phát triển hiện hữu: Khu vực phát triển hiện hữu thuộc trung tâm của thung lũng thị trấn, tập chung chủ yếu 2 bên tuyến giao thông trục chính đô thị và quốc lộ 4C.

- Vùng phát triển mới: Các khu vực xây mới bao gồm các khu ở mới mật độ thấp, khu tiểu thủ công nghiệp, các khu nhà truyền thống kết hợp Homestay, du lịch cộng đồng và dịch vụ du lịch khác.



Hình 2. Sơ đồ phân vùng cảnh quan

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

- Đối với khu vực có cảnh quan địa hình:

+ Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường nước gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực.

+ Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với không gian mặt nước hiện trạng.

+ Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý hồ, mặt nước.

+ Việc san lấp phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống cống hợp thay thế.

+ Bảo vệ cảnh quan ven hồ, các khu vực dễ sạt lở, lũ quét, không xây dựng công trình.

- Đối với khu vực có địa hình đồi dốc:

+ Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực có địa hình đồi dốc.

+ Phương án quy hoạch, đặc biệt là quy hoạch giao thông, san nền và hạ tầng kỹ thuật khác cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp làm mất địa hình đồi dốc.

+ Tổ chức không gian kiến trúc đô thị xung quanh khu vực cần hạn chế các công trình cao tầng che chắn tầm nhìn đến cảnh quan đồi. Chiều cao xây dựng công trình phù hợp và phát huy đặc trưng của địa hình.

+ Khuyến khích tổ chức cây xanh, cảnh quan tập trung với mật độ cao, mang đặc trưng của vùng sinh thái đồi dốc vùng núi phía Bắc.

+ Khuyến khích việc thi tuyển thiết kế đối với các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị.

+ Tôn trọng bảo tồn các khu vực có giá trị địa chất, các khu vực có giá trị bảo vệ cảnh quan, môi trường, cập nhật bản đồ Quy hoạch 3 loại rừng bảo tồn các khu vực rừng phòng hộ.

+ Phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy hoạch chung đã được phê duyệt và Quy chế này.

- Các khu vực hạn chế phát triển xây dựng:

+ Các khu cây xanh, mặt nước tự nhiên trong đô thị cần được tận dụng tổ chức thành khu cảnh quan, công viên, cây xanh cần được hạn chế tối đa các hoạt động xây dựng, mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1 tầng.

+ Khu vực phát triển hiện hữu cần hạn chế tăng mật độ, tầng cao xây dựng, cải tạo, tập trung chỉnh trang diện mạo, giảm áp lực từ các hoạt động dân sinh và kinh doanh sản xuất.

- Các khu vực cần được bảo vệ nghiêm ngặt và cấm xây dựng:

+ Các khu vực trong ranh giới khoanh vùng bảo vệ danh lam thắng cảnh núi đồi Quán Bạ; và khoanh vùng di sản địa chất, khu vực hệ sinh thái tự nhiên phía ngoài thị trấn như núi Pu Vang, núi Cột Cờ. Khu vực này không xây dựng mới, tập trung cải tạo cảnh quan, tăng mật độ cây xanh. Các khu vực danh lam thắng cảnh, di sản địa chất cần tuân thủ hồ sơ khoanh vùng bảo vệ nghiêm ngặt. Kiểm soát chặt chẽ các các hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật.

+ Hành lang an toàn giao thông các tuyến quốc lộ 4C và đường tránh quốc lộ 4C, các hành lang cây xanh bảo vệ nguồn nước, khe tụ thủy thoát nước của thị trấn.

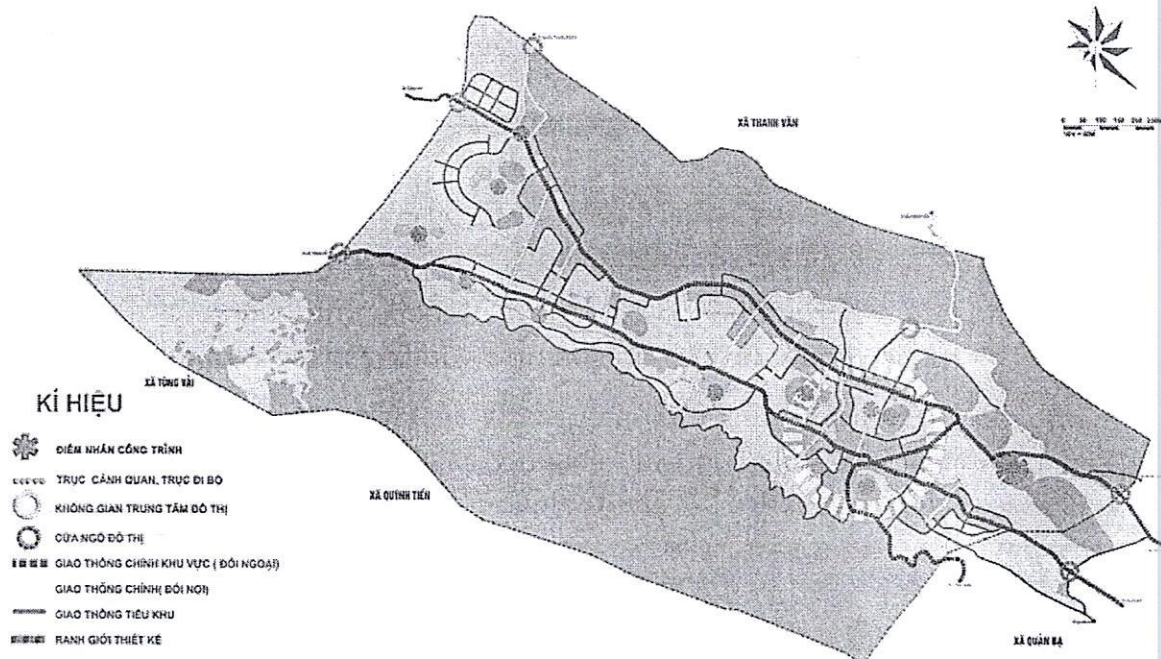
+ Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị.

+ Thực hiện nâng cấp và bổ sung hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, cải tạo, bổ sung không gian cây xanh, dịch vụ công cộng; tận dụng tối đa các điều kiện hiện trạng, hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

+ Giao thông phải đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ giao thông khu vực và của đô thị. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian để làm ga ra, bãi đỗ xe.

- Đối với cảnh quan cửa ngõ thị trấn: Thị trấn Tam Sơn có 5 cửa ngõ, thuộc đường quốc lộ 4C đi thành phố Hà Giang và hướng trục đường chính xã Tùng Vài. Các khu vực này cần được thiết kế các điểm công trình bổ trợ mang đậm nét văn hóa khu vực như cổng chào, biển chỉ dẫn, xây dựng các cụm công trình mỹ thuật, tượng đài trên dải cây xanh vườn hoa đô thị, cây xanh cách ly.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về tầng cao, khoảng lùi, mật độ xây dựng công trình thực hiện theo các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.



Hình 3. Sơ đồ trục, tuyến cảnh quan; điểm nhấn và cửa ngõ đô thị

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

- Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500: Đối với những khu vực chưa có quy hoạch đô thị 1/500 được duyệt, việc quản lý đầu tư xây dựng, cải tạo thực hiện theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt và quy định tại Quy chế này.

Trong trường hợp các chỉ tiêu kỹ thuật chưa rõ ràng thì căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Đối với những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng như: Khu trung tâm đô thị; Khu vực đô thị hiện hữu cần cải tạo; Khu vực đô thị xung quanh công trình bảo tồn; Khu vực cửa ngõ; Khu vực quảng trường công cộng; các trục đường chính; các công trình di tích, văn hóa, lịch sử cần lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp đô thị.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5ha (nhỏ hơn 2ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) mà chỉ cần lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

3. Khu vực thiết kế đô thị riêng: Đồ án thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với thị trấn Tam Sơn, bao gồm:

a) Các tuyến phố, trục đường quy định tại Điều 6, khoản 1, mục b; mục c của Quy chế này;

b) Các khu vực phát triển đô thị:

- Các khu đô thị trong phạm vi thị trấn.

- Khu nghỉ dưỡng sinh thái Homestay (Công viên văn hóa, ẩm thực Con đường rượu ngô).

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

4. Khu vực tuyến phố, ưu tiên chỉnh trang

a) Trục Quốc lộ 4C:

- Cần cải tạo, chỉnh trang các công trình, đảm bảo chỉ tiêu xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao, kiểu dáng, hình thái kiến trúc theo các quy định cụ thể của từng loại hình công trình, đảm bảo an toàn.

- Cải tạo, trồng cây xanh trên tuyến phố đồng loạt, mang bản sắc đặc trưng của khu vực.

- Đảm bảo hoàn thiện hệ thống hạ tầng, biển chỉ dẫn các công trình công cộng.

b) Trục đường Không gian Resort Con đường rượu ngô:

- Tận dụng khoảng không gian mặt nước, suối tự nhiên có sẵn, mở rộng phù hợp với định hướng phát triển du lịch của thị trấn.

- Bổ sung các công trình dịch vụ du lịch, nhà hàng: Quản lý, giới thiệu, quảng bá đặc trưng, đặc sản cho khách du lịch.

- Quản lý, quy định về hình thức kinh doanh, bảng biển, đồng bộ hình thái kiến trúc công trình, hệ thống mái che, ki ốt, tránh việc kinh doanh tự phát, ảnh hưởng đến mỹ quan và trật tự đô thị.

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

1. Công trình mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo, cảnh quan kiến trúc của đô thị hoặc các công trình có yêu cầu đặc thù như: Tượng đài, quảng trường, các công trình tại điểm nút, điểm nhấn trong đô thị; Công trình tại các vị trí cửa ngõ thì phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc tuân thủ theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

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

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

Đảm bảo định hướng phát triển cho thị trấn Tam Sơn trở thành trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị của huyện Quỳnh Bạ và là Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn tại Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 07/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch xây dựng Công viên địa chất toàn cầu Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang đến năm 2030; Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 10/08/2020 của UBND tỉnh Hà Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh QHC xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030; Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 20/05/2022 của UBND tỉnh Hà Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn – Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang đến năm 2030.

Tạo lập được môi trường sống tiện nghi, an toàn và bền vững, nâng cao nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân, bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn và phát triển bản sắc văn hóa dân tộc.

1. Định hướng chung

a) Quy định đối với khu đô thị hiện hữu:

- Khu đô thị hiện hữu đang phát triển tập trung trong khu vực thung lũng thị trấn, tập trung chủ yếu 2 bên tuyến giao thông trục chính đô thị và quốc lộ 4C.

- Khu vực này cần kiểm soát, không tăng mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, không xây dựng xen kẽ, cải tạo, chỉnh trang các công trình để tăng mỹ quan đô thị. Các khoảng trống không gian được ưu tiên phát triển cây xanh, công viên và khu công cộng xây dựng mật độ thấp. Các công trình nhà ở giữ nguyên hiện trạng về tầng cao, việc xây mới đối với công trình nhà ở tầng cao tối đa 4 tầng; đối với công trình dịch vụ thương mại tầng cao tối đa là 4 tầng. Khu vực có chiều cao tối đa 4 tầng nằm dọc các trục đường chính bao gồm: Quốc lộ 4C và các trục đường chính đô thị (Theo Phụ lục 4 quy định lộ giới và tầng cao xây dựng công trình trên các trục chính đô thị).

- Cải tạo nâng cấp về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật để cải thiện và nâng cao môi trường sống cho người dân.

- Các tuyến đường dân cư sinh sống có mật độ xây dựng nhà ở dày đặc, khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng, hiệu quả về cải tạo, chỉnh trang thấp thì cần phải lập hoặc điều chỉnh kiến trúc theo hướng giữ nguyên hiện trạng, nhằm tạo điều kiện cho nhân dân sinh sống ổn định lâu dài, không gây xáo trộn.

- Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, công trình giáo dục, công trình dịch vụ y tế công cộng phục vụ khu

dân cư, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư.

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, theo từng ô phố, hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ.

- Hạn chế việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại dịch vụ trên những trục đường không phải thương mại dịch vụ và không bảo đảm công năng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

- Hạn chế tầng cao xây dựng trong khu dân cư, hạn chế xây dựng các công trình nhà ở cao tầng (>4 tầng) và các công trình thương mại dịch vụ quy mô lớn trên các khu đất nhỏ hơn 500 m², trên tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 9,5m trong các khu dân cư hiện hữu.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhà ở tạm bợ trong khu vực.

- Công trình xây dựng mới cần đảm bảo hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh, tương xứng với không gian trục đường, đóng góp vào việc hình thành bộ mặt kiến trúc cho đô thị.

b) Quy định đối với khu vực xây dựng mới:

- Bổ sung khu vực xây dựng công trình hợp khối các cơ quan tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng 40%, đảm bảo tập trung và hoàn thiện chức năng đầu não hành chính của toàn huyện Quản Bạ. Riêng công trình điểm nhấn tầng cao có thể 5-7 tầng.

- Bổ sung phát triển đất công cộng, chợ, bãi đỗ xe. đảm bảo phục vụ dân cư và nhu cầu của du khách.

- Xây dựng mới các khu ở mật độ thấp các khu vực làng bản, các khu vực trang trại sinh thái kết hợp homestay, công trình dịch vụ thương mại nhằm phát triển kinh tế xã hội, quảng bá hình ảnh cho khu vực. Mật độ xây dựng từ 40% - 50%, tầng cao từ 1 - 4 tầng. Đối với công trình nhà ở tầng cao, công trình dịch vụ thương mại tầng cao tối đa 4 tầng.

- Thực hiện theo quy chế quản lý của từng dự án, cụ thể:

- + Bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

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

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

- + Đảm bảo đồng bộ, tiện ích, hiện đại, kết nối với khu vực xung quanh.

- + Giải quyết tốt vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu cũ do việc xây dựng khu mới gây ra.

- + Tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

c) Quy định đối với các khu trung tâm hành chính - chính trị, không gian công cộng trung tâm thị trấn:

- Nhà công sở, công trình thể thao, văn hoá, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu dân cư đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

- Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch, kiến trúc phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

- Công trình xây dựng mới cần đảm bảo hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh, tương xứng với không gian trực đường, đóng góp vào việc hình thành bộ mặt kiến trúc cho đô thị.

- Hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư xây dựng đồng bộ, bảo đảm kết nối khu vực trung tâm hành chính với các hệ thống giao thông công cộng, tạo điều kiện cho dân cư tiếp cận thuận lợi với khu vực cơ quan hành chính các cấp.

d) Quy định đối với các khu vực khác giáp ranh:

Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về mật độ xây dựng, diện tích lô đất, tầng cao công trình, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 10/08/2020 và Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 20/05/2022, các tuyến đường mở mới được quy định về lộ giới và khoảng lùi cụ thể trong phức lục 4 quy chế này.

đ) Đối với khu vực nông lâm nghiệp:

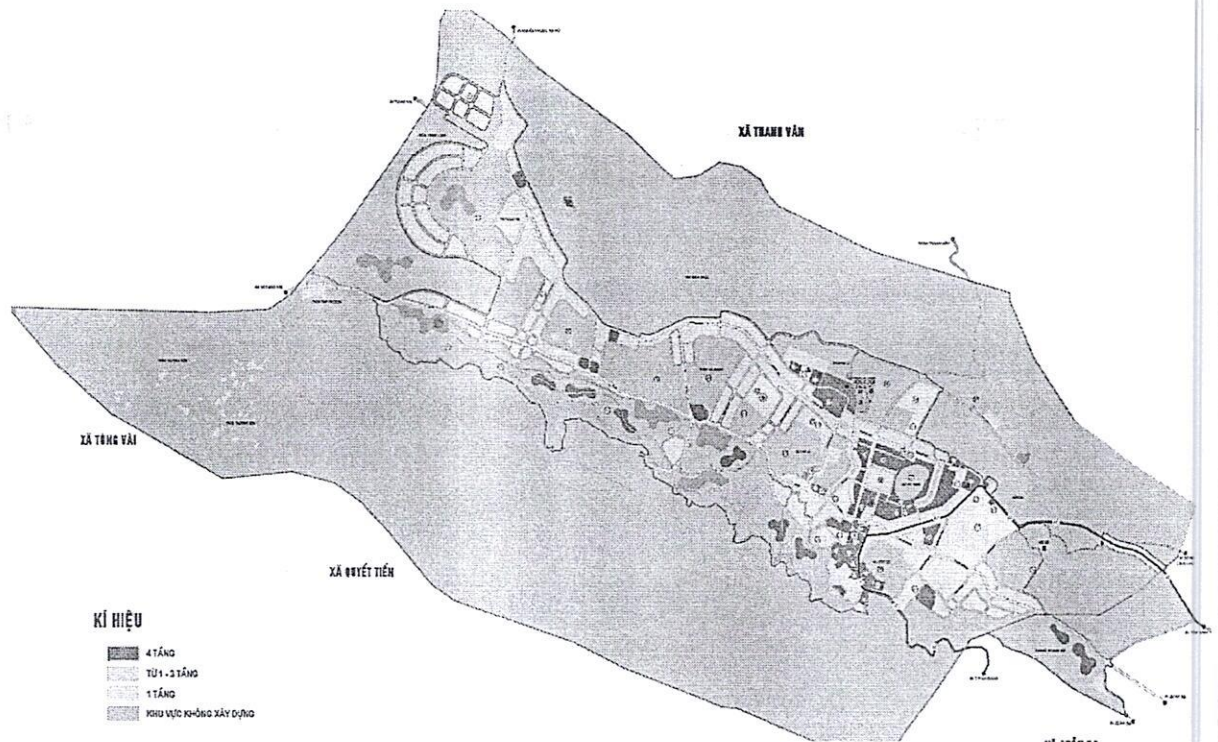
- Tập trung đầu tư xây dựng các khu, cụm dân cư nông thôn theo quy hoạch, đẩy nhanh tiến độ quy hoạch xây dựng các khu vực phát triển đô thị đã được xác định trong quy hoạch chung thị trấn.

- Xây dựng mô hình khu ở nông thôn phù hợp với điều kiện địa hình từng khu vực, bảo đảm phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái. Hạn chế tối đa việc chuyển đổi chức năng các khu vực đất nông nghiệp và đất dành cho hệ thống cây xanh, công viên của thị trấn.

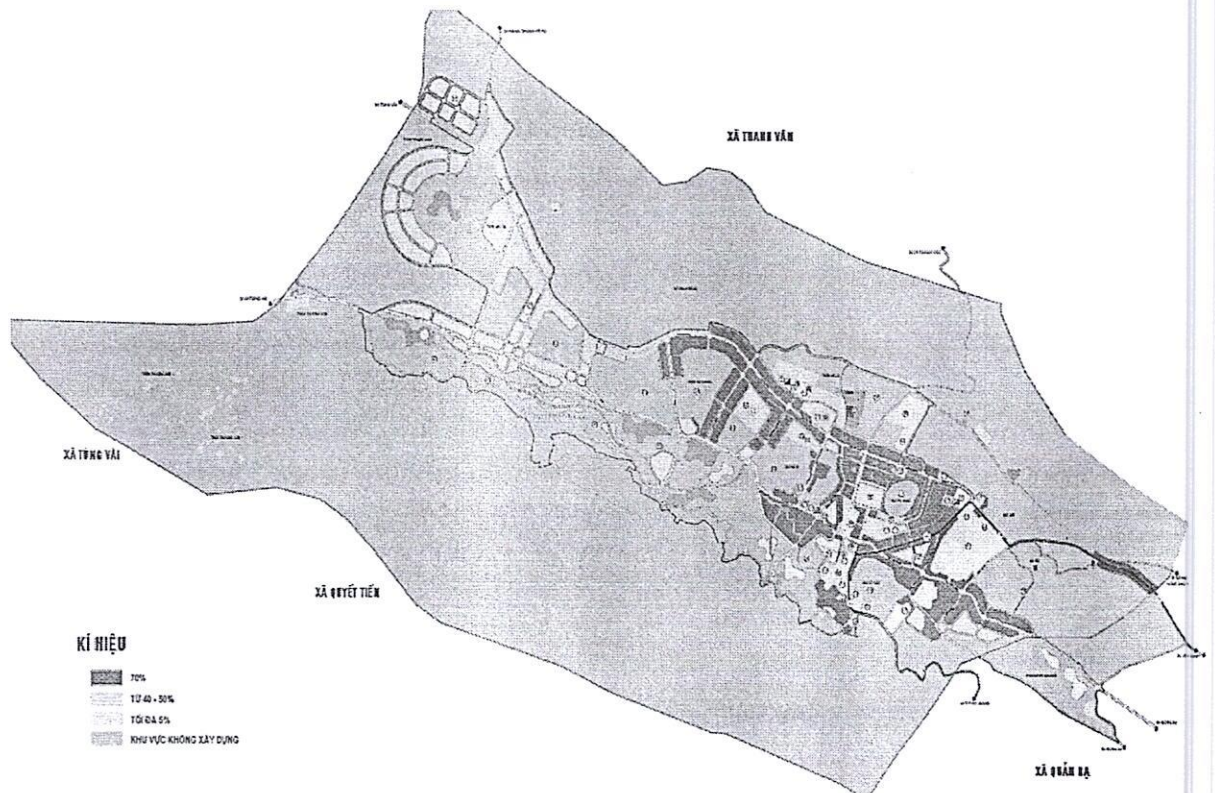
- Xác định rõ ranh giới đô thị và nông thôn, quản lý chặt chẽ, tránh việc phát triển đô thị tự phát trong cả hai khu vực.

- Những khu vực đô thị hóa cần lập quy hoạch chi tiết và quản lý thực hiện đúng quy hoạch đô thị.

- Quản lý nghiêm ngặt việc sử dụng đất và xây dựng trong các vùng sinh thái dọc vùng bảo tồn.



Hình 4. Quản lý tầng cao xây dựng



Hình 5. Quản lý mật độ xây dựng

2. Định hướng cụ thể

a) Đối với các vị trí điểm nhấn về cảnh quan:

- Các không gian trọng tâm: Trung tâm hành chính, chính trị huyện, thị trấn; trung tâm thể dục thể thao; nhà văn hóa, thư viện, nhà hát.

- Các trục, tuyến chủ đạo: Đường Quốc lộ 4C, đường Trần Hưng Đạo, Bà Triệu, Lê Lợi, Lê Lai, Nguyễn Trãi, Sùng Dúng Lù, Trần Quốc Toản, Ngô Quyền.

- Các khu vực cửa ngõ: Cửa ngõ phía Tây và Tây Bắc kết nối với xã Thanh Vân; Cửa ngõ phía Đông Bắc kết nối với thị trấn Yên Minh; Cửa ngõ phía Đông Nam kết nối với thành phố Hà Giang.

- Điểm nhìn chính khu vực:

+ Xây dựng khu vực cửa ngõ đô thị có không gian mở rộng tại đó trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị tạo điểm nhấn có tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về tầng cao, khoảng lùi, mật độ xây dựng công trình thực hiện theo các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

b) Đối với khu vực cảnh quan:

- Các tuyến trục cảnh quan chính trong đô thị được quy hoạch khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên cũng như các trục chính đô thị, cụ thể bao gồm: các trục cảnh quan dọc tuyến đường quy hoạch; định hướng cây xanh cảnh quan, mặt nước tạo bộ mặt khang trang cho khu vực.

- Các không gian công viên, cây xanh, không gian công cộng, quảng trường khu vực lân cận phải kết nối với không gian cảnh quan Trung tâm thị trấn Tam Sơn.

- Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc thấp tầng tại các khu vực ven hồ điều hòa.

- Ưu tiên xây dựng hệ thống công viên, cây xanh cảnh quan, công trình văn hóa, vui chơi giải trí, nhà hàng, dịch vụ du lịch và các tiện ích đô thị.

- Đảm bảo tính liên tục của không gian cây xanh, mặt nước hiện hữu gắn với công viên, cảnh quan hồ điều hòa Trung tâm thị trấn.

- Bờ hồ cần được kè mái, bố trí rào chắn, lan can, miệng xả nước đảm bảo an toàn, vệ sinh, yêu cầu mỹ thuật phù hợp cảnh quan toàn tuyến.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với mục đích sử dụng mục đích công cộng.

- Những hoạt động không được phép:

+ Hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như san lấp, trồng và chặt phá cây xanh, xây dựng lấp đặt công trình, kinh doanh trái phép trong khu vực công viên, hè, đường ven hồ.

+ Các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang $\geq 10m$ bảo vệ hồ.

+ Các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tự nhiên, cảnh quan sinh thái.

+ Xây dựng công trình cao tầng, mật độ xây dựng cao, công trình làm chắn tầm nhìn hướng về cảnh quan, không gian công cộng.

c) Đối với các công viên trong đô thị:

- Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven hồ và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh.

- Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng.

- Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

- Khi thiết kế công trình trồng cây xanh dọc theo các đường phố, trong quảng trường, công viên tùy thuộc vào cấp loại, chiều rộng và tính chất của công trình để bố trí các loại cây trồng phù hợp với không gian đô thị và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn hóa nghệ thuật trong công viên phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch thiết kế xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

- Các công việc khác về quản lý, chăm sóc cây xanh tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2009 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.

d) Đối với khu đô thị hiện hữu

- Quy định về lộ giới, khoảng lùi:

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo đề án Đề án điều chỉnh QHC xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 10/08/2020 và Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 20/05/2022 và các quy định tại khoản 3 điều 8 Quy chế này.

+ Đối với những tuyến đường hiện có khác chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 thì được quản lý theo hiện trạng và đề án quy hoạch chung được duyệt.

+ Đối với đường ngõ theo hiện trạng đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, đất quá nhỏ không thể bố trí khoảng lùi được thì chỉ giới

xây dựng được trùng với chỉ giới đường đỏ nhưng vẫn phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định của Nhà nước, những trường hợp cụ thể thì sẽ được cơ quan quản lý quy hoạch huyện Quản Bạ xem xét, báo cáo cấp thẩm quyền quyết định.

- Hệ thống công viên, cây xanh:

+ Phải đảm bảo phù hợp với yêu cầu và mục tiêu của quy hoạch đô thị và phát triển đô thị.

+ Đảm bảo diện tích, mật độ cây xanh sử dụng công cộng đô thị và trong các công trình.

+ Tất cả các tuyến đường cấp phân khu vực trở lên đều phải trồng cây xanh đường phố.

+ Phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây.

+ Việc lựa chọn các hình thức bố trí cây, loại cây trồng trên đường phố phải phù hợp với từng loại đường phố, đặc thù của đô thị.

+ Trồng cây xanh không che khuất biển báo hiệu đường bộ và đèn tín hiệu giao thông.

+ Tại các đảo giao thông việc bố trí các loại cây xanh phải tuân thủ các quy định về bảo đảm an toàn giao thông.

- Quy định về chiếu sáng:

+ Việc xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo các công trình giao thông phải được xây dựng đồng bộ với các công trình chiếu sáng đô thị.

+ Việc chiếu sáng đường, đường phố, hè phố, cầu, nút giao thông, bến, bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng trong đô thị phải phù hợp yêu cầu của quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chiếu sáng đô thị, có tính thẩm mỹ, phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường xung quanh.

+ Việc chiếu sáng tại các ngõ phải phù hợp với điều kiện thực tế; góp phần bảo đảm an ninh, trật tự, văn minh tại khu vực dân cư.

- Quy định về thoát nước mặt:

+ Hệ thống thoát nước được xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo phải đồng bộ với hệ thống thoát nước hiện hữu của đô thị.

+ Đảm bảo cốt cao độ nền đường phù hợp, không gây ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu dọc theo tuyến đường mở rộng.

+ Tuân thủ các quy định về cao độ nền xây dựng khi tiến hành xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp các công trình.

+ Quản lý cao độ mực nước các hồ điều hòa, kênh mương thoát nước nhằm đảm bảo tối đa khả năng tiêu thoát, điều hòa nước mưa, chống ngập úng và bảo vệ môi trường.

+ Thoát nước và xử lý nước thải phải đảm bảo an toàn theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

- Quy định xây dựng hai bên đường đối với việc mở đường mới:

+ Lập quy hoạch xây dựng và quản lý theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Đảm bảo đúng chức năng sử dụng đất, thể loại công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, thiết kế bố trí cây xanh trên công trình.

+ Khuyến khích việc kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án điều chỉnh QHC xây dựng, Đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh QHC xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030 và các qui định tại khoản 3 điều 8 Quy chế này.

- Quy định đối với công trình xây dựng:

+ Quy định về lô đất xây dựng - Tuân thủ theo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Hà Giang (Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 08/11/2021 của UBND tỉnh quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Giang).

+ Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ, hạn chế các công trình kiến trúc siêu mỏng.

+ Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ để có các lô đất lớn hơn hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực.

+ Diện tích lô đất xây dựng: Diện tích lô đất xây dựng tối thiểu là 50m² với bề rộng lô đất không nhỏ hơn 4m; Lô đất có diện tích nhỏ hơn 25m², chiều rộng mặt tiền < 2,5m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng < 2,5m, cần xây dựng hợp khối với công trình kế cận để đảm bảo mỹ quan trên toàn tuyến phố.

đ) Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng:

Không được xây dựng công trình đối với những lô đất sau khi trừ khoảng lùi, vi phạm 1 trong 3 yếu tố: diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15m², chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 2,5m, chiều sâu nhỏ hơn 5m. Nếu phần diện tích đất còn lại từ 15m² đến nhỏ hơn 50m², đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền \geq 3m và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng \geq 5m thì được phép xây dựng không quá 3 tầng (đối với trường hợp đơn lẻ).

- Quy định cốt nền, chiều cao công trình:

+ Cốt san nền của lô đất xây dựng phải phù hợp với cao độ nền xây dựng theo Đồ án điều chỉnh QHC xây dựng, Đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh QHC xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc CVĐCTC Cao nguyên đá Đồng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt. Với khu vực có độ dốc $i < 10\%$, san gạt cục bộ tạo độ dốc nền thuận lợi cho thoát nước mưa về chỗ đặt cống thu gom nước mưa. Khu vực có $i \geq 10\%$ xây dựng giạt cấp theo thềm địa hình, giữa các thềm hoặc là tường chắn hoặc là mái taluy được gia cố để tránh sạt lở.

+ Các công trình xây mới quy mô nhỏ: nhà liền kề, biệt thự cần hết sức hạn chế san gạt nền. Lựa chọn những mẫu nhà phù hợp với địa hình như nhà có tầng hầm, nhà giạt cốt ...

+ Cho phép san gạt tạo địa hình bằng phẳng kiểu thềm bậc để xây dựng đối với các công trình lớn như: Trường học, công trình công cộng. Hệ thống taluy tường chắn đáp ứng các quy chuẩn hiện hành.

+ Đối với các công trình xây dựng xen cây, phải đảm bảo phù hợp với các công trình đã xây dựng ổn định, không ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan đô thị. Phải đảm bảo tiêu thoát nước mưa, nước thải bằng hệ thống thoát nước riêng từ nhà đổ vào hệ thống thoát nước đô thị.

+ Tùy theo vị trí, chiều cao trung bình hiện trạng của từng khu, từng dãy phố cơ quan cấp phép quy định cụ thể, trên nguyên tắc chiều cao từng tầng, tổng chiều cao nhà phải phù hợp với kiến trúc mặt đứng từng khu, từng dãy phố hiện trạng.

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

Bảng 1. Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng tối đa

STT	Chức năng công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Công trình hành chính, công cộng dịch vụ đô thị	50	3-4	1,2-1,6
2	Công trình thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng	70	3-4	1,8-2,4
3	Công trình nhà ở riêng lẻ			
	+ Nhà vườn	40	1-2	0,4-0,8
	+ Liên kề	100	1-4	1-4

- Tổ chức thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang bộ mặt thị trấn:

+ Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với từng khu vực phát triển đô thị mới và thiết kế đô thị các khu chức năng, tuyến đường các khu vực chỉnh trang, cải tạo để làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và thực hiện chỉnh trang, cải tạo đô thị.

+ Xác định các yếu tố đặc trưng của đô thị để thực hiện công tác thiết kế đô thị đạt hiệu quả cao và đảm bảo sự hài hòa về không gian đô thị và thẩm mỹ các công trình kiến trúc.

+ Các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết phải có đồ án thiết kế đô thị thích hợp.

+ Các khu vực đặc biệt, có giá trị hoặc cần bảo tồn phải có đồ án thiết kế đô thị riêng cho từng khu vực.

+ Tuân thủ các quy định về thiết kế đô thị theo thông tư 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

+ Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu cần bảo đảm các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc.

+ Phù hợp với điều kiện hiện trạng cũng như quy hoạch xây dựng của các khu vực lân cận và các khu vực có liên quan về: mật độ và tầng cao xây dựng, cảnh quan đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội và các chức năng sử dụng đất khác.

+ Phù hợp với giá trị lịch sử, giá trị kiến trúc và chất lượng của các công trình hiện có.

e) Đối với khu vực xây dựng mới:

- Quy định về khoảng lùi

+ Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định sau đây:

Bảng 2. Quy định về khoảng lùi tối thiểu

Chiều cao xây dựng công trình (m) Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao			
	≤ 19	$19 < 22$	$22 < 28$	≥ 28
< 19	0	3	4	6
$19 < 22$	0	0	3	6
> 22	0	0	0	6

+ Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cột vỉa hè).

- Quy định diện tích lô đất:

+ Tuân thủ theo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Hà Giang (Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 08/11/2021 của UBND tỉnh quy định chi tiết một số điều của Nghị định số

148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Giang).

+ Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở được xác định cụ thể theo nhu cầu và đối tượng sử dụng, phù hợp với các giải pháp tổ chức không gian và được quản lý theo quy định về quản lý xây dựng của khu vực lập quy hoạch.

+ Đối với lô đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20\text{m}$: diện tích lô đất xây dựng nhà ở $\geq 50\text{m}^2$, bề rộng và bề sâu lô đất $\geq 5\text{m}$.

+ Đối với lô đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới $< 20\text{m}$: diện tích lô đất xây dựng nhà ở $\geq 50\text{m}^2$, bề rộng lô đất và bề sâu $\geq 4\text{m}$.

+ Các trường hợp khác áp dụng quản lý như khu đô thị hiện hữu.

+ Chiều dài tối đa của một dãy nhà liền kề hoặc riêng lẻ có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m. Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông phù hợp với các quy định về quy hoạch mạng lưới đường giao thông, hoặc phải bố trí đường đi bộ phục vụ du lịch với bề rộng là 7,5m.

- Quy định mật độ xây dựng:

+ Công trình nhà ở : Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề, riêng lẻ và nhóm nhà chung cư tùy thuộc vào diện tích của lô đất xây dựng mật độ xây dựng được quy định như sau:

Bảng 3. Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự)

Diện tích lô đất ($\text{m}^2/\text{căn nhà}$)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

+ Các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, chợ : Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ trong các khu vực xây dựng mới là 50%.

+ Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích $\geq 3.000\text{m}^2$ cần được xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định.

+ Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác có diện tích $< 3.000\text{m}^2$. Sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được

phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và diện tích đỗ xe theo quy định.

Bảng 4. Mật độ xây dựng tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà ở sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và tầng cao xây dựng công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43

+ Với các lô đất có diện tích nằm giữa các giá trị nêu trong quy chế này, mật độ xây dựng thuần tối đa được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$N_t = N_b - ((N_b - N_a) / (G_a - G_b)) \times (G_t - G_b)$$

Trong đó: N_t : Mật độ xây dựng tối đa cho phép theo diện tích lô đất cần tính. Đơn vị tính: %.

G_t : Diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính: m².

G_a : Diện tích lô đất cận trên diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính: m².

G_b : Diện tích lô đất cận dưới diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính : m² .

N_a : Mật độ xây dựng tương ứng với G_a . Đơn vị tính: %.

N_b : Mật độ xây dựng tương ứng với G_b . Đơn vị tính: %.

+ Trong trường hợp nhóm công trình là tổ hợp công trình với nhiều loại chiều cao khác nhau, quy định về mật độ xây dựng tối đa được áp dụng theo chiều cao trung bình.

+ Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên, các quy định về khoảng lùi công trình, khoảng cách tối thiểu đến dãy nhà đối diện cũng như mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công

trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

- Quy định khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà:

+ Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình xây dựng riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề (gọi chung là các dãy nhà) trong khu vực quy hoạch xây dựng mới được quy định như sau:

+ Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai dãy nhà có chiều cao $< 46\text{m}$ phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình ($1/2h$) và không được $< 7\text{m}$.

+ Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà có chiều cao $< 46\text{m}$ phải đảm bảo $> 1/3$ chiều cao công trình ($1/3h$) và không được $< 4\text{m}$.

+ Đối với dãy nhà bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách tối thiểu đến dãy nhà đối diện được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

Nếu dãy nhà có độ dài của cạnh dài và độ dài của đầu hồi bằng nhau, mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất trong số các đường tiếp giáp với lô đất đó được hiểu là cạnh dài của ngôi nhà.

- Quy định chiều cao công trình:

+ Nhà liền kề, liền kề có sân vườn, nhà biệt lập, biệt thự được xây dựng tầng hầm, tầng lửng. Tầng hầm, tầng lửng không tính là 1 tầng.

+ Chiều cao toàn bộ nhà không được vượt quá 4 lần chiều ngang hoặc chiều sâu nhà (nếu chiều sâu nhỏ hơn chiều ngang). Trường hợp được phép cao hơn với điều kiện phải hợp khối hoặc liền kề với nhà ở có chiều cao tương ứng.

+ Phần nhà, công trình được phép nhô ra vượt quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

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

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá $0,2\text{m}$ và phải đảm bảo mỹ quan;

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

+ Trong khoảng không từ độ cao $3,5\text{m}$ (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau: Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn quy định theo bảng sau đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1m ; Phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và quản lý xây dựng áp dụng cho khu vực.

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

+ Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;

+ Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;

+ Không vượt quá chỉ giới đường đỏ;

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bầy chấu cảnh).

Bảng 5. Quy định về độ vươn tối đa theo chiều rộng lộ giới

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

- Phần nhô ra không cố định:

+ Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Bảng 6. Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Kết cấu di động		1,0
$\geq 3,5$	Kết cấu cố định (phải nghiên cứu \geq quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực)		
	Ban công mái đua		1,0
	Mái đón, mái hè phố		0,6

- Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

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

+ Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

Bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;

Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

- Quy định về tường rào:

+ Hòa hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc khu vực. Chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hòa với công trình.

+ Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m so với vỉa hè, thông thoáng; bề mặt hàng rào cao tối đa 0,6m.

+ Khuyến khích xây dựng hàng rào thông thoáng, kết hợp trồng cây xanh, dây leo có hoa trang trí tạo mỹ quan cho đô thị.

+ Đối với khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ, đa năng có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để tạo không gian mở cho khu vực.

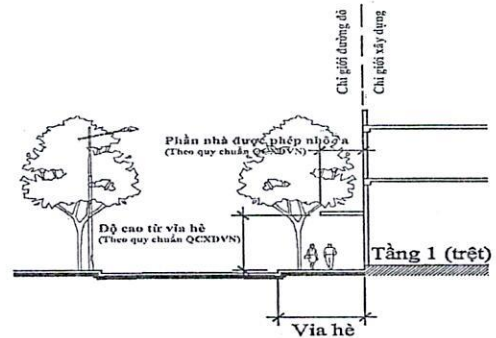
+ Đối với nhà ở riêng lẻ: Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%, phần bề tường rào cao tối đa 0,6m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

+ Đối với nhà chung cư, công trình đa năng, hành chính, dịch vụ công cộng: Khuyến khích không xây dựng hàng rào phía trước công trình; có thể thiết kế hàng rào thấp hoặc không có hàng rào kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo không gian xanh cho khu vực công trình. Trong trường hợp bắt buộc phải có, hàng rào phải bảo đảm các yêu cầu sau:

Đối với hàng rào trước công trình (giáp ranh với đường giao thông): Được phép sử dụng các loại vật liệu: thép, nhôm được sơn phủ, khối bê tông; thép hình, tường xây; lưới đan bằng gỗ thép; Chiều cao tối đa không quá 2,6m, thông thoáng và độ rỗng tối thiểu 75%.

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

Đối với góc vát nơi đường giao nhau: Tại các góc đường, phải tạo góc thoáng tầm nhìn cho người di chuyển trên đường, ngõ. Đối với đoạn hàng rào



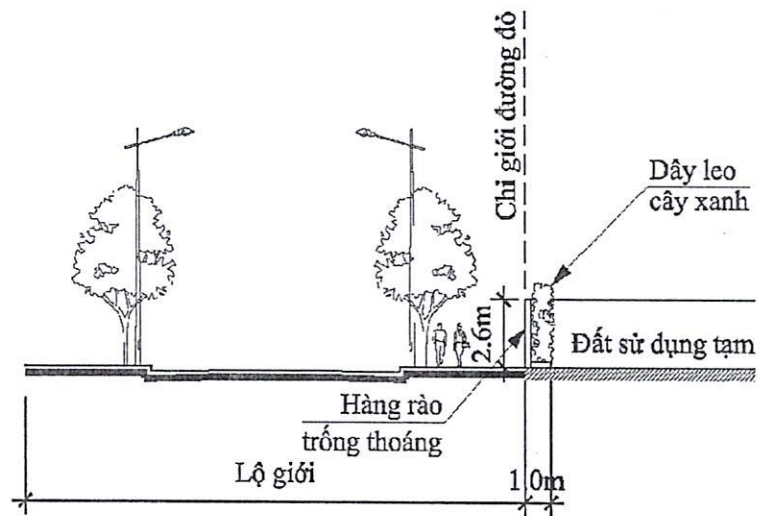
này chỉ cho phép làm hàng rào thoáng với phần xây tường đặc có chiều cao không lớn hơn 0,6m. Cần bảo trì và bảo dưỡng tường bên ngoài nhằm bảo đảm mỹ quan đô thị.

+ Đối với công trình dịch vụ công cộng, tôn giáo, tín ngưỡng: Hàng rào phía giáp đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

- Cổng ra vào công trình:

+ Đối với nhà ở: Chiều cao không quá 1,5 lần chiều cao công trình.

+ Đối với nhà chung cư, công trình đa năng, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, tôn giáo tín ngưỡng: cổng được đặt tại khoảng lùi hàng rào nếu có, chiều cao không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Chiều rộng của cổng vào $\leq 10\text{m}$. Hình thức kiến trúc hài hòa cảnh quan chung của khu vực và chiều rộng vỉa hè.



Hình 6. Quy định Hàng rào

- Quy định về góc vát: Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát. Kích thước cắt vát đối với các công trình và nhà ở được tính từ giao điểm của hai chỉ giới xây dựng; và đối với tường rào được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ đảm bảo cung tròn có bán kính cong bằng bán kính cong của góc giao lộ. Áp dụng theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam: TCXDVN 9411:2012

Bảng 7. Quy định về kích thước cắt vát tính từ giao điểm của 2 chỉ giới xây dựng

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

- Quy định về hình thức bên ngoài công trình:

+ Không được xây dựng các kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá) trong khu vực đô thị, trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

+ Không được xây theo các kiến trúc chắp vá bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.

+ Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

+ Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố chính, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực công cộng không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày vật dụng làm mất mỹ quan đô thị.

- Quy định về hoàn thiện công trình:

+ Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

+ Không sử dụng màu đen và màu sắc có độ tương phản cao.

+ Mặt tiền công trình không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% và diện tích không quá 60% mặt tiền công trình.

+ Các loại cửa đi, cửa sổ, tủ quầy hàng hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3m trở xuống đều không được phép sử dụng kính tráng thủy ngân phản xạ.

+ Chi tiết trang trí công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt công trình.

+ Không đặt tượng trang trí trên mái nhà.

+ Không gắn các loại hình tượng trang trí trên ban công.

- Quy định về hình thức kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc nhà, công trình hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

+ Phong cách kiến trúc theo hướng có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố dân tộc và hiện đại, phù hợp với khí hậu nhiệt đới của địa phương, có sự tương đồng giữa các khu vực với nhau.

+ Cần có thiết kế hình thức kiến trúc công trình phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình như nhà ở kết hợp thương mại, nhà phố liền kề, nhà vườn và biệt thự, tạo nét đặc trưng riêng cho từng khu vực.

+ Đối với nhà, các công trình có vị trí độc lập, phải nghiên cứu hình thức kiến trúc cho 4 mặt nhà, bảo đảm mỹ quan, góc nhìn từ nhiều hướng.

+ Mặt đứng và mái công trình sử dụng màu sắc hài hoà, đồng bộ toàn dãy phố.

+ Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, bố trí các không gian cây xanh xen kẽ vào trong công trình.

+ Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh ở các khu vực kết hợp với không gian mặt nước, các khu dân cư mới nhằm hướng đến một đô thị xanh, bền vững, thân thiện với môi trường.

- Quy định về cốt nền xây dựng:

+ Đối với nhà ở mặt tiền các đường phố có vỉa hè ổn định:

Trường hợp xây dựng ngay chỉ giới xây dựng (chỉ giới đường đỏ) thì cốt nền cao tối thiểu 0,15m so với mặt vỉa hè.

Trường hợp xây lùi trong chỉ giới xây dựng (chỉ giới đường đỏ) thì cốt nền được phép cao hơn nhưng phải đảm bảo chỉ giới xây dựng (chỉ giới đường đỏ) vào trong 3 m cốt nền cao 0,3m so với mặt vỉa hè.

+ Đối với các nhà trong ngõ: Cốt nền được phép cao tối đa 0,45m so với mặt đường ngõ hiện trạng.

+ Đối với các công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị: Cao độ hoàn thiện nền tầng trệt cho phép chênh cao 0,2m đến 0,75m so với cao độ hoàn thiện vỉa hè, cụ thể:

Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,2m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2m$ (nếu có tầng hầm).

Đối với công trình quy định xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,5m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2m$ (nếu có tầng hầm).

Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

- Quy định khoảng lùi biên:

+ Đối với các khu đô thị mới:

Với hình thức kiến trúc nhà biệt thự (chỉ áp dụng với các lô đất có chiều ngang mặt tiền $\geq 15,0m$): Áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu 2m.

Với hình thức kiến trúc nhà song lập: Áp dụng khoảng lùi biên tối thiểu 2m và cho phép xây dựng sát ranh đất giữa 2 nhà.

Với hình thức kiến trúc nhà vườn, nhà biệt lập: Áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu 1m.

Đối với lô đất có chiều ngang từ 6-10m: Áp dụng như đối với khu đô thị hiện hữu.

Lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 7-10m: Khoảng lùi biên mỗi bên từ 0,6-2m.

Lô đất có chiều ngang mặt tiền 6m- 7m: Cho phép xây dựng chiều ngang mặt tiền tối đa là 6m.

Lô đất có mặt tiền $< 6m$: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.

+ Đối với các khu đô thị hiện hữu: Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 15m trở lên: Áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2,0m; có thể cho phép ép qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3m.

- Quy định về lộ giới đường ngõ:

+ Lộ giới áp dụng cho ngõ nhánh và ngõ cụt như sau:

Bảng 8. Quy định về lộ giới tối thiểu cho ngõ nhánh và ngõ cụt

STT	Chiều dài ngõ	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
01	Nhỏ hơn 100m	4,0m	Khi không có trụ điện
02	Từ 100m đến 200m	5,0m	Khi không có trụ điện
03	Lớn hơn 200m	6,0m	Khi không có trụ điện

Chiều rộng lối đi chung cho phép <4m, nhưng không nhỏ hơn 2m.

+ Đối với các ngõ nhánh nối hai đầu với ngõ chính có chiều dài từ 50m trở xuống có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đã xây dựng kiên cố và có giấy phép xây dựng nằm dọc theo đường ngõ thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực ngõ trên.

+ Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên ngõ quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo ngõ có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các ngõ có lộ giới tối thiểu trong Bảng trên đây.

+ Tại những khu dân cư đã có quy hoạch chi tiết được duyệt có đường quy hoạch trùng với ngõ hiện hữu thì việc cấp phép xây dựng phải tuân theo lộ giới quy hoạch của đường quy hoạch. Trong trường hợp xét thấy quy hoạch được duyệt trước đây không khả thi thì Ủy ban nhân dân huyện Quán Bạ chủ động tổ chức xin điều chỉnh theo quy định.

+ Đối với nhà xây dựng sát ranh đường ngõ (lộ giới ngõ) không cho phép xây dựng cố định bậc thêm, vệt dặt xe trong phạm vi lộ giới.

+ Đối với các ngõ hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì quản lý theo hiện trạng, trường hợp có quy hoạch chi tiết được duyệt thì quản lý theo quy hoạch.

- Quy định về vạt góc tại điểm kết nối:

+ Trong trường hợp ngõ cụt dài quá 150m, không có điều kiện thông ngõ và có đủ điều kiện về quỹ đất hoặc được kết hợp với dự án xây dựng mới dọc ngõ thì ưu tiên bố trí chỗ quay đầu xe với kích thước phù hợp theo tiêu chuẩn quy phạm như:

Có hình tam giác đều cạnh không nhỏ hơn 7m.

Hoặc có hình vuông cạnh không nhỏ hơn 12m.

Hoặc có hình tròn đường kính không nhỏ hơn 10m.

+ Trong trường hợp khu dân cư ổn định và không có đủ điều kiện quỹ đất để thực hiện theo phương án như trên thì nghiên cứu bố trí thêm ngõ cụt phụ ở dọc ngõ hoặc ở cuối ngõ tạo thành ngã ba ở cuối ngõ có lộ giới lớn hơn 4,0m và có vạt góc theo bán kính 5m để quay đầu xe.

+ Tại khu vực giao nhau giữa các đường ngõ có lộ giới lớn hơn 4m và giữa ngõ chính với đường phố phải thực hiện vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo Quy chuẩn đã ban hành).

+ Đối với các ngõ có lộ giới nhỏ hơn 4m thì vạt góc 1,0m. Nên vạt góc vĩa hè giữa đường chính và ngõ.

+ Đối với các ngõ hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì quản lý góc vạt theo hiện trạng, trường hợp có quy hoạch chi tiết được duyệt thì quản lý góc vạt theo quy hoạch.

- Quy định về kiến trúc:

+ Trên các tuyến đường nhóm nhà, đường ngõ có lộ giới từ 7-9,5m, tổ chức không gian khu ở thấp tầng. Hạn chế phát triển các khu ở cao tầng, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ. Quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển thấp tầng, hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi của công trình để tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thưa thoáng để tăng cường không gian mở cho các tuyến đường nhỏ.

+ Đối với đường chính khu vực có lộ giới 13m - 20m, tổ chức các khu chức năng đô thị chủ yếu bao gồm khu ở, khu công cộng, khu hành chính, khu giáo dục.

- Quy định về kiến trúc đô thị: Quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, ở những đoạn phố thương mại dịch vụ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc 3-5 tầng, kiến trúc các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.

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

1. Hình thức kiến trúc truyền thống bản địa của vùng: Kiến trúc theo kiểu mẫu truyền thống, đặc trưng của nhà theo văn hóa đồng bào dân tộc (người Kinh, Tày, Mông, Nùng, Bó Y, Dao, Hoa) kết hợp tiện ích hiện đại, phù hợp với bản sắc và điều kiện khí hậu trong khu vực.

2. Sử dụng vật liệu xây dựng truyền thống và phổ biến của vùng: Sử dụng các vật liệu địa phương có sẵn, thân thiện với môi trường như đá, gỗ tạo màu sắc và kiểu dáng hài hòa với thiên nhiên và tạo đặc trưng cho khu vực.

3. Áp dụng kiến trúc công trình xanh: Bổ sung cây xanh tự nhiên vào các công trình, tạo không gian gần gũi với thiên nhiên. Đây cũng là biện pháp cải tạo, giữ gìn môi trường trong lành, sử dụng hiệu quả các vật liệu có sẵn tạo kiến trúc cho công trình, giữ gìn bản sắc khu vực.